

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No: **20232300002981**

Fecha: **05-07-2023**

Bogotá D.C., 05-07-2023

Señor,
FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETA
Representante Legal
Ingeacci Avalúos e Ingeniería s.a.s
Bogotá D.C.

ASUNTO: Observaciones "Informe_Avaluo-29062023" y verificación cumplimiento obligaciones en el marco de la AO N°121 DE 2023 CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA MC-005-2023"

Cordial saludo,

En calidad de supervisora de la AO 121 de 2023 que tiene por objeto: Elaboración y actualización de avalúo comercial del predio con matrícula inmobiliaria 50C2021386, localizado en la Carrera 89A # 64C - 30 Álamos Zona Industrial -Bogotá D.C., me permito remitir observaciones a la información enviada por ustedes el pasado 26 de junio de 2023 por correo electrónico para revisión y ajuste por parte de ustedes, lo anterior con el fin de garantizar el cumplimiento del contrato y sus especificaciones técnicas la cual hace parte integral del Avalúo comercial 2023 de la entidad.

En la Aceptación de Oferta en el numeral **II Obligaciones del contratista, específicamente en las obligaciones específicas se presentan las siguientes observaciones:**

# ¹	Obligación Específica	Observaciones
2	Realizar el avalúo comercial con fines de asegurabilidad y financieros de los bienes inmuebles de propiedad del INSOR adquirido mediante contrato de compraventa contenido en la escritura pública 7613 otorgada el 28 de diciembre de 2013 en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá. El avalúo debe contener: - Estimación del valor del mercado y/o comercial	De acuerdo con el informe "AVALUO PARTICULAR_INGEACCI_INSOR 2023" Indicar en donde se encuentra relacionada cada uno de los ítems contenidos en la obligación contractual, teniendo en cuenta que al verificar el informe algunos de ellos no se evidenciaron.

¹ Corresponde con el numeral de las obligaciones específicas

	<ul style="list-style-type: none"> • Estimación del valor de Reposición • Estimación del Valor Nuevo • Estimado el valor de la Reconstrucción • Estimación del Valor real • Estimación de la vida útil de la construcción • Estimación valor residual o salvamento • Estimación del valor de desmantelamiento • Identificación de criterios tenidos en cuenta para soportar las estimaciones contenidas 	Se solicita que en el informe se detallen uno a uno los ítems establecidos.
2	Prestar el servicio integral para el AVALÚO del INMUEBLES DE PROPIEDAD del Instituto Nacional para Sordos INSOR en Bogotá D.C., por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativa.	<p>En el informe AVALUO PARTICULAR_INGEACCI_INSOR 2023 en su página 2 se daría cumplimiento a la obligación sin embargo en el documento se especifica El documento Presentar carta donde se exprese que presto el servicio integral en plena autonomía técnica y administrativa</p> <p>Sin embargo, la fecha relacionada del mismo es del 26 de Junio de 2023 en el mismo se indica que con este se da finalización al encargo evaluatorio sin embargo este se daría una vez se apruebe el presente avalúo por tanto se agradece el ajuste de la fecha una vez se apruebe el informe.</p>
5	Entregar una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración del avalúo, junto con las investigaciones de tipo socioeconómico y de reglamentación urbanísticas vigentes	Realizar la entrega de la memoria con la información
6	Realizar el avalúo comercial de los inmuebles, de acuerdo con la Ley 388 de 1997 el Decreto 1420 de 1998, la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 890 de 2020 del MINSALUD, Decreto 422 de 2000 y demás normas que modifican, complementan o sustituyen las anteriores y que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas al desarrollo del objeto del contrato estarán a cargo del contratista.	<p>Teniendo en cuenta que en el informe AVALUO PARTICULAR_INGEACCI_INSOR 2023 establece en su ítem 3" Referencias Normativas"</p> <p>Complementar el aparte de Normatividad relacionada y en caso de que la normatividad no aplique informar en el ítem.</p>
8	Entregar un informe técnico de avalúo, elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y Decreto 433 de 2000 y demás normatividad legal vigente, debidamente firmado por el representante legal del contratista y/o valuador inscrito en el RAA.	Complementar en el ítem 3" Referencias Normativas" la normatividad relacionada y verificar y certificar que el avaluo se encuentra dentro de la normatividad relacionada.

9	Entregar el avalúo en original, una copia y medio magnético	Realizar la entrega física, y copia en medio magnético una vez se de aprobación al informe relacionado por parte de la supervisión del contrato
10	Adelantar las correcciones o verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad realizadas por el supervisor del contrato	El presente oficio hace parte de la revisión y verificación en cumplimiento de la presente obligación

En el Documento Técnico del proceso se detallaba el contenido específico que debe contener el avalúo el cual se detalla a continuación

ITEM	TITULO	Observaciones
2.	<p>AVALÚO COMERCIAL DE LOS INMUEBLES El contratista deberá realizar el avalúo comercial de los inmuebles, de acuerdo con la Ley 388 de 1977, el Decreto 1420 de 1998, la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y demás normas que modifican, complementan o sustituyen las anteriores y que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas al desarrollo del objeto del contrato.</p> <p>Este componente del servicio a contratar debe contener como mínimo, la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metodología empleada para la elaboración del avalúo • Justificación de la metodología • Consideraciones generales (si aplica) • Futuro del sector • Tabla valores (especificar) • Descripción y análisis del bien inmueble (Se debe determinar el valor del avalúo en forma independiente para el Terreno edificación, SI APLICA), incluyendo, análisis de las condiciones técnicas del inmueble en términos de instalaciones eléctricas, iluminación, cableado estructurado, instalaciones hidrosanitarias, acabados, mobiliario, cumplimiento de normas aplicables como retie, retilap, nsr, licencias de construcción, usos, etc. 	De acuerdo con el informe "AVALUO PARTICULAR_INGEACCI_INSOR 2023" Indicar en donde se encuentra relacionada cada uno de los ítems relacionados y en caso de que no se encuentren complementarlo.

3.	<p>INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERALIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fecha del informe y de aplicación del valor (Vigencia) • Destinación actual del predio Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos. 	De acuerdo con el informe "AVALUO PARTICULAR_INGEACCI_INSOR 2023" Indicar en donde se encuentra relacionada cada uno de los ítems relacionados y en caso de que no se encuentren complementarlo..
4	<p>CARACTERISTICAS DEL PREDIO O TERRENO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Topografía y relieve (% Pendientes, descripción relieve, etc.) • Normas y usos del suelo (reglamentación urbanística) y Uso actual del suelo • Elementos permanentes 	De acuerdo con el informe "AVALUO PARTICULAR_INGEACCI_INSOR 2023" Indicar en donde se encuentra relacionada cada uno de los ítems relacionados y en caso de que no se encuentren complementarlo.
	<p>Conclusiones Recomendaciones</p>	De acuerdo con el informe "AVALUO PARTICULAR_INGEACCI_INSOR 2023" Indicar en donde se encuentra relacionada cada uno de los ítems relacionados y en caso de que no se encuentren complementarlo.

Respecto al trámite de pago es necesario contar con los siguientes documentos:

1. Pre- Factura
2. Una vez aprobada la prefectura generar la factura
3. Cargue de la factura al sistema OLIMPIA
4. Formato de cumplimiento que será diligenciado por la supervisión; sin embargo, este debe contener las evidencias del cumplimiento de las obligaciones contractuales solicitadas en las observaciones relacionadas anteriormente.
5. Pago de seguridad social
6. Certificado de aportes emitido por el revisor fiscal o representante legal.
7. Una vez revisada la documentación y se encuentre aprobada se debe realizar el siguiente procedimiento:

De conformidad con la directiva presidencial 009 de 2020 que tiene por asunto: "...*Lineamientos para el pago a los proveedores del Estado...*". Las facturas electrónicas deben ser registradas en la plataforma SIIF Nación por el proveedor y/o contratista para que sean validadas por el

Dirección: Carrera 89ª #64C-30 Álamos Zona Industrial, Bogotá D.C.

Teléfono: (601) 439 12 21

Contacto: www.insor.gov.co | contacto@insor.gov.co

supervisor en la plataforma Olimpia dispuesta por el ministerio de Hacienda y Crédito Público; a continuación, señalo el procedimiento a seguir para realizar el respectivo trámite:

Como proveedor debe enviar un correo electrónico de conformidad a las siguientes especificaciones:

Para: siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co

Asunto: Código del INSOR ; número del contrato; su correo como supervisor@insor.gov.co

Para el caso particular de contrato quedaría de la siguiente manera:

Asunto: 22-09-00;121-2023;adriana.rojas@insor.gov.co

Adjunto: Se debe anexar el contenedor electrónico -Documento zip (PDF,XML), generado en el proceso de facturación.

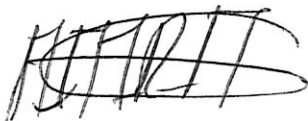
Notas Finales: #\$22-09-00; 121-2023;adriana.rojas@insor.gov.co#\$

8. Firma del formato de cumplimiento
9. Radicación en físico del formato en las instalaciones del INSOR
10. Radicación de la factura en SECOP II

Agradezco remitir respuesta a las observaciones a más tardar el día **doce (11) de julio de 2023**.

Quedo atenta a sus comentarios.

Con un atento saludo,



ADRIANA MIREYA ROJAS ACOSTA

Coordinadora GIT de Gestión de Bienes y Servicios

Elaboró Laura Cristina Fajardo

Elaboró Gerardo Ruiz

Contratista GIT Gestión de Bienes y Servicios

Contratista GIT Gestión de Bienes y Servicios