

ACTA NRO. 001-RI-SOC-CFNGYE-002-2020

ACTA DE PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES DEL PROCESO NRO. RI-SOC-CFNGYE-002-2020 PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES PROPIEDAD DE LACFN B.P. RECIBIDOS EN DACIÓN EN PAGO O ADJUDICACIÓN

En la ciudad de Guayaquil, a los 29 días del mes de mayo del año 2020, siendo las 09h30 en las instalaciones de la Corporación Financiera Nacional B.P., se procede a la elaboración del Acta de Preguntas, Respuestas y Aclaraciones, dentro del proceso de Selección de Ofertas para la Contratación de Servicios de Consultoría Nro. RI-SOC-CFNGYE-002-2020 para la contratación de la **CONSULTORÍA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES PROPIEDAD DE LACFN B.P. RECIBIDOS EN DACIÓN EN PAGO O ADJUDICACIÓN**.

Comparecen a la sesión, la Ing. Marlene Vega Carvajal, en calidad de Presidente del Comité Especial de Contratación, el Ing. Héctor Troya Villacres, como delegado del Titular del área requirente, la Arq. Jenny Loffredo Avilés, Profesional afín al objeto de la contratación. Asiste como funcionaria invitada, la Ing. Katherine Ricardo Rodríguez, funcionaria de la Subgerencia de Compras Públicas. Se indica que por cuestiones de la salud la Sra. María Gherardi Alava, Delegada de la Gerencia de Presupuesto, no suscribirá la presente acta.

Luego de haber constatado que existe el quórum reglamentario de conformidad con lo establecido en el Artículo 33 del Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P., que señala: "[...] Para la realización de los procesos de Invitación y Selección; y, Selección de Ofertas, la Institución conformar en cada caso, un Comité Especial de Contratación que tome a su cargo y responsabilidad el llevar adelante los procesos previstos para cada procedimiento de contratación, la que deberá actuar de conformidad con los pliegos aprobados para el efecto", el Presidente declara instalada la sesión, y solicita se dé lectura del orden del día:

1. Designar al (la) secretario (a) del Comité Especial de Contratación para el proceso de contratación de Selección de Ofertas para la Contratación de Servicios de Consultoría Nro. RI-SOC-CFNGYE-002-2020 para la contratación de la **CONSULTORÍA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES PROPIEDAD DE LACFN B.P. RECIBIDOS EN DACIÓN EN PAGO O ADJUDICACIÓN**.
2. Conocer y resolver las preguntas realizadas por los oferentes en el proceso de contratación de Selección de Ofertas para la Contratación de Servicios de Consultoría Nro. RI-SOC-CFNGYE-002-2020.
3. Varios.

PUNTO UNO.- DESIGNAR AL (LA) SECRETARIO (A) DEL COMITÉ ESPECIAL DE CONTRATACIÓN

Toma la palabra la señora Presidente, respecto a la designación del Secretario del Comité Especial de Contratación dentro de este proceso, y pone en consideración de los miembros, la moción para el cargo de Secretaria a la Ing. Katherine Ricardo Rodríguez, funcionaria de la Subgerencia de Compras Públicas. Acto seguido, los miembros del Comité especial de contratación aprueban la moción y resuelven por unanimidad designar a la referida funcionaria, para que actúe como Secretaria del Comité Especial de Contratación en el proceso de Invitación y Selección de Consultoría Nro. RI-SOC-CFNGYE-002-2020 para la contratación de la

CONSULTORÍA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES PROPIEDAD DE LACFN B.P. RECIBIDOS EN DACIÓN EN PAGO O ADJUDICACIÓN.

PUNTO DOS.- CONOCER Y RESPONDER LAS PREGUNTAS REALIZADAS POR LOS OFERENTES

El artículo 87 del Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P, indica: “Los proveedores podrán formular preguntas sobre el contenido del pliego a la Institución a través de los medios establecidos en el respectivo pliego”.

De acuerdo a lo manifestado, en concordancia con lo estipulado en las Condiciones Particulares de los Pliegos, y en cumplimiento del cronograma establecido para el presente proceso de contratación, mismo que se encuentra publicado en la página web de la CFN B.P. (<https://www.cfn.fin.ec/cfn.-contrata>), los oferentes interesados han realizado las siguientes preguntas:

Pregunta 1:

De acuerdo a lo indicado en los Pliegos, en el Numeral 4.2.3, se indica que el Cronograma de Ejecución será puntuado, siendo el mayor puntaje para un plazo de ejecución menor a 70 días, 10 puntos para un plazo de ejecución menor a 90 días, y 5 puntos para un plazo de ejecución menor a 100 días; en este sentido debo indicar que de acuerdo a la programación planteada por CFN, según el cronograma estimado se tienen 70 días en total de las 3 etapas, para actividades que no dependen únicamente de la consultora, por lo que suponemos que estos tiempos no pueden ser reducidos, estas actividades en las 3 etapas en total son:

Entrega de información por parte de CFN (9 días)

Revisión de informes por parte de CFN (22 días)

Respuesta a observaciones por parte de contratista (24 días),

Suscripción de acta entre recepción definitiva CFN (15 días);

Quedando únicamente 65 días para la inspección y realización de informes, (35 en la primera etapa, 15 en la segunda etapa, y 15 en la tercera etapa); lo cual significa que sería imposible tener la mayor puntuación pues habría que sacrificar todo el tiempo de inspección e informes, lo cual no es posible; para obtener la segunda puntuación (10 puntos) habría que realizar la inspección e informes en 20 días en total para las 3 etapas, y para la última puntuación habría que realizar estas actividades en 30 días para las 3 etapas.

Con estos antecedentes, para tratar de menorar el plazo de ejecución y poder acceder a una mejor puntuación, me permito consultar si es posible proponer otra forma de ejecución, que no sea por etapas, sino por ejemplo recibir toda la información por parte de CFN al inicio del trabajo, ejecutar inspecciones, informes y al final considerar el tiempo de revisión del total de informes; en caso de que no sea posible, se puede reducir los tiempos de CFN, de revisión, entrega de información y suscripción del acta de entrega recepción definitiva.?

Respuesta 1:

La forma de ejecución del contrato debe ser por etapas acorde a las necesidades de la institución. Sin embargo, tal como lo indica el pliego, el oferente puede realizar una propuesta de cronograma sin alterar las etapas.

El tiempo se ha calculado en función de contrataciones de avalúos realizados por la institución en años anteriores, tiempo en el que sí se ha considerado la situación actual que está viviendo

el país; ya que la mayor parte de terrenos se encuentran concentrados en la provincia del Guayas, facilitando la inspección.

CFN puede entregar la documentación de todos los terrenos dentro de los 5 primeros días.

Pregunta 2:

¿CFN, proporcionará los planos de la urbanización de los terrenos de Pallatanga?

Respuesta 2:

La Corporación Financiera Nacional no cuenta actualmente con los planos de los terrenos de Pallatanga; contamos con las escrituras, listado de lotes y los registros de la propiedad.

Pregunta 3:

¿Se puede considerar otra forma de pago, en la que se considere un anticipo para el proyecto por lo menos de un 20%?

Respuesta 3:

No se ha considerado la entrega de anticipo alguno, por lo tanto, en concordancia con lo establecido en el numeral 10 de la sección I de las condiciones particulares, del numeral 2.3.9 de la sección II del objeto de la contratación, presupuesto referencial y términos de referencia, y del numeral 3.7 de las condiciones del procedimiento, **la forma de pago se realizará contra entrega de los informes y acta de entrega recepción en cada una de las etapas:**

- El primer pago se realizará contra entrega del informe final de esta etapa, los informes (avalúos) deberán contener la declaración juramentada y certificación de avalúo de los bienes que conforman la etapa I, suscripción de informe a conformidad del administrador, suscripción del acta entrega recepción parcial y factura respectiva.
- El segundo pago se realizará contra entrega de los informes finales de la etapa II, los mismos que deberán contener la declaración juramentada y certificación de avalúo de los bienes que conforman la etapa II, suscripción de informe a conformidad del administrador, suscripción del acta entrega recepción parcial y factura respectiva.
- El último pago se realizará contra entrega del informe final general a entera satisfacción del administrador del contrato, presentación de la correspondiente factura y suscripción del Acta de Entrega de Recepción definitiva, acorde a lo establecido en el art. 124 de Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Pregunta 4:

¿Favor confirmar la calificación en los REQUISITOS MINIMOS 1.2.1. EXPERIENCIA DEL OFERENTE: Se otorgará 40 puntos al oferente que acredite una experiencia de más de 5 años en la ejecución de contratos de similares características al objeto del presente proceso de contratación, dentro de los últimos 15 años previos a la publicación del mismo, con la presentación mínima de 1 certificado de experiencia en la realización de avalúos con el sistema financiero público o privado.... Indicar si se necesita un solo certificado que certifique los 5 años de experiencia en los últimos 15 años? O varios certificados que completen los 5 años de experiencia que se ha estado en procesos similares en los últimos 15 años? Favor se requiere esta aclaración ya que un solo proyecto no tiene una duración de 5 años.

Respuesta 4:

Conforme a lo establecido en el numeral 4.2.1 de la sección IV de la evaluación de las ofertas de los pliegos, *en el que se indica lo siguiente: "Se otorgará 40 puntos al oferente que acredite una experiencia de más de 5 años en la ejecución de contratos de similares características al objeto del presente proceso de contratación, dentro de los últimos 15 años previos a la publicación del mismo, con la presentación mínima de 1 certificado de experiencia en la realización de avalúos con el sistema financiero público o privado.";* el oferente deberá **presentar al menos 1 certificado en el que se acredite los años de experiencia solicitados para acceder a la puntuación descrita.**

Por lo anteriormente expuesto, efectivamente, pueden ser varios certificados que en el total de ejecución sumen 5 años de experiencia para obtener el mayor puntaje dentro de la experiencia del oferente. Los certificados deben estar emitidos dentro de los últimos 15 años previos a la publicación del presente proceso, para poder ser considerados para la evaluación.

Pregunta 5:

Los peritos de obras de arte, por un lado solicitan profesionales de cualquier profesión y en la experiencia solicitan peritos de obras que estén calificados por la superintendencia de bancos.. situación que en nuestro país existen pocos peritos calificados en obras de arte por la superbanco, o solo se requiere que sean profesionales que tengan experiencia en peritaje o avalúos en obras de arte.

Respuesta 5:

Conforme a lo establecido en el numeral 4.1.4.2 de la sección IV de la evaluación de las ofertas de los pliegos, el Perito Avaluador de Obras de Arte debe contar con título de tercer nivel en cualquier carrera, para lo cual deberá presentar copia de título profesional, o impresión de la página del SENESCYT en la cual se verifique su el nivel de educación; y, estar calificado por la Superintendencia de Bancos, para lo cual deberá presentar en su oferta: copia de la Resolución de Calificación y Registro emitida por la Superintendencia de Bancos, donde se evidencie que dicho personal técnico está autorizado para realizar avalúos **de obras de arte** y copia del documento de la Superintendencia de Bancos que demuestre que dicha resolución está vigente a la fecha de presentación de la oferta, lo descrito, en función de lo establecido en el artículo 2 del Capítulo IV.- Normas para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores de la codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos, en el que se establece que: **"Todos los inmuebles que sean de propiedad de las entidades de los sectores financieros público y privado, así como todos aquellos bienes, muebles o inmuebles, que les hubieran sido entregados en garantía o en dación en pago, o adjudicación judicial, de acuerdo con el Código Orgánico Monetario y Financiero y las normas legales vigentes, serán valorados mediante un avalúo realizado por un perito evaluador, debidamente calificado por la Superintendencia de Bancos, en la forma y cumpliendo los requisitos en el presente capítulo"**.

Por lo expuesto, la instrucción académica del perito puede ser cualquiera de tercer nivel, sin embargo, debe estar calificado por la Superintendencia de Bancos para realizar avalúos en obras de arte, acorde a lo que establece la normativa que rige para las instituciones financieras.

Pregunta 6:

¿Cuántos informes de avalúo se deben entregar con reconocimiento de firmas y declaración juramentada?

Primera Etapa	Bienes para procesos de subasta	40
Segunda Etapa	Bienes en proceso de saneamiento	13
Tercera Etapa	Bienes plan de tierras	16
Total Bienes		69

¿Son los 69 bienes que resulta de la suma de cada etapa, según muestra el cuadro anterior, independientemente del número de escrituras que se proporcione? La pregunta es porque dentro de cada tipo de Inmueble se encuentran otros lotes por ejemplo:

8	TERRENO	51 LOTES CON UN AREA TOTAL DE 10.834.50 M2 EN LOTIZACION "LAS GAVIOTAS" KM 8.5 VIA DURAN-YAGUACHI	5	11,354.56	TERCERA ETAPA
9	TERRENO	164 LOTES DE TERRENO (MZ I (DEL 1AL37), J (DEL 1AL21), K (DEL 1AL31), L (DEL 1AL20), LL (DEL 1AL32), U (DEL 1AL31) CON UN AREA TOTAL DE 30.677.10 M2. UBICADO EN LA URB LAS GAVIOTAS. ENTRANDO POR EL RECREO, CANTON DURAN, PROV DEL GUAYAS	5	32,149.60	TERCERA ETAPA

De la misma manera sucede con las obras de arte, por tal motivo requerimos conocer cuántos informes serán notariados para calcular el costo.

Respuesta 6:

Conforme a lo establecido en el numeral 2.3.6 de la sección II del objeto de la contratación, presupuesto referencial y términos de referencia de los pliegos, se debe entregar la declaración juramentada y certificación de avalúo del proveedor por cada ítem, es decir, de los 69 ítems descritos en el numeral 2.3.4 de la sección II del objeto de la contratación, presupuesto referencial y términos de referencia de los pliegos.

Respecto a los ítems que contienen varios bienes como los contemplados en el ejemplo que menciona, estos son macrolotes, por lo cual el informe debe ser presentado por ítem, es decir por todo el macrolote. Así mismo para el ítem que contiene los 253 palcos se deberá entregar un solo informe.

Por último, para el caso de las obras de arte, tal como indica el detalle por ítem en el numeral 2.3.4 de la sección II de los pliegos, se requiere un informe para las obras de Guayaquil y un informe para las obras de Quito. Cada uno de estos dos (2) informes deberá contener el detalle individual de cada obra.

Pregunta 7:

¿Las fechas de los certificados de experiencia, tanto del oferente como de los peritos evaluadores del personal técnico pueden ser de cualquier fecha comprendida dentro de los años que se solita de experiencia? O ¿deben ser emitidos con fecha actualizada? Para los certificados de sector privado que no indiquen montos de contratación, cuáles serían documentos sustento válidos para que se verifiquen los montos?

Respuesta 7:

Para el caso de la experiencia del oferente, el oferente deberá acreditar una experiencia de mínimo 3 años en la ejecución de contratos de similares características al objeto del presente proceso de contratación, **dentro de los últimos 15 años previos a la publicación del mismo**, con la presentación mínima de 1 certificado de experiencia en avalúos, conforme a lo establecido en el numeral 4.1.2 de la sección IV de la evaluación de las ofertas de los pliegos.

Para el caso de la experiencia del personal técnico, tanto para el PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES y el PERITO AVALUADOR DE OBRAS DE ARTE, el personal técnico deberá acreditar su experiencia, **dentro de los últimos 15 años previos al presente proceso de contratación**, conforme a lo establecido en el numeral 4.1.4 de la sección IV de la evaluación de las ofertas de los pliegos.

Respecto a los certificados emitidos por el sector privado, **los certificados deben contener mínimo lo siguiente: fecha de emisión de certificado, nombres completos de la persona, plazo (periodo de inicio-fin), monto, y tipo de bienes evaluados (bienes inmuebles)**, conforme a lo establecido en el numeral 4.1.4 de la sección IV de la evaluación de las ofertas de los pliegos.

Es decir que los certificados deben acreditar lo solicitado en los pliegos, por lo que la fecha de emisión de los certificados debe ser cualquiera dentro de los últimos 15 años previos al presente proceso de contratación, coherente con el contenido del mismo.

Para este proceso de contratación, en cuanto a los certificados de experiencia del oferente, no se calificará el monto de contrataciones anteriores, sino los años de experiencia de los oferentes. Para el caso de los certificados del sector privado la CFN B.P podrá solicitar a las empresas emisoras la validación de los mismos.

Pregunta 8:

De acuerdo a la última resolución emitida por la Superintendencia de Bancos las calificaciones de peritos evaluadores están vigentes hasta junio de 2020, fecha en la cual se emitiría una nueva normativa de calificación, sin embargo hasta el momento y debido a la emergencia sanitaria no hemos recibido una respuesta de cuando se realizarán las actualizaciones. ¿Es suficiente con esta resolución o requieren una carta específica de la Superintendencia de Bancos?

Respuesta 8:

Para el caso del oferente, se deberá presentar copia de la Resolución de Calificación y Registro emitida por la Superintendencia de Bancos, donde se evidencie que el Consultor es perito Calificado y copia del **documento de la Superintendencia de Bancos que demuestre que dicha resolución está vigente a la fecha de presentación de la oferta**, conforme con lo establecido en el numeral 4.1.2 de la sección IV de la evaluación de las ofertas de los pliegos.

Para el caso del personal técnico, se deberá presentar copia de la Resolución de Calificación y Registro emitida por la Superintendencia de Bancos, donde se evidencie que dicho personal técnico está autorizado para realizar avalúos de bienes inmuebles y avalúos de obras de arte, respectivamente; y, copia del **documento de la Superintendencia de Bancos que demuestre que dichas resoluciones están vigente a la fecha de presentación de la oferta**.

Para este caso se deberá remitir copia del documento emitido por la Superintendencia de Bancos donde indica que las calificaciones están vigentes hasta junio de 2020 y la resolución de calificación que evidencia que es perito calificado.

Pregunta 9:

Con respecto a la situación actual de emergencia que vive el país y a las restricciones de movilización y toque de queda, siguen vigentes los plazos de en cada etapa? , los plazos de días de inspecciones son flexibles? Que pasaría si continuamos es estas condiciones , y la logística se ve afectada por las circunstancias antes detalladas ?

Respuesta 9:

Los tiempos de las etapas se mantienen, de acuerdo al numeral 3.5 de la sección III de los pliegos.

En referencia a lo consultado respecto de si los plazos de días de inspección son flexibles, se indica que se han considerado tiempos de holgura en los días de inspección, tomando en cuenta la situación actual que está viviendo el país.

Finalmente, en relación a si se extiende la situación actual por la que atraviesa el país, se indica que la ejecución del contrato como tal corresponde al administrador conforme a lo determinado en el numeral 3.1 de la sección III de la fase contractual de los pliegos, en el que se establece: *“El Consultor prestará los servicios y entregará los productos dentro del plazo establecido en el contrato. Iniciada la ejecución del contrato y durante toda la vigencia del mismo, el Consultor analizará conjuntamente con el administrador del contrato el cumplimiento del mismo, de acuerdo con el cronograma entregado por él en su oferta para el cumplimiento del contrato derivado del presente procedimiento de contratación. Por razones no imputables al Consultor, la administración del contrato podrá reprogramar y actualizar el cronograma de ejecución contractual, por razones debidamente justificadas, de ser el caso.*

Igual actualización se efectuará cada vez que, por una de las causas establecidas en el contrato, se aceptase modificaciones al plazo contractual. Estos documentos servirán para efectuar el control del cumplimiento de la ejecución del contrato, a efectos de definir el grado de cumplimiento del Consultor.”

Pregunta 10:

Para los bienes ubicados en Pallatanga ; existen varios productos. Menciona dentro de estos , que se deberá detallar los linderos y mensuras de cada uno de los lotes y colocar puntos referenciales delimitando cada terreno. ¿La CFN dispone de estas mensuras y linderos provisionales ? ; puesto que si nos solicitan que se describan los linderos y mensuras , en base a qué información se deberá presentar este producto ? Se tiene que visualizar en sitio ? Se tienen planos ? ; puesto que anclar puntos referenciales delimitando los terrenos necesitamos de una información de que partir. Debemos obtener documentos que indiquen : listado de lotes , planos , etc. , para así poder detallar los linderos y mensuras y en sitio delimitar cada terreno.

Respuesta 10:

La CFN cuenta con las escrituras, listados de lotes y los registros de la propiedad donde constan las medidas y linderos de los lotes, los mismos que serán entregados conforme a lo establecido en el numeral 2.3.4 de la metodología de trabajo de la sección II de los pliegos. Además se indica que de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.3.6 de la Sección II del objeto de la contratación, presupuesto referencial y términos de referencia de los pliegos el contratista deberá entregar:

- Un levantamiento topográfico con coordenadas geográficas,

- Detallar linderos y medidas,
- Colocar anclar puntos referenciales delimitando el terreno.

Respecto a si se debe visualizar el sitio, se indica que conforme a lo establecido en el numeral 2.3.4. de la metodología de trabajo de la sección II de los pliegos, la inspección de los bienes se realizará a partir de la entrega de la documentación por parte de la entidad contratante.

Respecto a si la CFN se cuenta con planos, se confirma lo informado en la respuesta 2, la CFN no cuenta con los planes de los terrenos de Pallatanga; contamos con las escrituras, listados de lotes y los registros de la propiedad donde constan las medidas y linderos de los lotes.

PUNTO TRES.- VARIOS

No habiendo puntos varios que tratar, se da por terminada la sesión, siendo las 12h00, concediéndose el tiempo necesario para la redacción de la presente acta, la que una vez elaborada y conocida por los miembros del Comité Especial de Contratación, es aprobada por unanimidad, para constancia de lo cual firman en unidad de acto.

Ing. Marlene Vega Carvajal
PRESIDENTE

Ing. Héctor Kleber Troya Villacres
**DELEGADO DEL TITULAR DEL ÁREA
REQUIRENTE**

Arq. Jenny Lofredo Avilés
**PROFESIONAL AFÍN AL OBJETO
DE LA CONTRATACIÓN**

Ing. Katherine Ricardo Rodríguez
SECRETARIA