F02 - ANEXO – CONDICIONES TÉCNICAS ESENCIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO Y/O ENTREGA DE BIEN	Fecha	17/05/2013

1. DENOMINACIÓN DEL BIEN O SERVICIO

Avalúo comercial de bienes inmuebles.

2. DENOMINACIÓN TÉCNICA DEL BIEN O SERVICIO

No aplica.

3. UNIDAD DE MEDIDA

Avalúo comercial entregado al ICBF.

4. NORMATIVIDAD APLICABLE (específica para el servicio y/o bien)

Se deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en:

- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Artículo 27 del Decreto – Ley 2150 de 1995
- Artículo 50 de la Ley 546 de 1999
- Decreto 1420 de 1998
- Decreto 422 de 2000
- Artículo 50 de la Ley 789 de 2002
- Decreto 734 del 2012.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL

Se suscribirá un contrato de prestación de servicios que tendrá por objeto la realizacion de avalúos comerciales a los bienes inmuebles de propiedad del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar incluidos, o que se pretendan incluir, en el Plan de Enajenación Onerosa de la Entidad **(ANEXO 1)** y que, por sus características, no son aptos para el uso en sedes administrativas o para el desarrollo de programas de la Entidad.

Teniendo en cuenta que la propiedad de esos inmuebles genera gastos y costos a la Entidad, se hace indispensable contar de manera ágil con los avalúos comerciales para poder establecer el precio mínimo de venta de los mismos y proceder a su enajenación de conformidad con las normas previstas para el efecto. Se debe tener en cuenta que podrán incluirse nuevos bienes, o excluirse algunos, de acuerdo a los requerimientos del ICBF.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS INSUMOS, BIENES, PRODUCTOS, OBRAS O SERVICIOS A ENTREGAR

6.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES.

6.1.1. Se deberá aplicar la metodología y normas técnicas vigentes para la práctica de avalúos, contenidas en los decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, los cuales deberán ser de tipo corporativo, esto es, se requiere que los informes entregados se sometan a una revisión técnica. Para ello el proponente conformara un comité técnico que avale su contenido.

6.1.2. Cada uno de los avaluadores que participen en la ejecución de los avalúos solicitados deberá encontrarse inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. Las personas y firmas avaluadoras, deberán acreditar su número de inscripción y la vigencia de la misma mediante certificación expedida por la entidad competente.

6.1.3. El avalúo debe ser practicado por peritos de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral e independencia, y cuya especialidad corresponda a la del bien que se pretenda avaluar. Para el efecto, el avaluador deberá contar con una experiencia comprobable de al menos cinco (5) años en la realización de avalúos similares a los solicitados, no tener vínculos directos en el sector de comercialización inmobiliaria o con los eventuales compradores, y no haber sido sancionado.

6.1.4. El resultado del avalúo deberá ser entregado al ICBF dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la respectiva solicitud de cada avalúo, la cual se formulará por escrito.

6.1.5. En caso de encontrarse dificultades de acceso o ingreso a los inmuebles objeto de avalúo, dicha circunstancia deberá ser informada al ICBF dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su verificación, manifestando cuáles alternativas existen para la efectiva realización de dicho avalúo que permitan una confiabilidad y precisión equiparables, y adecuación a los requerimientos técnicos.

6.1.6. El contratista estará obligado a mantener absoluta reserva con relación a la información que se le suministre.

6.2. ESPECIFICACIONES GENERALES PARA LOS AVALÚOS.

6.2.1. Los avalúos que se solicitan son avalúos comerciales, y deberán ser de tipo corporativo.

6.2.2. Los avalúos deberán sujetarse a los criterios de objetividad, certeza de fuentes, transparencia, integridad y suficiencia, independencia y profesionalidad de acuerdo con el artículo 1 del Decreto 422 de 2000.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

6.2.3. El avalúo deberá arrojar cuál es el nivel de comercialización o comerciabilidad del inmueble.

6.2.4. El avalúo tratará de manera coherente los bienes de una misma clase y sus características.

6.2.5. Debe entregarse adicionalmente una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos.

6.2.6. La vigencia del avalúo deberá ser de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición.

6.2.7. El contratista deberá adelantar las correcciones o verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad que se realice al informe entregado.

6.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INFORME.

6.3.1. El Contratista deberá entregar un informe técnico de avalúo, elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y el Decreto 422 de 2000 y demás normatividad legal vigente aplicable a la materia.

6.3.2. El avalúo deberá ser presentado por escrito y en medio magnético, en idioma español, en formato en que se identifique la empresa o compañía avaluadora, firmado por el representante legal de la firma avaluadora y por el perito avaluador.

6.3.3. El informe deberá contener:

6.3.3.1. Información General:

6.3.3.1.1. Información básica del inmueble.

6.3.3.1.2. Titulación: (i) Certificado de Tradición y Libertad (el ICBF lo proporcionará), (ii) Número de Matrícula Inmobiliaria, (iii) Número de escritura pública de adquisición ó sentencia de adjudicación, (iv) Notaria de protocolización y municipio, (iii) Número Cedula Catastral.

6.3.3.1.3. Características generales del sector.

6.3.3.1.4. Normas urbanísticas.

6.3.3.1.5. Nomenclatura, de acuerdo a la normatividad de nomenclatura urbana.

6.3.3.1.6. Características particulares del inmueble: (i) Tipo de construcción, (ii) Materiales, (iii) Dependencias: número de pisos, alcobas, salones, aulas, cocinas, baños, garajes, patios, encerramientos, depósitos, etc. (iv) Servicios públicos.

6.3.3.1.7. Plano de localización.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

6.3.3.1.8. Estudio fotográfico del inmueble: debe anexarse un estudio fotográfico digital por cada inmueble con las siguientes características:

6.3.3.1.8.1. Perspectivas: (i) Frente, (ii) Lateral, (iii) Interior.

6.3.3.1.8.2. Formato: JPEG

6.3.3.1.8.3. Tamaño Mínimo: 1024 x 768 pixeles

6.3.3.1.8.4. Resolución Horizontal y Vertical Mínimo: 96 DPI

6.3.3.1.8.5. Cámara Mínimo de 8 Megapixeles

6.3.3.1.8.6. Cada fotografía debe indicar el nombre del lugar dentro del inmueble (cocina, baños), así mismo debe indicar la perspectiva.

6.3.3.1.8.7. El nombre de la carpeta debe ser de la siguiente forma: NOMBRE DEL MUNICIPIO_DIRECCIÓN

6.3.3.2. Información Técnica:

6.3.3.2.1. La clase de avalúo que se realiza (avalúo comercial corporativo).

6.3.3.2.2. La identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.

6.3.3.2.3. El uso del inmueble y estado de ocupación.

6.3.3.2.4. Nivel de comercialización de inmueble

6.3.3.2.5. Consideraciones y aspectos especiales: (i) Comportamiento mercado inmobiliario y comportamiento del mercado con terrenos con subsuelo con minerales a explotar. (ii) Método de evaluación utilizado para cada caso. (iii) Es necesario que en el avalúo se indique si el bien es de Alta Comerciabilidad (TIPO A), mediana (TIPO B) o baja (TIPO C),

6.3.3.2.6. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.

6.3.3.2.7. Valor del inmueble: (i) Terreno Cant. M2 - V/unit. M2- Total, (ii) Construction: Cant. M2 - V/unit. M2 - Total,

6.3.3.2.8. El valor resultante del avalúo.

6.3.3.2.9. Valor de reposición.

6.3.3.2.10. La explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

6.3.3.2.11. Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse el procedimiento estadístico a que se refiere.

6.3.3.2.12. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.

6.3.3.2.13. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.

6.3.3.2.14. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

6.3.3.2.15. Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.

6.3.3.2.16. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.

7. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

7.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS.

7.1.1. Realizar el avaluó comercial, de tipo corporativo, de los bienes inmuebles señalados en el objeto del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas señaladas en los numerales 6.1., 6.2., y 6.3.

7.1.2. Encomendar para la ejecución del contrato a peritos debidamente inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores.

7.1.3. Entregar los informes de avalúo de los inmuebles incluidos en el objeto del contrato, los cuales deberán contener la totalidad de la información requerida en el numeral 6.3.

7.1.4. Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y dado que esta es propiedad de EL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR. En cumplimiento de esta obligación no podrá suministrar, facilitar o publicar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin autorización expresa de EL ICBF.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

7.1.5. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con el artículo 5°, numeral 4° de la ley 80 de 1993 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

7.1.6. Desarrollar las actividades administrativas, técnicas, jurídicas y financieras que sean necesarias para el correcto desarrollo del contrato.

7.2. OBLIGACIONES GENERALES.

7.2.1. Reportar por escrito al supervisor del contrato cualquier sugerencia que contribuya a la obtención de mejores resultados.

7.2.2. Acatar las instrucciones que imparta el Instituto para el cabal cumplimiento del contrato, a través del Supervisor del contrato.

7.2.3. Guardar debida y completa reserva y confidencialidad sobre la información y los documentos del ICBF que tenga conocimiento o a los que tenga acceso en virtud del objeto del contrato.

7.2.4. Suscribir la garantía única, presentar los amparos requeridos para el cumplimiento del contrato y mantener actualizada su vigencia acorde con los términos pactados en la cláusula pertinente del contrato.

7.2.5. Cumplir con las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales y presentar los recibos de pago al sistema de seguridad social (salud, pensiones y riesgos profesionales) y parafiscales (Caja de Compensación, SENA, ICBF), para efectos del pago.

7.2.6. Mantener los precios presentados en la oferta durante todo el tiempo de la ejecución del contrato.

7.2.7. Cumplir con las obligaciones derivadas del contrato actuando con alto grado de profesionalismo responsabilidad y eficacia en la ejecución de las tareas correspondientes.

7.2.8. Cumplir con las demás instrucciones que le sean impartidas por el supervisor del contrato que se deriven o tengan relación con la naturaleza del mismo.

7.2.9. Suscribir el acta de liquidación del contrato.

7.2.10. Entregar al Grupo Financiero de la Dirección General el formato de autorización para abono directo en cuenta de ahorros o corriente, debidamente diligenciado y firmado, anexando certificación bancaria de la titularidad de la cuenta.

8. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Se tendrá como lugar de ejecución del contrato la totalidad del territorio nacional de Colombia. Para efectos contractuales el domicilio será la ciudad de Bogotá D.C.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será a partir del perfeccionamiento del mismo y hasta el 31 de Diciembre de 2013, hasta el agotamiento del presupuesto disponible, o el agotamiento de los bienes a ser enajenados, lo que ocurra primero.

10. VALOR Y FORMA DE PAGO

El valor del contrato será hasta por el valor resultante de la adjudicación, incluidos todos los costos directos e indirectos asociados a la prestación del servicio, el IVA, demás impuestos de ley.

El valor del contrato se pagará por cada avalúo realizado y entregado al ICBF de conformidad con las condiciones del contrato.

Los pagos se realizarán previa presentación de la factura correspondiente, la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor y la certificación del revisor fiscal o representante legal, según corresponda, sobre el cumplimiento en el pago de los aportes parafiscales y de seguridad social de sus empleados de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

El pago se realizará dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la factura y la certificación de cumplimiento, previa aprobación del PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja).

Si la(s) factura(s) no ha(n) sido correctamente elaborada(s), o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del contratista y no tendrá por ello, derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

Todos los pagos se realizarán conforme al PAC del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y las enajenaciones realizadas durante la vigencia 2013.

11. ANEXOS

Anexo No. 1: Listado de bienes para la realización de avalúo comercial vigente.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

12. CERTIFICACIÓN (a suscribir por parte de los oferentes)

_____ (Nombre del proponente en caso de persona natural o del Representante Legal y/o apoderado en caso de persona jurídica), identificado con C.C No. _____, en mi calidad de representante legal y/o Apoderado de _____ (Razón Social de la empresa), identificada con NIT _____, manifiesto con la presentación y firma del presente documento que he leído, entiendo y puedo garantizar el cumplimiento total de las especificaciones técnicas contenidas en el y en caso de resultar adjudicatario me comprometo a cumplirlo en su totalidad.

_____
Firma Representante Legal y/o Apoderado
Nombre: _____
C.C. _____

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co