CONSOLIDADO OBSERVACIONES A LA FICHA TÉCNICA RECIBIDAS DURANTE EL ESTUDIO DE MERCADO Y COSTOS	Fecha	14/06/13

Las siguientes observaciones se recibieron durante el desarrollo del Estudio de Mercado para contratar el servicio de promoción inmobiliaria, banca de inversión y/o martillo para la Enajenación de Bienes Inmuebles.

PRIMER DOCUMENTO

Empresa	CESAR RENDON GRANOS
Contacto	**BANCO POPULAR**

Buenas tardes, en atención a su amable solicitud para cotizar los servicios de intermediación para la enajenación de bienes de esa Entidad,(…)

OBSERVACION No. 1.

(…) “por medio de la presente nos permitimos solicitarle una prorroga toda vez que para presentar la cotización del Banco Popular se requiere hacer unas aclaraciones al anexo técnico las cuales estamos redactando. Una vez recibida las respuestas a las mismas procederemos a enviar nuestra cotización.”

RESPUESTA:

Teniendo en cuenta las observaciones presentadas durante el estudio de mercado se ampliaría el plazo para el 18 de junio hasta las 5:00 pm

El suscrito, CÉSAR RENDÓN GRANOS, en mi calidad de Gerente del Martillo del Banco Popular S.A., presento muy respetuosamente las siguientes observaciones al “Anexo - Condiciones Técnicas para la prestación del servicio y/o entrega de bien”.

OBSERVACION No. 2.

Sugerimos cambiar la palabra “promotor” utilizada en este anexo por la de “intermediario” porque es un término general que incluye a los promotores y demás intermediarios autorizados por el Decreto 734 de 2012.

RESPUESTA:

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

La palabra promotor se utilizo de forma genérica enmarcando "promoción inmobiliaria, banca de inversión y/o martillo", sin embargo, esta observación se tendrá en cuenta y se modificará lo correspondiente en la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 3.

Numeral 6.1.9. Perfil del personal requerido. Sugerimos hacer las siguientes modificaciones al perfil y funciones del personal requerido:

Sugerimos modificar el cargo profesional de acuerdo con las funciones asignadas así:

Elaboración de actas de liquidación de las subastas y cuentas de cobro. Esta es una labor netamente operativa que no requiere de personal profesional y que se encuentra liderada por la Asistencia de Operaciones en el caso del Martillo del Banco Popular. Se recomienda para estas funciones personal técnico o bachilleres.

Valga la pena aclarar que las labores propias de la contabilidad del Banco Popular se encuentran centralizadas directamente en la Gerencia de Contabilidad y no en otras Gerencias.

RESPUESTA:

La necesidad de un contador es con el fin de dar fe frente a las operaciones contables relacionadas en las liquidaciones contenidas en las actas de las subastas y cuentas de cobro, ello no implica que la labor de trascripción pueda ser ejecutada por personar adicional que el oferente designe para tal fin sin afectar el presupuesto.

En razón a lo anterior se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 6.1.9. de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 4.

Sugerimos que la experiencia del abogado solicitado sea de tres años. Además sugerimos aclarar que al abogado no le competen los tramites notariales y de registro pues de estos aspectos operativos se encargan las Entidades vendedoras.

El Martillo se encarga de revisar los documentos basados en la documental aportada por la Entidad y hacer la sugerencia de acuerdo a las anotaciones que se encuentran en los certificados de tradición.

RESPUESTA:

Conforme a lo reglamentado en el Artículo 3.7.5.1.2. del decreto 734 de 2012, el intermediario debe acompañar al contratante durante el proceso de venta hasta el registro de la escritura de compraventa y la entrega física del inmueble, incluyendo la posibilidad de desempeñarse en

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

calidad de mandatario para estos efectos, en tal sentido se considera que el abogado debe tener una experiencia profesional de cinco (5) años.

En razón a lo anterior, se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 6.1.9 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 5.

Comercializador. Sugerimos incluir en este perfil otras carreras a fines y que tienen que ver con la actividad a desarrollar tales como profesional en administración de Empresas, Economía, Ingeniería industrial y Contaduría.

RESPUESTA:

La sugerencia y/o observación se tendrá en cuenta y se incorporará como Formación Profesional en el numeral 6.1.9 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 6.

Subastador o pregonero. Los estudios mínimos para este cargo es el bachillerato, porque se trata de una actividad más empírica que profesional, dado que es el pregonero el que anima la subasta y el que ayuda con su experticia a la puja de los precios.

RESPUESTA:

Se mantiene la formación profesional requerida en el numeral 6.1.9 para el Subastador o Pregonero de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 7.

Numeral 6.2.2.2. Sugerimos modificar los días de la publicación del aviso de prensa, porque para estos eventos la invitación se debe hacer con 15 días de anterioridad, con el fin de dar publicidad al evento y para que los posibles interesados tengan el tiempo necesario para organizar sus compromisos y puedan viajar con tiempo a la ciudad de la subasta.

RESPUESTA:

El numeral 6.2.2.2. Determina los tiempos y las condiciones mínimas con los cuales se deberán realizar las publicaciones a la subasta, con el fin de garantizar el principio de publicidad, lo cual

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

no significa que dicha publicación no se pueda hacer con mayor antelación, precisando que la publicación debe realizarse el día domingo.

OBSERVACION No. 8.

Numeral 6.3.1.3 Sugerimos eliminar lo referente a la grabación de la subasta, teniendo en cuenta, que normalmente no se exige la filmación para esta clase de eventos, porque aumenta demasiado los costos dado que se debe contratar a una persona exclusivamente para esto. Con el fin de brindar confianza y trasparencia a la subasta el intermediario acostumbra invitar a la Entidad vendedora al evento.

En las subastas del Martillo con frecuencia contamos con la asistencia de la Revisoría Fiscal el Banco Popular además no encontramos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

RESPUESTA:

La grabación y los recursos tecnológicos son requeridos para garantizar la transparencia de las subastas, por lo que se mantienen las condiciones requeridas en el numeral 6.3.1.3 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 9.

Numeral. 6.3.1.4. Sugerimos cambiar la palabra “garantice” por la de “velar”. Lo anterior porque las obligaciones a cargo del intermediario son de medio y no de resultado, por lo tanto, el Martillo cuenta con ciertos controles pero no puede garantizar que no se lleven a cabo estos acuerdos por que se sale de sus manos.

RESPUESTA:

Se requiere que el promotor garantice la trasparencia del proceso, evitando propiciar cualquier tipo de escenario en donde los postores puedan realizar componendas o arreglos que desvirtúen el propósito de una subasta. En tal sentido, se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 6.3.1.4 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 10.

Numeral 6.3.12. Teniendo en cuenta que los dineros recaudados son del público para participar en la subasta de Entidad, sugerimos incluir que la plataforma electrónica cuente con la seguridad que le permita realizar pagos seguros en línea con las siguientes características de

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

seguridad: Creación de canal seguro de comunicaciones (VPN), implementación de certificado digital, desarrollo de Web Services requeridos para la funcionalidad y log de las ofertas y pagos realizados.

RESPUESTA:

Se han estipulado los requisitos mínimos para el adecuado funcionamiento del proceso de subasta señalados en la Ley 527 de 1999, el cual cumple con todos los protocolos de seguridad, por lo que se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 6.3.12 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 11.

Numeral 6.4.3.1. Sugerimos eliminar lo referente al representante legal del consorcio o unión temporal. Lo anterior por cuanto para participar en una subasta no se necesita la conformar un consorcio o unión temporal.

RESPUESTA:

Son los requisitos determinados de ley para la enajenación de los bienes inmuebles del estado por lo cual no se puede eliminar.

OBSERVACION No. 12.

Numeral 6.5.3. y 6.5.4. Sugerimos modificar estos numerales, porque los reembolsos se realizan a la entidad vendedora una vez se haya realizado el pago total por parte de los compradores. Si se hace antes de esta fecha seria operativamente inoficioso y desgastante para el intermediario quien debería contabilizar dos veces una subasta con los costos operativos que esto conlleva.

Además, se pueden presentar situaciones atribuibles a la Entidad vendedora que impiden formalizar el negocio, caso en el cual se deberá proceder a la anulación del lote. Si los dineros previos los tiene el intermediario es éste quien se encargará de hacer la entrega de los dineros depositados al comprador. Si los dineros se trasladan a la Entidad, el reembolso se hace más largo y dispendioso para la Entidad vendedora y el comprador.

Por lo expuesto, y dado que para esta clase de eventos se acostumbra hacer una sola contabilidad, solicitamos que el reembolso lo pueda hacer el intermediario 10 días siguientes a la cancelación del saldo por parte del comprador.

Los dineros depositados no generan rendimiento puesto que se encuentra en una cuenta especifica a favor de la Entidad vendedora.

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:

No se acoge la observación, por lo que se mantienen las condiciones inicialmente estipuladas en la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 13.

Numeral 6.5.6 Para este tipo de contrato la Entidad no requiere de disponibilidad presupuestal cuando el proponente puede descontar su comisión y el IVA sobre la comisión del producto de las ventas.

RESPUESTA:

No se acoge la observación, por lo que se mantienen las condiciones inicialmente estipuladas en la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 14.

Numeral 6.5.3. Sugerimos modificar este numeral teniendo en cuenta, que el intermediario en esta clase de eventos expide un informe con el rembolso sobre los pagos recibidos. La prueba de la cancelación del saldo es la entrega del original del acta de adjudicación junto con la copia entidad que el adjudicatario entrega a la Entidad vendedora para empezar los tramites respectivos. Se debe tener en cuenta que para esta clase de eventos participan otras Entidades del Estado, por lo cual se debe tener un procedimiento estándar con el fin de atender las necesidades de todas, al convenirse especificaciones técnicas tan minuciosas para una sola se hace más difícil la labor del intermediario lo que conllevaría a incumplimientos que no son sustanciales dentro de la negociación.

RESPUESTA:

No se acoge la Observación y se mantienen las condiciones estipuladas en el numeral 6.5.3 y 6.5.4 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 15.

Numerales 6.6.4., 6.6.5., 6.6.7. y 6.6.8 Sugerimos modificar estos numerales, teniendo en cuenta que el acompañamiento que hace el intermediario en estas etapas, no es físico, sino logístico, de coordinación y de asesoramiento. Por ejemplo en el caso que un comprador no se presente para firmar la escritura el intermediario tratara de comunicarse con el comprador y

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

persuadirlo para que se presente y suscriba la Escritura, caso en el cual podrá sancionarlo y no permitirle que participe en otros eventos hasta tanto no cumpla con sus obligaciones.

El acompañamiento consiste en la coordinación sobre estos temas y no implica el acompañamiento para la entrega física de la cosa.

Numeral 6.7.1. Se debe aclarar que pese a que el bien se adjudica a partir de la suscripción del acta de inicio, por tratarse de bienes inmuebles se deben cumplir con los requisitos de ley para su perfeccionamiento.

RESPUESTA:

Conforme a lo reglamentado en el Artículo 3.7.5.1.2. del decreto 734 de 2012, el intermediario debe acompañar al contratante durante el proceso de venta hasta el registro de la escritura de compraventa y la entrega física del inmueble, incluyendo la posibilidad de desempeñarse en calidad de mandatario para estos efectos, por lo que se mantienen las condiciones establecidas en los numerales 6.6.4., 6.6.5., 6.6.7. y 6.6.8 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 16.

Numeral 6.7.2. Sugerimos que la sanción del comprador se reparta así: el 50% para el ICBF y el 50% para el intermediario. Lo anterior debido a que el intermediario a ejecutado las siguientes labores que ameritan el reconocimiento económico de parte del ICBF: disponer de un profesional que atienda al ICBF, el cual devenga un salario de profesional y que los va asesorar. Se ha desplazado un funcionario para inspección previa, otro funcionario para toma de fotos y loteo, se ha elaborado el aviso de prensa, publicidad y mercadeo, se ha pagado un alquiler del lugar donde se lleva a cabo el evento, los gastos de representación del pregonero y presidente (profesional comercial) de la subasta, papelería de seguridad (Las actas se imprimen en papel de seguridad). En conclusión la labor del intermediario se ha realizado y debe ser remunera pese al desistimiento del comprador.

RESPUESTA:

No se acoge la observación por lo que se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 6.7.2, de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 17.

Numeral 7.1.2. Solicitamos aclaración en este numeral, si se refiere al registro fílmico por favor tener en cuenta lo expresado en el punto 6.3.1.3.

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:
Téngase en cuenta la respuesta dada a la observación No 8.

OBSERVACION No. 18.

Numeral 7.18. y 7.1.21 Sugerimos incluir en estos numerales, que los gastos de publicidad serán asumidos por la Entidad siempre y cuando tenga venta en la subasta y a prorrata de las ventas realizadas.

RESPUESTA:

No se acogen las observaciones por lo que se mantienen las condiciones establecidas en los numerales 7.1.8 y 7.1.21 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 19.

Numeral 7.2.3. Aclarar que la reserva es por los documentos confidenciales que expresamente informe la Entidad, por cuanto la información recibida para esta clase de negocio debe propagarse con el fin de enajenar los bienes.

RESPUESTA:

El contratista deberá publicar la información expresamente autorizada por el ICBF.

OBSERVACION No. 20.

Numeral 7.2.6. Sugerimos eliminar “resultantes de la subasta inversa” por cuanto no es aplicable para este tipo de contratación.

RESPUESTA:

El numeral 7.2.6 hace referencia al mecanismo de selección del Promotor, banca de inversión y/o martillo.

OBSERVACION No. 21.

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

Numeral 7.3.1. Sugerimos aclarar a que se refieren con diseño e implementación de un procedimiento de personal idóneo y competente.

RESPUESTA:

Revisada la observación se ha decido suprimir esta obligación.

OBSERVACION No. 22.

Numeral 7.3.2. Sugerimos aclarar este numeral con el fin de determinar en qué momento se deberán evaluar.

RESPUESTA:

Revisada la observación se ha decido suprimir esta obligación.

OBSERVACION No. 23.

Numeral 7.3.5., 7.3.6., 7.3.7, 7.3.8., 7.3.10, 7.3.11. y 7.3.14 Sugerimos aclarar estos numerales, por cuanto el contrato a celebrar es el de intermediación comercial y no de obra, si bien los trabajadores del Banco Popular tienen su programas de salud ocupacional se requiere que aclararen cuales son los alcances requeridos por ICBF para la ejecución del contrato.

RESPUESTA:

Revisada la observación se ha decido suprimir las obligaciones 7.3.5., 7.3.6., 7.3.7, 7.3.8., 7.3.10, y 7.3.14, sin embargo, la obligación 7.3.11 continua vigente.

OBSERVACION No. 24.

Numeral 7.3.8. Solicitamos aclaración y nos indiquen los alcances de este numeral y quien sería el “beneficiario”.

RESPUESTA:

Revisada la observación se ha decido suprimir esta obligación.

OBSERVACION No. 25.

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

10.Valor y Forma de pago. Sugerimos que el intermediario pueda descontar el valor de su comisión directamente del producto de la venta de esta manera no se requiere de disponibilidad ni registro presupuestal que afecten el presupuesto de la Entidad.

RESPUESTA:

No se acoge la observación por lo que se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 10 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

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