

Bogotá D.C. Junio 11 de 2023

Señores:

INSTITUTO NACIONAL PARA SORDOS - INSOR.

Ciudad.

Referencia: Respuesta 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"

Yo FAVIAN DAVID TRUJILLO en mi calidad de representante legal de la firma INGEACCI – AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S., me permito responder las observaciones realizadas mediante documento radicado No. 20232300002981 el pasado 05 de julio de 2023 basado en el documento técnico del contrato y la invitación pública:

Obligaciones del contratista:

- 1) 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
- 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

Rta// La sustentación de estos puntos se puede evidenciar en los numerales 12 , 13, 15 y 16 del presente informe, donde se encuentran los textos explicativos, metodologías aplicadas y las memorias de calculo para cada ítem.

- 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. Fecha de la carta de entrega del informe.

Rta// La fecha de la carta de entrega que se encuentra inscrita dentro del informe técnico contiene la misma fecha en la que se realiza la entrega del avalúo técnico. No obstante, contiene una nota aclaratoria que indica que "De esta manera realizamos entrega formal del informe técnico, dando cumplimiento y finalización al encargo valuatorio".

Quedamos atentos a corregir, ampliar, detallar o puntualizar cualquier aspecto del presente informe de avalúo, por usted solicitado, siempre y cuando sea de nuestro alcance.

Por lo tanto, se mantiene esta fecha. De ser necesario, se realizará un acta de entrega con el avalúo físico con la respectiva fecha de entrega, la cual será posterior a la aprobación del documento, manteniendo así la fecha de la carta integrada al informe de avalúo.

- 3) Realizar visitas técnicas necesarias a los inmuebles para el cumplimiento del objeto del contrato.

RTA// Se realizó la visita técnica a las instalaciones del INSOR y al inmueble objeto de avalúo el día 10 de junio de 2023, como se indica en el numeral 1.9 del informe de avalúo.

- 4) Elaboración de registro fotográfico que identifique los inmuebles y sus condiciones.

RTA// El día de la visita técnica se tomó el respectivo registro fotográfico a cada una de las instalaciones del INSOR, donde se puede evidenciar el estado de conservación, mantenimiento y tipo de acabados como se indica en el numeral 9 (Registro Fotográfico) del avalúo.

- 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.

RTA// La memoria explicativa se encuentra en cada uno de los ítems señalados, para el capítulo de la reglamentación normativa y urbanística se anexaron los datos vigentes a la fecha de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 555 de 2021 correspondiente al POT de Bogotá. El capítulo 6 del avalúo refiere a todo el componente normativo y cartográfico para la zona donde se encuentra localizada el predio objeto de avalúo.

Respecto a los análisis de tipo socio económico, se anexan los cuadros con valores económicos y la respectiva sustentación para cada punto o numeral. Por lo tanto, se concluye que las memorias explicativas hacen parte integral del informe técnico y se encuentran inmersas en el numeral correspondiente.

- 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.

RTA// Se actualiza el numeral 3 del informe técnico, con cada una de las referencias normativas solicitadas.

- 7) Los o el evaluador debe indicar el número de inscripción ante la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

RTA// Al final del informe se encuentran los RAA Vigentes de los peritos intervinientes en el proceso de avalúo.

- 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.

RTA// Se actualiza el numeral 3 del informe técnico, con cada una de las referencias normativas solicitadas. En el numeral 6 se incluyen los parámetros normativos y la conclusión de norma, certificando que el predio se encuentra dentro de los usos y destinación económica aprobados para el sector catastral donde se encuentra localizado el predio.

9) Entregar el avalúo en original, una copia y medio magnético.

RTA// Por medio del envío del presente documento, se realiza la entrega en avalúo en medio magnético. Una vez aprueben el documento, se realizará la entrega del informe físico e impreso junto con el acta de entrega del producto final.

10) Adelantar las correcciones o verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad realizadas por el supervisor del contrato.

RTA// Con la entrega del presente documento y el informe de avalúo actualizado, nos permitimos dar cumplimiento al numeral 10 de los pliegos e invitación pública del proceso, brindando respuesta dentro de los términos y tiempos establecidos.

11) Mantener los precios presentados en su oferta económica, durante toda la vigencia del contrato.

RTA// No aplica, toda vez que no se presentan modificaciones o variaciones de valor en la propuesta económica del presente contrato.

Esperamos haber aclarado de forma precisa las inquietudes y observaciones realizadas al informe técnico.

Atentamente:



INGEACCI – Avalúos E Ingeniería S.A.S.
NIT: 901.422.854-2
ING. DAVID TRUJILLO C
C.C. 1014181992 de Bogotá D.C.
Av. Calle 100 No. 60 – 04 OF 312 Ed. Master Center.
Avaluoseingenieria10@gmail.com – avaluos@ingeaccci.com
3017452217 – 3183605532
BOGOTÁ D.C.