CONSOLIDADO OBSERVACIONES A LA FICHA TÉCNICA RECIBIDAS DURANTE EL ESTUDIO DE MERCADO Y COSTOS	Fecha	27/06/13

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.

SEGUNDO DOCUMENTO

Empresa	**BANCO POPULAR**
Contacto	CESAR RENDON GRANOS

El suscrito, CÉSAR RENDÓN GRANOS, en mi calidad de Gerente del Martillo del Banco Popular S.A., nuevamente presento muy respetuosamente las siguientes observaciones al "Anexo - Condiciones Técnicas para la prestación del servicio y/o entrega de bien", dado que es necesario insistir en algunas de las condiciones técnicas que nos impide presentar la cotización solicitada.

El Martillo del Banco Popular, Entidad Bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera, se encuentra sujeto a una auditoría interna, y a una revisoría fiscal, tiene procesos y procedimientos regulados por la normatividad aplicable a las Entidades Financieras, cuenta con una larga trayectoria de 52 años en el mercado en la enajenación de bienes del Estado mediante la modalidad de subastas públicas, buscando siempre resultados exitosos para nuestros clientes, caracterizándonos por nuestra transparencia y responsabilidad en nuestros eventos. Por este mismo principio de responsabilidad nos vemos obligados a presentar estas observaciones a las condiciones planteadas en el anexo técnico, pues al quedar así conllevaría a futuros incumplimientos del intermediario y debido a que el servicio se debe prestar a nivel nacional.

OBSERVACION No. 1.

En cuanto al personal requerido:

1. **Abogado.** Sugerimos que la experiencia del abogado solicitado sea de tres años, consideramos que 3 años es una experiencia suficiente para llevar a cabo la labor encomendada. 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.

2. **Subastador o pregonero.** Para este perfil, se debe ponderar más la experiencia que los estudios, porque los estudios para este cargo son los básicos el bachillerato pero no profesionales.

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 acoge la observación y se modifica lo pertinente en las condiciones establecidas en el numeral 6.1.9. de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 2.

Numeral. 6.3.1.4. Teniendo en cuenta la respuesta en este numeral solicitamos incluir en el anexo la palabra “propiciar”.

RESPUESTA:

No se acoge la observación. Se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 6.3.1.4. de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 3.

Numeral 6.5.3. y 6.5.4 Sugerimos modificar estos numerales por cuanto contabilizar una subasta en dos días es prácticamente imposible. El Banco Popular a pesar del apoyo nacional de una red de 211 oficinas, no podría en un término tan corto y contando en estos eventos con otras Entidades vendedoras participantes hacer en ese tiempo los traslado de los dineros.

En todas las subastas se debe hacer el traslado de actas a las oficinas del Banco Popular para ser entregadas a los compradores, que por las distancias de los diferentes lugares en este plazo no se alcanzaría para realizar tales operaciones.

Podríamos realizar un solo reembolso a los 10 días hábiles siguientes a la cancelación por parte del comprador debido a que la subasta se debe contabilizar una sola vez.

RESPUESTA:

Se modifican los numerales 6.5.3. y 6.5.4. en relación con el número máximo de días hábiles. Las demás condiciones de la Ficha de Condiciones de Técnicas señaladas en los numerales 6.5.3. y 6.5.4. se mantienen.

OBSERVACION No. 4.

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 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.

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

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

RESPUESTA:

No se acoge la observación, por lo que se mantienen las condiciones señaladas en los numerales **6.6.4., 6.6.5., 6.6.7. y 6.6.8** de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 5.

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:

Se acoge la observación y se adiciona lo correspondiente en el numeral **6.7.1.** de la Ficha de Condiciones Técnicas

OBSERVACION No. 6.

Numeral 6.7.2. Insistimos que se reconozca una retribución en estos casos al intermediario 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).

RESPUESTA:

No se acoge la observación por lo tanto se mantienen las condiciones señaladas en el numeral **6.7.2.** de la Ficha de Condiciones Técnicas .

Empresa	**SUPERBID**
Contacto	Alejandra Bustos Ramírez

OBSERVACION No. 7.

Sobre el punto 4: Nosotros tenemos aceptación virtual de las condiciones de participación de parte de los clientes pero no manejamos firma digital. Es un requisito obligatorio?

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 aclara lo correspondiente en el numeral 4 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 8.

Sobre el 6.1.3, somos el único sistema que permite la realización de subastas simultáneamente por medio virtual y presencial; para nuestras subastas en ciudades fuera de Bogotá, capacitamos a los clientes en el uso de la herramienta y así participan virtualmente, o si deciden pueden venir a nuestro auditorio en Bogotá a hacer las ofertas presencialmente. ¿debemos realizar la subasta presencial en cada ciudad del inmueble subastado obligatoriamente o podemos seguir haciendo aplicación de nuestro sistema? (que nos funciona muy bien, porque la gente evita costos de desplazamiento y es muy cómodo para los participantes)

RESPUESTA:

Se adiciona lo correspondiente en el numeral 6.3.1. de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 9.

Sobre el punto 6.1.9, nuestro martillero es Ingeniero Civil y tiene tres años de experiencia con nosotros en su función como martillero, conocimiento que le permite medir las ofertas, los incrementos y el estimulo al público participante para realizar ofertas. Complementariamente, es la persona encargada de realizar las estrategias de mercadeo, medios y divulgación de las subastas enfocadas a la consecución de compradores ¿es obligatorio el cumplimiento de que dicha labor la realice un profesional en comercio, mercadeo o comunicación social? ¿no podría ser tenida en cuenta su experiencia en el cargo?

RESPUESTA:

Se modificó la Formación Profesional requerida para el Subastador/Pregonero establecida en el numeral 6.1.9 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 10.

A que se refieren en el 6.3.1.3 con cámaras foto identificadoras? Cuál sería el uso de dicho dispositivo en la subasta?

RESPUESTA:

Se modificó lo pertinente en el numeral 6.3.1.3 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

OBSERVACION No. 11.

El estándar de las negociaciones con todos nuestros clientes, acuerdan la repartición de las arras de los compradores que incumplan en partes iguales entre el vendedor y Superbid, como parte de la reparación a la labor de atención y gestión con dicho cliente. ¿se puede revisar ese caso, pues impacta fuertemente los ingresos vs. esfuerzos de superbid?

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.

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