

## Agencia Nacional de Infraestructura



**“REALIZAR LA VERIFICACIÓN TÉCNICA Y LEGAL Y LA TASACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS ELABORADOS POR CONCESIONARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS EN LOS DIFERENTES PROYECTOS DE CONCESIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN EN EJECUCIÓN, CONFORME A LA RMATIVIDAD VIGENTE SOBRE LA MATERIA Y LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESTABLECIDAS EN LOS CONTRATOS DE CONCESIÓN”.**

### PREGUNTAS Y RESPUESTAS SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA No VJ-VPRE-SA-009-2013

En Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de octubre de 2013, la Agencia Nacional de Infraestructura, por medio del presente se permite dar respuesta a las observaciones allegadas al Proyecto de Pliego de Condiciones, en virtud de la convocatoria al proceso de selección VJ-VPRE-SA-009-2013 en los siguientes términos:

	<b>NOMBRE/EMPRESA QUE PREGUNTA</b>	<b>OBSERVACIÓN REALIZADA</b>	<b>RESPUESTA DE LA AGENCIA</b>
1	<b>ANDRÉS FELIPE SIERRA BEDOYA/AVALUOS VALORAR</b>	<p><i>Analizando el proyecto de pliego de condiciones, encontramos que en el numeral 2.2.4. Certificado de Inscripción del registro único de proponentes (RUP) no se hace alusión a las actividades, especialidades y grupos correspondientes al RUP contemplado en el Decreto 734 de 2012 Versiones 3.1 y 4.0, siendo estas versiones las que están consagradas como válidas a partir del mes de Abril del presente año.</i></p> <p><i>Agradecemos a ustedes revisar el numeral 2.2.4 del proyecto de pliego de condiciones y ajustarlo basado a las exigencias del RUP consagradas en el Decreto 734 de 2012.</i></p>	No se acoge la observación allegada teniendo en cuenta que con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes, la Entidad no limitará la clasificación a unos códigos específicos, sino que verificará que la actividad económica del proponente o integrante de la estructura plural tenga relación con el objeto a contratar
2	<b>GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ/ CAMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ – LONJA INMOBILIARIA.</b>	<p><i>Revisado el aviso de convocatoria de la selección abreviada de menor cuantía del asunto, de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, manifestamos nuestro interés en participar en la misma y a continuación hacemos las siguientes observaciones.</i></p> <p><i>1. INDICADOR EBITDA. Página 35 de estudios previos La Entidad Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, como todas las lonjas es una entidad sin ánimo de lucro, a continuación hacemos la observación sobre el indicador EBITDA que ustedes requieren.</i></p>	Teniendo en cuenta la observación planteada, la Entidad modificó este indicador en el pliego de condiciones definitivo.

## Agencia Nacional de Infraestructura



**“REALIZAR LA VERIFICACIÓN TÉCNICA Y LEGAL Y LA TASACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS ELABORADOS POR CONCESIONARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS EN LOS DIFERENTES PROYECTOS DE CONCESIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN EN EJECUCIÓN, CONFORME A LA NORMATIVIDAD VIGENTE SOBRE LA MATERIA Y LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESTABLECIDAS EN LOS CONTRATOS DE CONCESIÓN”.**

### PREGUNTAS Y RESPUESTAS SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA No VJ-VPRE-SA-009-2013

	<p><i>Indicador EBIDA = (Utilidad antes de intereses, impuestos depreciados y amortizaciones), utilidad operacional más depreciaciones y amortizaciones mayor al 70% del presupuesto oficial, en pesos ustedes indican que es de \$ 140'000.000.00, Teniendo en cuenta que el presupuesto oficial es de \$ 200'000.000.00, y los costos nuestros para el proyecto son:</i></p> <p><i>Administración del Proyecto.</i></p> <p><i>Honorarios del Director del Proyecto.</i></p> <p><i>Comité Técnico.</i></p> <p><i>Honorarios en función de la capacitación y entrenamiento real de los Avaluadores afiliados a la Entidad, que permiten sustentar la calidad de la revisión.</i></p> <p><i>Consideramos que los costos directos del contrato son de aproximadamente el 60% del mismo más los costos de administración, preguntamos de donde puede estimarse un EBITDA con el 70% del presupuesto oficial es decir de \$ 140'000.000.00, siendo que el Ebitda nos dice si un proyecto en principio puede ser o no rentable, y una vez el Ebitda sea positivo, el que el proyecto sea rentable o no depende de la gestión que cada uno realice respecto a las políticas de financiamiento, de tributación, de amortización y depreciación.</i></p> <p><i>Un proyecto que nos dé un Ebitda negativo, evidentemente que el resultado final será negativo, por tanto, esto sería suficiente para descartar un proyecto.</i></p> <p><i>El Ebitda, como todos los indicadores financieros, por sí solos no son una medida suficiente para determinar si un proyecto es o no rentable, sino que se debe evaluar junto con otros indicadores que evalúen otros aspectos sensibles de un proyecto.</i></p> <p><i>Así las cosas, el Ebitda no es suficiente para determinar la liquidez de un proyecto, ni para medir con exactitud la capacidad que puede tener un proyecto para generar efectivo, elemento de mucha importancia para el éxito de cualquier empresa.</i></p>	
--	--	--

## Agencia Nacional de Infraestructura



**“REALIZAR LA VERIFICACIÓN TÉCNICA Y LEGAL Y LA TASACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS ELABORADOS POR CONCESIONARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS EN LOS DIFERENTES PROYECTOS DE CONCESIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN EN EJECUCIÓN, CONFORME A LA RMATIVIDAD VIGENTE SOBRE LA MATERIA Y LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESTABLECIDAS EN LOS CONTRATOS DE CONCESIÓN”.**

### PREGUNTAS Y RESPUESTAS SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA No VJ-VPRE-SA-009-2013

		<i>No compartimos ni entendemos la posibilidad de que el EBITDA sea de \$ 140'000.000.00 es de \$ 200'000.000, como la utilidad va a ser de \$ 140'000.000.00 cuando el presupuesto oficial es de \$ 200'000.000.00.</i>	
<b>3</b>	<b>CAMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ-LONJA INMOBILIARIA</b>	<p><i>Debido a que la CAMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ-LONJA INMOBILIARIA , es una entidad sin ánimo de lucro.</i></p> <p><i>Los servicios que presta tienen un margen de utilidad baja, esto teniendo en cuenta los costos de la elaboración de los avalúos además de los costos administrativos que planteabamos en nuestra comunicación anterior.</i></p> <p><i>Así mismo las entidades sin ánimo de lucro no reparten las utilidades, sino se las devuelven a los afiliados en servicios.</i></p> <p><i>En el caso de la Cámara de la Propiedad Raíz, por ser una lonja y para cumplir con su objeto social, estas utilidades se devuelven a los afiliados en cursos, seminarios, suministro de información técnica como son documentos de reglamentación urbanística, planos y demás.</i></p> <p><i>Por lo anterior hemos considerado que un EBITDA lógico puede ser del 50%.</i></p>	Teniendo en cuenta la observación planteada, la Entidad modificó este indicador en el pliego de condiciones definitivo.
Proyectó aspectos financieros: Luis Fabian Ramos Revisó aspectos técnicos: Dilver Octavio Pintor Peralta Proyectó aspectos jurídicos: Mónica Olarte G Revisó aspectos jurídicos: Wilmar Dario Gonzalez Buritica			