CONSOLIDADO OBSERVACIONES A LA FICHA TÉCNICA RECIBIDAS DURANTE EL ESTUDIO DE MERCADO Y COSTOS	Fecha	09/14/13

Las siguientes observaciones se recibieron durante el desarrollo del Estudio de Mercado para el proceso Avalúo comercial de bienes inmuebles.

PRIMER DOCUMENTO

Empresa	QUANTUM AVALÚOS
Contacto	Ing. Douglas Ayala

OBSERVACION No. 1.

De manera atenta me permito solicitar se aclare a qué departamento de Colombia corresponden los ítems 58 y 78 y además, solicito especificar la ubicación de los ítems 23, 24 y 29, lo anterior con el fin de ajustar nuestra propuesta económica para ser presentada el día de mañana en el horario especificado.

Respuesta:

Se modifica el anexo No. 1 incluyendo los departamentos para cada uno de los inmuebles. (Se adjunta a este documento)

Empresa	PLUMA DIGITAL LTDA.
Contacto	Arq. John Alexander Burbano Moreno

OBSERVACION No. 2.

…forma de pago, …. para dicho trabajos se requiere un anticipo, que puede ser entre un 40% y un 50% del valor del contrato para transporte y viáticos a Nivel Nacional.

Respuesta:

El ICBF no tiene previsto el desembolso de anticipos. La forma de pago es la que aparece incluida en la ficha técnica.

OBSERVACION No. 3.

Se requiere no de un solo ítem de cotización; ya que cada uno es diferente, Ciudad (Transporte y viáticos difieren a nivel nacional), áreas de terreno y de construcción, que de hacer un presupuesto individual y promediarlo puede hacer que inmuebles de gran extensión resulten excesivamente económico para el oferente y los muy pequeños sean muy costos para la entidad.

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

Respuesta:

En el Anexo 1 se encuentra la relación de los inmuebles incluidos en el Plan de Enajenación Onerosa, indicando el municipio en el que se encuentran, el área de terreno, el área construida, que es la información más relevante para el efecto.

Teniendo en cuenta que existen bienes en muy diversas ubicaciones se ha incluido en el formato de cotización un campo para la cotización en ciudades capitales y otro campo para cotización de avalúos en ciudades no capitales.

El Instituto considera que dada la información incluida en el Anexo 1 los interesados cuentan con suficientes elementos para estructurar su cotización de forma adecuada. En este sentido, si la forma más adecuada es calcular el valor de la remuneración como un porcentaje, así lo debe indicar la cotización.

OBSERVACION No. 4.

Adicionalmente no se indica si se imparten ordenes de trabajo o se inicia con el listado completo a discreción del oferente y si, como indican en el anexo, el listado puede variar no señalan que otras ciudades pueden quedar involucradas dentro del listado se corre el riesgo, por parte del oferente, de trabajar a pérdida; de esta decisión varían los costos por avalúo y por ende de la oferta total.

Respuesta:

Una vez suscrito el contrato con el proponente que resulte adjudicatario en el proceso de selección, el ICBF procederá a ordenar los avalúos que vaya requiriendo, según la priorización en los procesos de enajenación, a través del supervisor del contrato.

Los inmuebles que se encuentran incluidos en el Anexo 1 son aquellos que actualmente se encuentran incluidos en el Plan de Enajenación Onerosa y que, por tanto, la Entidad procederá a enajenar. La inclusión o exclusión de nuevos bienes dependerá de si el Instituto resulta adjudicatario de nuevos bienes en virtud de su vocación hereditaria, circunstancia que actualmente no puede confirmarse.

OBSERVACION No. 5.

La modalidad de contratación por Subasta, es complicada por comprometer la calidad de los informes de avalúo al reducirse sensiblemente los costos limitando así la documentación de soporte que se debe anexar al informe y por ende su calidad.

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

Respuesta:

Los avalúos deben ser adelantados con el pleno cumplimiento de las condiciones técnicas y con los contenidos y soportes indicados en la Ficha Técnica. El precio que sea ofrecido debe incluir la totalidad de estos aspectos y será el criterio de selección.

Empresa	APRA
Contacto	Wilson Suarez Merchan

De acuerdo con los términos de referencia del proceso de la referencia, en mi calidad de Representante Legal de la firma AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS LTDA, APRA LTDA, e interesados en participar en dicho proceso, cordialmente solicitamos dar respuesta a las siguientes observaciones y sugerencias, este con el fin que en el proceso de la referencia puedan participar un número plural de oferentes:

OBSERVACION No. 6.

1. En el numeral **6.1.4.** se consiga **"**El resultado del avalúo deberá ser entregado al ICBF dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la respectiva solicitud, la cual se formulará por escrito".

Pregunta: Sírvanse aclarar si este plazo corresponde para la ejecución del avalúo de todos los predios o para cada predio que solicite el ICBF, esto porque se contradice con lo establecido en el numeral 9 Plazo de ejecución

Respuesta:

El plazo de treinta (30) días consignado en la Ficha Técnica es para la ejecución de cada avalúo que sea solicitado por el ICBF. Si bien en el Anexo 1 se incluye la totalidad de inmuebles incluidos en el Plan de Enajenación Onerosa, el Instituto procederá a ordenar los avalúos que vaya requiriendo, según la priorización en los procesos de enajenación, a través del supervisor del contrato. Una vez sea solicitado un avalúo empieza a correr el término señalado.

OBSERVACION No. 7.

2. En el numeral 6.2.1. se consigna "Los avalúos que se solicitan son avalúos comerciales, y deberán ser de tipo corporativo"

Pregunta: En la legislación colombiana no existe la definición de avalúo corporativo, por favor indiquen si lo que requieren es que la empresa avaluadora conforme un comité técnico que revise tanto el valor como el contenido de los informes previo a la entrega y además avalen los resultados del mismo.

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

Respuesta:

Se requiere que los informes entregados se sometan a una revisión técnica. Para ello el proponente conformara un comité técnico que avale su contenido.

OBSERVACION No. 8.

3. En el numeral 6.1.5. se consigna "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."

Pregunta: El solicitante del avalúo debe garantizar el acceso a los predios, y en este punto da a enterder que es posible que no se pueda ingresar a algunos predios, dado que sin acceder a los predios no es factible de realizar el avalúo, de que manera el ICBF, reconocerá los gastos de desplazamiento (transporte, hospedaje y alimentación) y del personal (tiempo) en aquellos casos en que no se pueda realizar el avalúo.

Respuesta:

Solo se reconocerán los gastos en que haya incurrido el contratista por avalúo entregado con el lleno de las condiciones requeridas en la ficha técnica. Al momento de solicitar el avalúo el ICBF suministrará la información del bien a ser avaluado, incluyendo el estado de ocupación o invasión del mismo. Es obligación del contratista informar en qué eventos considera que no se podrá realizar el avalúo comercial y, en estos casos, brindar alternativas para su realización, en caso de existir.

Esta es la realidad de algunos de los bienes a ser avaluados y, por tanto, es uno de los valores agregados que el ICBF requiere de su contratista; por ello se encuentra incluido en la ficha técnica.

OBSERVACION No. 9.

Solicitamos para efectos de poder realizar el estimativo de los honorarios y costos del proyecto, se sirvan suministrar la base de los predios en medio magnético (archivo en Excel).

Respuesta:

Se anexa base de datos en medio magnético.

OBSERVACION No. 10.
Solicitamos de ser posible se informe cuáles serán los criterios de calificación de las propuestas.

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

Respuesta:

El cumplimiento de los requisitos habilitantes será verificado con un criterio de PASA/NO PASA, al igual que el cumplimiento de las condiciones técnicas ofrecidas.

Se tiene previsto que el criterio de selección será el menor precio.

OBSERVACION No. 11.

Por otro lado de acuerdo con la información suministrada de los predios, creemos que es indispensable establecer un honorario mínimo por avalúo, dado que aparentemente existen predios cuyo valor comercial puede ser muy bajo y el valor liquidado como porcentaje muy seguramente no compensa los costos inherentes a la labor a realizar."

Respuesta:

El valor a cotizar no corresponde a un porcentaje, se debe cotizar en pesos como se estableció en el formato de solitud de cotización remitido el 09 de Mayo de 2013 y publicado en la página web del ICBF. El valor a cotizar debe incluir todos los costos directos e indirectos en que incurra la empresa contratista durante la ejecución del contrato.

Empresa	**AVACOL S.A.S**
Contacto	Arq. Diego Ortiz Uribe

OBSERVACION No. 1.

Según el formato F02 - Anexo – Condiciones técnicas esenciales para la presentación del servicio y/o entrega de bien.

Especificaciones Técnicas Generales:
6.1.1. Tema: "Avalúos Corporativos"

Nosotros no somos una corporación, por lo tanto no podríamos hacer avalúos corporativos. Solo comerciales.

Sin embargo contamos con la experiencia necesaria para participar en la convocatoria. Pertenecemos a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y al Registro Nacional de Avaluadores, agremiaciones con las cuales pueden comprobar nuestra idoneidad y trayectoria y a las cuales nuestro Gerente, el Ing. Alfonso, es Presidente del Consejo de ambas organizaciones.

Respuesta:

Se requiere que los informes entregados se sometan a una revisión técnica. Para ello el proponente conformara un comité técnico que avale su contenido, logrando así un avalúo corporativo.

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

OBSERVACION No. 2.

6.1.3. Tema: "…no tener vínculos directos en el sector de comercialización inmobiliaria"

Nuestra empresa a parte de prestar los servicios de Avalúos comerciales, somos una empresa inmobiliaria. Venta y arriendo de inmuebles y en ocasiones lotes. Nos gustaría saber si podemos hacer una carta o contrato de confidencialidad que certifique total garantía de la privacidad de los inmuebles avaluados, en caso de ser adjudicado el contrato a Avacol S.A.S.

Respuesta:
El requerimiento contenido en el numeral 6.1.3 tiene como objetivo procurar que no se produzcan situaciones que puedan llegar a ser constitutivas de conflicto de interés, buscando que existan en todo momento condiciones de transparencia, imparcialidad y objetividad para la determinación del avalúo.

La obligación de confidencialidad es autónoma y se encuentra igualmente prevista en la ficha técnica.

La Entidad analizará la viabilidad de incluir la posibilidad planteada por ustedes en el respectivo pliego de condiciones.

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