Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE)

Términos de referencia para contratación de "Consultor Calificado para valuar los Activos: Obras Civiles".

I. Antecedentes:

La Empresa Nacional de Energía Eléctrica fue creada mediante Decreto Ley No. 48 del año 1957, como empresa estatal responsable de prestar el servicio, desarrollar, operar y mantener la infraestructura de Generación, Transmisión, y Distribución de energía , es una empresa pública de orden nacional y se encuentra en un proceso de reforma desde julio de 2013, el cual llevó a la emisión de la Ley General de la Industria Eléctrica (LGIE) (Decreto No. 404-203), aprobada en enero de 2014 y vigente desde el 4 de julio de 2014. Esta ley está orientada a corregir las debilidades institucionales, regulatorias y operativas del sector a reducir su impacto fiscal. El marco institucional, definido por la LGIE está conformado por la Autoridad Superior del Sector Eléctrico, Ente encargado de la formulación de la política; la Comisión Reguladora de Energía Eléctrica (CREE) ente regulador; y Operador del Sistema Eléctrico Nacional, responsable de garantizar la continuidad y seguridad del suministro eléctrico y la operación del sistema.

En virtud de la aplicación de la LGIE la ENEE inició su proceso de transformación institucional, mismo que se requiere sea fortalecido para potenciar los cambios, mediante la adopción de un esquema gerencial para la gestión de los recursos de la empresa por lo que se hace necesaria la contratación de un consultor(es) que lleve a cabo la valuación y análisis de la información que compete a los activos fijos.

II. Objetivo:

Asistir al grupo empresarial ENEE con la Valuación de los Activos Fijos en referencia a las Obras Civiles como ser Edificios propiedad del Grupo empresarial ENEE, Centrales de Generación Hidroeléctricas incluyendo el Proyecto de Energía Renovable Patuca III, Edificios de Sistemas del grupo empresarial ENEE, todo lo descrito en el Anexo I. Además, se espera desvanecer las diferencias entre los registros auxiliares y los saldos contables sobre estos componentes de activos fijos en los estados financieros.

III. Alcance del Servicio

Para la ejecución de sus trabajos, el consultor deberá considerar los siguientes aspectos:

a) Revisar como apoyo la información disponible:

- Informes de los auditores independientes de los años 2014 y 2015,
- Auxiliares contables detallados de los activos,
- Estudios realizados por el Ingeniero Luis Álvaro Vargas Azofeifa, Consultoría "Evaluación del Recurso Hidroeléctrico Estatal propiedad de la ENEE".

b) Utilizar el marco legal vigente para cálculo de la depreciación, considerando las Políticas establecidas por la ENEE, asegurándose, de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las mejores prácticas en el desarrollo de la misma, que permitan obtener un dato certificado y confiable para el registro en los estados financieros de la empresa; (fichas aplicadas, cotizaciones, entre otros).

IV. Actividades y responsabilidades del consultor:

Las actividades previstas para la ejecución de la consultoría se detallan a continuación, sin embargo, podrá desempeñar otras que considere oportunas para el logro de los objetivos propuestos.

a) Realizar reuniones con los ingenieros encargados de las Centrales Hidroeléctricas, encargados de edificios, encargados de sub estaciones a fin de conocer sus respectivos sistemas de información y métodos de valuación (frecuencia, tipo de información, fiabilidad de datos, entre otros), certificando que la información detallada en los auxiliares contables sea compatible con los métodos de valuación aplicados por los ingenieros responsables.

Valuación:

1) El trabajo a realizar deberá dar a conocer el valor por vara cuadrada (V^2), según el uso del terreno (diferencia entre terrenos, áreas verdes, vivienda área comercial) y se deberá presentar el valor general del proyecto, incluyendo todas las obras de infraestructura y mejoras que se han realizado en el mismo.
2) Presentar el análisis del mercado tomando en cuenta valores de terrenos y áreas circunvecinas.
3) Análisis de los costos de construcción tomando en cuenta las obras ya realizadas en el proyecto.

4) Análisis capitalizable (análisis comercial de que es lo que podría generar el bien inmueble si es evaluado como un proyecto.
5) Información sobre precio catastral de acuerdo a los precios en la zona de ubicación del terreno y sus alrededores.
6) Como parte de la información se deberá presentar:
   a) Plano del inmueble, con análisis del uso del terreno, representando uso y valor del mismo
   b) Análisis de colindantes
   c) Respaldo de valores catastrales
   d) Análisis físico actual del proyecto
   e) Análisis del uso inmobiliario actual y futuro en los alrededores
   f) Análisis del impacto de inmobiliario de la zona y vías alternas por posible desarrollo
   g) Anexar fotografías , planos y otros

Productos Esperados

1) Cronograma de trabajo: El cronograma de trabajo deberá contener la programación de las actividades a realizar para el periodo de ejecución de la consultoría.
2) Informe de valuación de acuerdo a las especificaciones del Anexo II.
3) Informe final con conclusiones y recomendaciones que incluya el informe Físico y Digital de valuación del bien.

V. Logística Institucional

La Gerencia Financiera y la Gerencia Administrativa, proveerán instalaciones físicas, acceso a internet conforme a la disponibilidad de la empresa para el desarrollo de esta consultoría, e información relacionada con los activos. Se coordinará el transporte a los sitios donde se encuentran ubicados los activos.

VI. Calificaciones del Consultor

1) Equipo de Licenciados en Contaduría Pública y Finanzas e Ingenieros Civiles o cualquier área de conocimiento técnico requerido para el desarrollo del trabajo.

Perfil del consultor:

- Experiencia mayor a cinco años en el ramo de valuación de obras civiles.
- Experiencia relevante en el ordenamiento jurídico que rige la contratación y administración de la Comisión nacional de bancos y seguros (CNBS).
- Presentar hoja de vida actualizada que señale conocimientos y habilidades (adjuntar fotocopias de cursos relativos, según aplique).
- Tres referencias profesionales que avalen la experiencia arriba descrita.

- Previo a la fecha de entrega del producto o informe final de la consultoría, el consultor deberá estar inscrito en el registro de proveedores de la ENEE.

VII. Obligaciones del Consultor

El consultor tendrá las siguientes obligaciones:

- Utilizar el marco legal vigente para cálculo de la depreciación, considerando las Políticas establecidas por la ENEE, asegurándose, de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Debe cumplir con la normativa vigente de la Comisión Nacional de Banca y Seguros (CNBS), para la realización de los avalúos. De acuerdo con las "Normas para el registro de valuadores de activos muebles e inmuebles, otros activos y garantías de créditos de las instituciones supervisadas".
- Presentar la Información en el Formato del Sistema SAP, las cuales están previamente establecidas y que le serán proporcionadas por la Gerencia Financiera y Gerencia Administrativa de la ENEE.
- Determinar los Ajustes Contables necesarios para la depuración de los Estados Financieros., en coordinación con personal de Contabilidad de ENEE
- Deberán presentar los informes de soporte completos, es decir con todos los datos y requisitos establecidos en estos términos de referencia y avalados por el administrador del contrato de lo contrario no se dará por recibido ningún documento.
- Cotejar la Información del sistema SAP y depurar los registros de la Oficina de Bienes Nacionales, dependiente de la Contaduría General de La República.
- Puntualidad en la entrega del trabajo respetando los días y horarios que se establezcan con el Administrador de Contrato.
- Asistir puntualmente a las reuniones semanales de seguimiento programadas, para lo cual se deberá coordinar con el administrador del contrato el día y la hora de la misma. El consultor será el encargado de emitir acta de reunión con los acuerdos, observaciones y/o validaciones estimados.
- Realizar en forma oportuna las correcciones que sean necesarias en el trabajo presentado.
- Realizar con profesionalismo y calidad el trabajo asignado.
- Guardar confidencialidad de la información.
- El informe se presentará en original y dos copias, firmadas y selladas por el profesional responsable, así como también en medio magnético.

VIII. Duración y Condiciones de la Consultoría

El plazo de ejecución de la contratación se estima no mayor de dos (2) meses. La consultoría tendrá una duración de dos (2) meses, el consultor firmará un contrato y se sujetará a todas las condiciones previstas en este instrumento sin excepción.

IX. Forma de Pago

La forma de pago será establecida en el contrato de servicios de Consultoría. La forma de pago es contra entrega, verificación y aprobación de lo consignado en "naturaleza y alcance del producto a entregar". A dicho pago se hará la deducción del 12.5% para pago de impuesto sobre la renta.

El presupuesto disponible para la presente consultoría es fondos propios de la institución. Los pagos serán efectuados en moneda nacional (Lempiras), a través del sistema integrado de administración financiera (SIAFI) (es obligatorio que el consultor esté registrado como beneficiario en este sistema al realizarle el pago por sus servicios).

X. Dependencia jerárquica:

El consultor dependerá directamente del Gerente Administrativo de la ENEE.

XI. Postulaciones:

Los "Curriculum Vitae" y documentación de respaldo, deben ser entregados en físico a más tardar a las 14:00 horas del miércoles 14 de marzo del 2018 dirigidos a la oficina de la Dirección de Servicios Administrativos ubicada en el segundo piso del Edificio EMAS.

XII. Evaluación:

El procedimiento de selección será basado en calidad de la experiencia profesional se adjudicará al consultor que demuestre mayor experiencia.
Se seleccionará el "Curriculum Vitae" por el Comité de Selección en primer lugar, aquella que teniendo una experiencia aceptable por dicho Comité ofrezca el precio más bajo.

La gerencia administrativa instalará un Comité de Selección conformado por cinco participantes de áreas relativas a la contratación: uno de Licitaciones, dos de Servicios Administrativos, uno de Gerencia Administrativa y Gerencia Financiera.

Formato de oferta:

(a) Los oferentes deberán presentar sus ofertas en formato impreso y entregarlas personalmente.
(b) Los oferentes deberán presentar sus ofertas en sobre exterior y sobre interior.
(c) Ambos sobres deberán estar sellados con pegamento y cinta adhesiva.
(d) Ambos sobres deberán llevar el nombre y la dirección del oferente y dirigidos a la persona y dirección indicados en "Postulaciones".
(e) Ambos sobres deberán llevar la identificación de este proceso de contratación.
(f) Las ofertas deberán ser recibidas por el comprador en la dirección y no más tarde que las 14:00 horas del Miercoles 14 de Marzo del 2018.
(g) Ambos sobres deberán llevar una advertencia de no abrir antes de la hora y fecha de apertura de ofertas, 15 de Marzo del 2018 a las 14:00 horas.
(h) Si los sobres no están sellados e identificados como se requiere, el contratante ENEE no se responsabilizará en caso de que la oferta se extravíe o sea abierta prematuramente.

ANEXO I.

PROPIEDADES A VALUAR

EDIFICIOS

- Edificio La Puerta
- Edificio Barrio el Benque donde están ubicadas las oficinas de Atención al Cliente, San Pedro Sula.
- Edificio La Ceiba, Col SUTRASFCO
- Edificios Plantas Térmicas ALSTHOM y SULZER, Puerto Cortés (están arrendadas)
- Edificio Planta Térmica Fuji, La Ceiba
- Edificio Santa Fe-Comayagüela
- La Cañada
- Edificio Laboratorio La Granja
- Plantel de Distribución Centro Sur

EDIFICIOS DE SISTEMAS

- Gracias, Lempira
- Santa Rosa de Copán
- Santa Bárbara
- El Progreso
- Comayagua
- Siguatepeque
- San Marcos de Colón
- Choluteca
- San Lorenzo
- Amapala
- Danlí
- El Paraíso
- Juticalpa
- Catacamas

PLANTAS HIDROELECTRICAS

- Francisco Morazán (El Cajón)
- El Níspero
- Cañaveral
- Santa Maria del Real
- Rio Lindo
- Proyecto de Energía Renovable Patuca III

SUB ESTACIONES CENTRO SUR

1. Agua Caliente
2. Agua Prieta / Enersa
3. Amarateca
4. Bijagual
5. Cañada
6. Catacamas
7. Cerro de Hula
8. Cerro Juana Laínez
9. Chichicaste
10. Comayagua
11. Danlí
12. El Porvenir / Tres Valles
13. Guaimaca
14. Juticalpa
15. La Leona
16. Miraflores
17. Nueva Nacaome
18. Ojo de Agua
19. Pavana
20. Piedras Azules
21. Los Prados
22. Pueblo Nuevo
23. San Lorenzo
24. Santa Fe
25. Santa Lucia
26. Siguatepeque
27. Suyapa
28. Toncontín

29. Zamorano

SUB ESTACIONES NOR-OCCIDENTE

1. Bella Vista
2. Bermejo
3. Caracol
4. Choloma
5. Circunvalación
6. Elcatex
7. Erandique
8. Las Flores
9. La Puerta
10. La Victoria
11. La Lima Vieja
12. Masca
13. Morazán
14. Naco
15. Progreso / San Juan
16. El Retorno
17. El Retorno II
18. Rio Nance / Gildan
19. Santa Marta
20. San Nicolás
21. San Pedro Sula Sur
22. Santa Rosa
23. Villa Nueva
24. Yoro

SUB ESTACIONES LITORAL ATLÁNTICO

1. Bonito Oriental
2. Coyoles Central
3. Guaymas
4. Isletas
5. Reguleto
6. Ceiba Sur / San Isidro
7. Tela

ANEXO II

INFORME DE VALUACION SOBRE ACTIVOS

Una vez seleccionado el consultor, como producto de la consultoría, deberán emitir un informe de evaluación para cada uno de los trabajos realizados: los que en función de la naturaleza del bien valuado, deberán contener como mínimo la siguiente información:

1. **Información General**
   - 1.1. Identificación de los propietarios del bien.
   - 1.2. Fecha del avalúo.
   - 1.3. Valor en Libros, cuando proceda.

2. **Descripción del Entorno**
   - 2.1. Croquis, ubicación exacta, distancias a vías fluviales y centros urbanos próximos, detalle de las distancias y las condiciones de las vías de acceso y servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, teléfono y otros) existentes y accesibles al inmueble, proximidad a centros comerciales, centros de enseñanza, establecimientos de salud, otros negocios y demás aspectos que se consideren relevantes.

3. **Descripción del Terreno.**
   - 3.1. Si es rural o urbano.
   - 3.2. Aéreas totales.
   - 3.3. Vocación.
   - 3.4. Uso actual.
   - 3.5. Mejor uso.
   - 3.6. Servicios Básicos con los que cuenta.
   - 3.7. Apariencia y descripción de la composición topográfica, estimando porcentajes de áreas planas, onduladas y quebradas.
   - 3.8. Descripción de la vegetación existente.
   - 3.9. Áreas de terreno segmentadas según medición.
   - 3.10 Cualquier otro aspecto que se considere de relevancia.

4. **Descripción de la infraestructura física**
   - 4.1. Cercos y tapias detallando materiales y longitudes.
   - 4.2. Tipo de ocupación.

4.3. Estacionamiento, detallando áreas y tipo de recubrimiento (si existiere).
4.4. Edificaciones, diferenciando los distintos cuerpos existentes y detallando áreas, permanencia, materiales que conforman la estructura principal, secundaria (si es posible), niveles y otras.
4.5. Instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, condiciones de descarga y/o tratamiento de aguas negras, servidas, pluviales o residuos industriales (si existieren).
4.6. Cualquier infraestructura existente en el inmueble.

5. Situación legal del Inmueble

5.1. Inscripción en el registro correspondiente
5.2. Mejoras
5.3. Áreas de terreno
5.4. Servidumbres
5.5. Gravámenes
5.6. Nombres de los Arrendatarios y vigencia de compromisos existentes (si existieren).
5.7. Cualquier otro aspecto relevante.

6. Valor comercial del Terreno y Obras Civiles

6.1. Valor comercial del terreno y descripción del procedimiento utilizado para estimarlos. En el caso de inmuebles, no deberá incluirse como parte del valor del bien, los posibles efectos de futuros proyectos de desarrollo.
6.2. Valor Comercial de Obras Civiles realizadas y descripción del procedimiento utilizado para estimarlos.

7. Valor estimado de reposición del inmueble.

7.1. Detallar diferentes componentes del inmueble, si fuese posible individualizarlos.

8. Contexto Social y Urbano

8.1. Análisis de ventajas y desventajas.