

## Secretaria General

---

**De:** licitaciones@avales.net  
**Enviado el:** miércoles, 21 de junio de 2017 2:54 p. m.  
**Para:** sgeneral@ibal.gov.co  
**CC:** 'carlos alvarez blanco'; 'JAIME ESCOBAR'; juridicoavales@hotmail.com  
**Asunto:** Observaciones a la Invitación 097 de 2017  
**Datos adjuntos:** img016.pdf

Buenas Tardes

Adjunto envié Observaciones a la Invitación No. 097 de 2017.

Agradezco la atención prestada y en espera de sus comentarios.



**YENNY CUBIDES**

Teléfono: 6096161-6090003



Bogotá D.C., Junio 26 de 2017

Señores

**EMPRESA IBAGUERENA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP OFICIAL**

**Secretaria General**

Carrera 3ª # 1-04 Barrio La Pola  
Ibagué-Tolima.

**Asunto: Invitación 097 de 2017.**

Objeto del Proceso de contratación: "Contratar los servicios de avalúos y estudio de títulos en las zonas establecidas dentro del acueducto complementario fase II en la ciudad de Ibagué, con el fin de establecer valores a indemnizar por los derechos de servidumbre y/o de propiedad del predio".

Respetados señores

**ANA MILENA AVILA SALES**, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 52.814.827, en mi calidad de representante legal de **AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S.**, firma interesada en participar en el proceso de contratación del asunto, y luego de conocer el pliego de condiciones publicado por la entidad me permito presentar las siguiente observación para su consideración:

Exige el pliego de condiciones:

- Solicitamos ajustar la INVITACION que de acuerdo a lo previsto en la Ley 1673 del 19 de Julio del 2013, no se puede exigir únicamente que el perito evaluador tenga el Registro Abierto de Avaluadores, toda vez que a la fecha estamos en régimen de transición hasta el mes de mayo del 2018, por lo cual a la fecha los avaluadores inscritos tenemos como plazo hasta el 18 de Mayo del 2018 para tener Registro Abierto de Avaluadores RAA, conforme el Párrafo 2 del artículo 23 de la citada Ley, por lo cual la entidad debe pedir o el RAA, o el RNA o la afiliación una lonja conforme el periodo de transición exige, lo anterior en cuenta su justificación en como ya lo indicamos estamos en periodo de transición y a la fecha los avaluadores pueden acreditar cualquiera de los tres registros antes indicados bien sea el RAA, o el RNA o la afiliación a una lonja.
- Se le está solicitando al proponente acreditar experiencia solamente en Avalúos Comerciales más No en estudio de títulos, por lo cual sugerimos se exija dicha experiencia, pues el alcance del objeto comprende esta actividad, y solo exigir experiencia en avalúos implica un riesgo para la entidad de contratar a alguien sin la experiencia en estudios de títulos, actividad esta que nunca incluye la realización de avalúos.

Atentamente

**ANA MILENA AVILA SALES**

Representante Legal

**AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S.**

## Secretaria General

**De:** AVALUOS-ELINMOBILIARIO <avaluos@elinmobiliario.co>  
**Enviado el:** jueves, 22 de junio de 2017 12:23 p. m.  
**Para:** sgeneral@ibal.gov.co  
**CC:** sfernandez@elinmobiliario.co; ffernandez@elinmobiliario.co  
**Asunto:** OBSERVACIONES - PLIEGO DE CONDICIONES SELECCIÓN DE MENOR CUANTIA INVITACION No. 097  
**Datos adjuntos:** OBSERVACIONES.pdf  
**Importancia:** Alta

Señores  
Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A.  
At. sgeneral@ibal.gov.co  
Ciudad

Adjunto enviamos Observaciones - PLIEGO DE CONDICIONES SELECCIÓN DE MENOR CUANTIA INVITACION No. 097.

Quedamos atentos,



**elinmobiliario.co**  
AVALÚOS NIIF

- Personal Especializado
- Aplicativo en la Web compatible con otros sistemas
- Inventario y Valoración de sus activos: Propiedad Planta y Equipos

**ACTUALIZACIÓN Y VALORIZACIÓN**

Determina el valor razonable de sus activos, mejora la posición financiera de su Compañía.

El mejorar la convergencia de las normas Contables Locales con las Normas Internacionales, le brinda beneficios comerciales y le permite dar cumplimiento a la ley 1314 de 2009.

**CONTÁCTENOS** | [www.elinmobiliario.co](http://www.elinmobiliario.co) | [bogota@elinmobiliario.co](mailto:bogota@elinmobiliario.co)

**LÍNEA A NIVEL NACIONAL**  
CEL: 317 4247790 - 314 3547630  
FIBX: 257 55 95

Cordialmente,

Andrea Izquierdo | Senior | Departamento de Avaluos |  
Email: [avaluos@elinmobiliario.co](mailto:avaluos@elinmobiliario.co) | Cel: 310 8017606 | 314 3547630 |  
Tel: +57(1) 2575595-2575439 | Calle 100 No 16-86.Ofc 202 |Bogotá, Colombia

**elinmobiliario.co**

SOMOS  
PARTE DE LA  
RESPUESTA





Bogotá, Junio 22 de 2017

Señores  
EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A.  
INVITACION 097  
At. Secretaria General  
Ciudad.

REF. OBSERVACIONES – TÉRMINOS DE REFERENCIA INVITACIÓN 097 SERVICIO DE AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS EN LAS ZONAS ESTABLECIDAS DENTRO DEL ACUEDUCTO.

Cordial saludo, Con base en los términos de referencia de la Invitación, a continuación nos permitimos presentar a su consideración las siguientes Observaciones:

### CAPITULO 3. 4.3. EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECIFICA

4.3.2 **Experticia específica del proponente.** Establece la invitación en el numeral b. "Abogado Especialista en Derecho Administrativo y/o Civil, acreditar experiencia mínima de un (1) contratos con empresas públicas o privadas, en estudio de títulos ya sea de predios urbanos o rurales.

Solicitud. En consideración a que el Profesional en Derecho puede demostrar con su idoneidad y experiencia ser Especialista en estudio de títulos, mediante certificación de contratos realizados. Por lo anterior, solicitamos aclaración al término "abogado Especialista en derecho Administrativo y/o Civil...", y modificación al ítem b), para que el término de "Especialista" sea Homologado con la demostración de su idoneidad y experiencia mediante la certificación de haber realizado trabajos de estudio de títulos y sean urbanos o rurales para empresas públicas o privadas

### 6.1.1. Experiencia Especifica adicional a la habilitante del proponente ft-2000 punto

**PERFIL PROFESIONAL.** Establece la Invitación en el numeral a) y b) profesionales: Administrador Agropecuario y, Ingeniero Catastral.

VENTAS

ARRIENDOS

REMDELACIONES

AVALÚOS / NIIF

ASESORÍA JURÍDICA

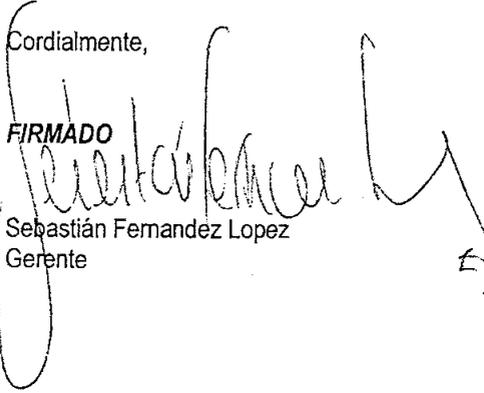
Solicitud. El conocimiento e idoneidad de los profesionales evaluadores cubre metodologías y técnicas valuatorias comprendidas dentro de otras carreras profesionales afines a lo solicitado en la Invitación, como es el caso de Profesionales en INGENIERIA CIVIL Y ARQUITECTURA. Con base en lo expuesto y con el fin de permitir una mayor participación en el proceso, solicitamos que este requisito sea modificado y que el PROPONENTE dentro de su equipo de Trabajo para la calificación experiencia especifica adicional, se incluya en el PERFIL PROFESIONAL dos ítem adicionales que correspondan a INGENIERO CIVIL y ARQUITECTO, Con Registro Nacional de Avaluador vigente y experiencia mínima de un (1) año en contratos con empresas públicas o privadas, realizando labores relacionadas con avalúos de predios Urbanos o Rurales.

Agradecemos la atención,

Cordialmente,

FIRMADO

Sebastián Fernandez Lopez  
Gerente



VENTAS

ARRIENDOS

REMODELACIONES

AVALÚOS / NIIF

ASESORÍA JURÍDICA

## Secretaria General

---

**De:** Luisa Fernanda Uribe Torres <luisa.uribe@konfirma.com.co>  
**Enviado el:** jueves, 22 de junio de 2017 2:55 p. m.  
**Para:** sgeneral@ibal.gov.co; Daniel Quintero Posada  
**Asunto:** Aclaraciones Invitación No. 097 de 2017  
**Datos adjuntos:** Aclaraciones Invitación 097 de 2017.pdf

Buenas tardes, cordial saludo

Enviamos en el archivo adjunto las aclaraciones del proceso **No. 097 de 2017**, cuyo objeto es Contratar los servicios de avalúos y estudios de títulos en las zonas establecidas dentro del acueducto complementario Fase II en la ciudad de Ibagüé, con el fin de establecer valores a indemnizar por los derechos de servidumbre y/o propiedad del predio.

Quedamos muy atentos a su amable respuesta.

Feliz tarde,

**Luisa Fernanda Uribe Torres**

**Profesional comercial**

Konfirma S.A.S.

Av. 38 N° 51-105 Bello - Diagonal a la Estación Niquía del Metro.

[www.konfirma.com.co](http://www.konfirma.com.co)

Línea de Atención al Cliente (4) 403 99 99 Ext 130



## Aclaraciones Invitación No 097 de 2017

A continuación, se relacionan las preguntas pertinentes:

1. De los 35 predios que se debe realizar el avalúo, ¿Cuál es la clasificación de uso del suelo de cada uno, es decir, cuántos son urbanos, rurales o de expansión urbana? Se requiere la ubicación específica.
2. ¿Existe un inventario predial de cada uno de los 35 predios (inventario forestal, cultivos y especies permanentes, construcciones existentes, entre otros)?
3. ¿Hay colindancia en los 35 predios objeto de estudio?
4. ¿El levantamiento topográfico de las servidumbres se encuentra disponible para las unidades prediales independientes? ¿Qué nivel de detalle presenta?
5. En la determinación del valor para los inmuebles, conforme a la resolución 620 de 2008 y la ley 388 de 1997, la implementación de la metodología está sujeta a las características particulares de los inmuebles objeto de estudio en la zona, de igual forma al criterio del profesional evaluador. Razón por la cual, de no considerarse el modelo econométrico fundamental o necesario en la explicación del presente estudio, ¿Puede omitirse teniendo en cuenta que los modelos son para valoraciones masivas?
6. ¿A qué 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?
7. ¿Se requiere oficina ubicada en la zona del proyecto?

## Secretaria General

---

**De:** Laura Varon <laura.varon@apra.com.co>  
**Enviado el:** jueves, 22 de junio de 2017 3:54 p. m.  
**Para:** sgeneral@ibal.gov.co  
**Asunto:** OBSERVACIONES PLIEGO DE CONDICIONES 097 2017  
**Datos adjuntos:** OBSERVACIONES PLIEGO DE CONDICIONES INVITACION 097 DE 2017.pdf

C.E. 0120-17

Bogotá D.C., 22 de junio de 2017

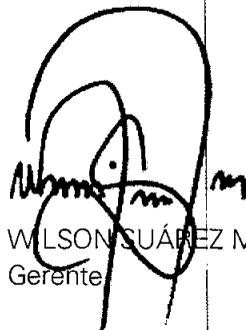
Doctor  
JORGE ALBERTO GIRÓN ROJAS  
Gerente  
IBAL SA ESP OFICIAL  
Ibagué  
Tolima

Asunto: Observaciones Pliego de condiciones invitación 097 de 2017

Respetado doctor Girón:

De acuerdo con la lectura efectuado al Pliego de condiciones invitación 097 de 2017, adjuntamos nuestras observaciones al respecto.

Atentamente,



WILSON SUÁREZ MERCHÁN  
Gerente

## OBSERVACIONES

1. 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 requeridos.
2. Respecto al estudio de títulos, ya que los mismos serían para algunos predios (número 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.

Mencionado 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.