



RESPUESTA OBSERVACIONES
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GJ-R-063

FECHA VIGENCIA:

2016-10-12

VERSIÓN: 00

Página 1 de 7

Ibagué, 04 de Julio del 2017

Doctor
RAFAEL EDUARDO HERNANDEZ BARRERO
Secretario General
IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL
Ibagué

Jul-04-17 3:30pm
Jocelyne

RESPUESTA A OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN N° 097 del 2017, Cuyo objeto es “CONTRATAR LOS SERVICIOS DE AVALUOS Y ESTUDIOS DE TITULOS EN LAS ZONAS ESTABLECIDAS DENTRO DEL ACUEDUCTO COMPLEMENTARIO FASE II EN LA CIUDAD DE IBAGUE, CON EL FIN DE ESTABLECER VALORES A INDEMINZAR POR LOS DERECHOS DE SERVIDCUMBRE Y/O DE PROPIEDAD DEL PREDIO”.

Respetado Doctor:

Por medio de la presente nos permitimos colocar en su conocimiento las respuestas emitidas y propuestas por los integrantes del comité designado por la entidad, mediante oficio 400-909 del 22 de Junio del 2017, a las observaciones que se recepcionaron dentro del término de traslado concedido en el cronograma del proceso, a través de la Secretaría General de la entidad así, atendiendo el perfil profesional que ostenta cada uno de sus integrantes así:

OBSERVACIÓN No. 1: AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S., y cuyas observaciones son las siguientes:


(Es referente a la ley 1673 del 19 de julio del 2013, donde se exige que el evaluador cuente con el registro abierto de evaluadores, el cual manifiesta la firma (Avales Ingeniería Inmobiliaria S.A.S.), que se encuentran en régimen de transición hasta el 2018, el artículo 23 parágrafo 2 dice lo siguiente “deberá realizarse dentro de los 24 meses siguientes contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera entidad)

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 1:

a). Respuesta/: En el Capítulo 4 del pliego – DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN QUE DEBE PRESENTARSE JUNTO A LA PROPUESTA – NUMERAL – 4.1 DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURIDICO – ITEMS – 11 Se da respuesta a la observación presentada por la firma Avales Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. en el cual puede acreditar sus cualidades mediante la inscripción efectuada en el registro que llevaba la superintendencia de industria y comercio (Registro Nacional de Avaluadores).

Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones

OBSERVACIÓN No. 2: (AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S), y cuyas observaciones son las siguientes:

	RESPUESTA OBSERVACIONES SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: GJ-R-063
		FECHA VIGENCIA: 2016-10-12
		VERSIÓN: 00
		Página 2 de 7

(Referente al acreditar experiencia solamente en avalúos comerciales más no en estudios de títulos, el IBAL S.A. E.S.P. Oficial, manifiesta lo siguiente)

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 2:

(Respuesta/: En el ITEMS 4.3.2. Experiencia Específica del Proponente se dice que deberá presentar hasta cinco (5) contratos y/o certificaciones, relacionados con el objeto contractual.

Experiencia especifica relacionada, mínima de Tres (3) años en las ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y/O DE AVALUOS....

El Abogado Especialista en Derecho Administrativo y/o Civil, deberá acreditar experiencia mínima de Un (1) contrato con empresas públicas o privadas, en ESTUDIOS DE TITULOS ya sea de predios urbanos o rurales.)

Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones y se le da respuesta a la observación presentada por la firma Avaes Ingeniería Inmobiliaria S.A.S.

OBSERVACIÓN No. 1: EL INMOBILIARIO.CO., y cuyas observaciones son las siguientes:

(Referente a la Experiencia General y Especifica del proponente, con base al Abogado Especialista en Derecho Administrativo y/o Civil el IBAL S.A. E.S.P. Oficial manifiesta lo siguiente:)

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 1:

Respuesta/: El IBAL S.A. E.S.P. Oficial exige un Abogado Especialista en Derecho Administrativo y/o Civil, y adicional a esto acreditar experiencia mínima de un (1) contrato con empresas públicas o privadas, en estudios de títulos ya sea de predios urbanos o rurales.


La entidad no está solicitando que demuestre en equivalencias su experiencia como abogado en estudios de títulos.

Por lo anterior se ratifica en lo solicitado dentro de los pliegos de condiciones la experiencia específica del proponente.

OBSERVACIÓN No. 2: (EL INMOBILIARIO.CO), y cuyas observaciones son las siguientes:

(Experiencia Especifica adicional a la habilitante del proponente ft 200 puntos, la entidad manifiesta lo siguiente)

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 2:

	RESPUESTA OBSERVACIONES SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: GJ-R-063
		FECHA VIGENCIA: 2016-10-12
		VERSIÓN: 00
		Página 3 de 7

(Respuesta /: Si viene cierto el conocimiento e idoneidad de evaluadores aplica en muchas carreras profesionales afines como es el caso de la Ingeniería Civil y Arquitectura, el IBAL S.A. E.S.P. Oficial solicita que el proponente dentro de su equipo de trabajo cuente con los perfiles establecidos dentro del pliego de condiciones teniendo en cuenta que la mayoría de avalúos y/o estudio de títulos son en predios del sector rural y se tienen que tener en cuenta la valoración de cultivos, producción agrícola y pecuaria y referente al Ingeniero catastral este profesional contaría con la idoneidad de recopilar y analizar datos geográficos, imágenes, estudios de valorización de tierra y de inmuebles, en el cual el IBAL S.A. E.S.P. Oficial tendría la tranquilidad y garantía de los trabajos exigidos dentro del pliego de condiciones.)

Por lo anterior se ratifica en lo solicitado dentro de los pliegos y le da respuesta a las observaciones presentadas por la firma EL INMOBILIRIO.CO

OBSERVACIÓN No. 1: KONFIRMA S.A.S., y cuyas observaciones son las siguientes:

(De los 35 predios que se debe realizar el avalúo, Cual es la clasificación del uso del suelo de cada uno, es decir, cuántos son urbanos, rurales o de expansión urbana? Se requiere la ubicación específica. El BAL S.A. E.S.P. Oficial manifiesta lo siguiente:)

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 1:

Respuesta/: El IBAL S.A E.S.P. Oficial en su pliego de condiciones anexa el informe predial incluyendo Información jurídica de cada predio, plano de afectación con sus correspondientes áreas, y dentro de las obligaciones del contratista esta en entregar los estudios y documentos de titulación del predio anexando el certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos entre otros, en el cual aparece claramente si el predio es rural o urbano.


Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones

OBSERVACIÓN No. 2: (KONFIRMA S.A.S), y cuyas observaciones son las siguientes:

(Existe un inventario predial de cada uno de los 35 predios (inventario forestal, cultivos y especies permanentes, construcciones existentes, entre otros), la entidad manifiesta lo siguiente

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 2:

(Respuesta /: Referente al inventario predial de cada uno de los predios sobre el inventario forestal, cultivos y especies permanentes, construcciones existentes,

	RESPUESTA OBSERVACIONES SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: GJ-R-063
		FECHA VIGENCIA: 2016-10-12
		VERSIÓN: 00
		Página 4 de 7

entre otros, son actividades que el contratista debe llevar a cabo dentro del trabajo de campo que está inmerso dentro de sus obligaciones para poder determinar el avalúo y el valor a indemnizar por parte del IBAL S.A. E.S.P. Oficial a los propietarios.)

Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones

OBSERVACIÓN No. 3: (KONFIRMA S.A.S), y cuyas observaciones son las siguientes:

(Hay colindancias en los 35 predio objeto de estudio?), la entidad manifiesta lo siguiente

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 3:

(Respuesta /: Referente a la colindancia de los 35 predios objeto del estudio, nos permitimos manifestarle que estos predios hacen parte del proyecto del acueducto complementario fase II de la ciudad de Ibagué, por lo tanto los predios se ven afectados por la línea de aducción del proyecto lo que quiere decir que en su mayoría presentan colindancia.)

Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones

OBSERVACIÓN No. 4: (KONFIRMA S.A.S), y cuyas observaciones son las siguientes:

(El levantamiento topográfico de las servidumbres se encuentra disponible para las unidades prediales independientes? Qué nivel de detalle presenta?), la entidad manifiesta lo siguiente

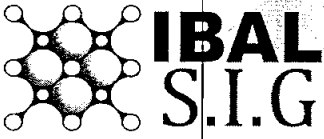
RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 4:

(Respuesta /: En el pliego de condiciones se anexa el plano de afectación de cada uno de los predios, y dentro de las obligaciones del contratante está el poner a disposición del contratista la comisión de topografía adscrita a la oficina asesora de planeación, para algún tipo de verificación en los predios si es necesario y obtener la información real de cada uno de los mismos.)

Por lo anterior y luego de reallzar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones

OBSERVACIÓN No. 5: (KONFIRMA S.A.S), y cuyas observaciones son las siguientes:

(En la determinación del valor para los inmuebles, conforme a la resolución 620 del 2008 y la ley 388 de 1997, la implementación de la metodología está sujeta a la características particulares de los inmuebles objeto de estudio en la zona, de igual forma al criterio del profesional avalador. Razon por la cual, de no considerarse el modelo econométrico fundamental o necesario en la explicación

	RESPUESTA OBSERVACIONES SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: GJ-R-063
		FECHA VIGENCIA: 2016-10-12
		VERSIÓN: 00
		Página 5 de 7

del siguiente estudio puede omitirse teniendo en cuenta que los modelos son para valoraciones masivas?), la entidad manifiesta lo siguiente

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 5:

(Respuesta /: En el pliego de condiciones esta defina la determinación del valor de los inmuebles, por tanto no puede omitirse.)

Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones

OBSERVACIÓN No. 6: (KONFIRMA S.A.S), y cuyas observaciones son las siguientes:

(A que hace referencia en el ítem 12 de las obligaciones del contratista, cuando habla de realizar unas fichas prediales de cada avalúo con proyecto y sin proyecto?), la entidad manifiesta lo siguiente

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 6:

(Respuesta /: Se deberá realizar las fichas prediales de cada uno de los avalúos que realice conforme al pliego de condiciones.)

Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones

OBSERVACIÓN No. 7: (KONFIRMA S.A.S), y cuyas observaciones son las siguientes:

(Se requiere oficina ubicada en la zona del proyecto?), la entidad manifiesta lo siguiente


RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 7:

(Respuesta /: El contratista tiene la obligación de: Disponer permanentemente, conforme a su propuesta de las áreas de oficina, de los equipos, materiales, software, insumos, herramientas y demás elementos necesarios, para la cabal ejecución del contrato en los términos, plazos y condiciones pactadas. Por lo anterior es necesario que el contratista cuente con oficina ubicada en la zona del proyecto.)

Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones y se le da respuesta a las observaciones presentadas por la firma KONFIRMA S.A.S

OBSERVACIÓN No. 1: APRA AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS

., y cuyas observaciones son las siguientes:

	RESPUESTA OBSERVACIONES SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: GJ-R-063
		FECHA VIGENCIA: 2016-10-12
		VERSIÓN: 00
		Página 6 de 7

(Se recomienda, adjuntar el listado de los predios junto con sus áreas, ubicación y tipología para en este sentido, hacer una oferta acertada para la elaboración de los avalúos) . El BAL S.A. E.S.P. Oficial manifiesta lo siguiente:

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 1:

Respuesta/: El IBAL S.A E.S.P. Oficial en su pliego de condiciones anexa el informe predial incluyendo Información jurídica de cada predio, plano de afectación con sus correspondientes áreas, y dentro de las obligaciones del contratista está en entregar los estudios y documentos de titulación del predio anexando el certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos entre otros, en el cual aparece claramente si el predio es rural o urbano.

Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones

OBSERVACIÓN No. 2: (APRA AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS

), y cuyas observaciones son las siguientes:

(Respecto al estudio de títulos, ya que los mismos serian para algunos predios (números indeterminado) y dado los costos de los mismos, solicitamos considerar la posibilidad de que los sean pagados como un trabajo adicional al avalúo ya que un estudio de títulos no hace parte del objeto de un avalúo comercial, tal como lo establece la Resolución 620 de 2008, aun cuando si se realiza una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien.

Por otro lado, la documentación requerida para este estudio, ¿sería suministrada por IBAL, como escrituras Públicas y Certificados de Tradición y Libertad? O tendrían un tratamiento como gastos reembolsables

Mencionando lo anterior, se sugiere retirar este aparte del contenido del producto a entregar, ya que las actividades de saneamiento predial tienen unos costos, metodologías, procedimientos y etapas diferentes a las actividades valuatorias propiamente dichas.), la entidad manifiesta lo siguiente

RESPUESTA OBSERVACIÓN No. 2:

1. (El IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL dentro de su estudio de mercado, tuvo en cuenta cotizaciones de avaluadores como de estudios de títulos, en el cual se determinó el valor individual por cada uno de los avalúos incluida las actividades de los estudios de títulos. Por lo anterior no se considera la posibilidad de que sean pagados como un trabajo adicional al avalúo.



RESPUESTA OBSERVACIONES
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GJ-R-063

FECHA VIGENCIA:
2016-10-12

VERSIÓN: 00

Página 7 de 7

Dentro de las obligaciones del contratista está entregar los estudios y *documentos de la titulación del predio* (certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos en un periodo no inferior a 30 días de entregado el informe, copia de la escritura del predio identificado, copia de los recibos prediales, siendo así están inmersas dentro de las obligaciones del contratista y no serían suministradas por el IBAL S.A. E.S.P. Oficial, ni tampoco tendrían un reconocimiento ni tratamiento como gastos reembolsables.)

Por lo anterior y luego de realizar el respectivo análisis a la observación presentada, esta no procede y el IBAL se ratifica en lo que contemplan los pliegos de condiciones y se le da respuesta a las observaciones presentadas por la firma APRA AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS.

Cordialmente


Ing. Yvonne Orjuela Logreira
Jefe Grupo de Proyectos (E)


Dr. Nelson Pérez Ortiz
Abogado Asesor Externo