

ESTUDIO DE SECTOR PARA PROCESO DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

ESTUDIO:

Realizar los avalúos comerciales y dictámenes periciales de los bienes inmuebles rurales y urbanos propiedad del ICBF ubicados en todo el territorio nacional y los que requiera para el cumplimiento de sus funciones o los que se requieran para el apoyo a la gestión administrativa.

27 de abril de 2018

Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

 BIENESTAR FAMILIAR	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO – Estudio de sector para procesos de selección de mínima cuantía	F7.P3.ABS Versión 2	24/08/2017 Página 2 de 9
---	---	----------------------------	------------------------------------

CONTENIDO

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO	3
2. ANÁLISIS DE LA CONTRATACIÓN ICBF	3
2.1. Histórico de contratación	3
2.2. Análisis de requerimientos.....	4
3. CONTRATACIONES SIMILARES ADELANTADAS POR OTRAS ENTIDADES..	6
4. PRECIOS PROMEDIO DEL SECTOR	7
5. ANEXOS	9
Anexo 1. Ficha de condiciones técnicas esenciales para la prestación del servicio y/o entrega del bien - FCT (definitiva).	9
Anexo 2. Listado de proveedores potenciales contactados.....	9
Anexo 3. Respuestas y cotizaciones recibidas.....	9

Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente estudio tiene como objetivo realizar un análisis de la oferta y demanda del sector del bien o servicio requerido, permitiendo establecer los precios promedio del sector y el presupuesto del proceso de selección, tomando como referencia el análisis efectuado de los precios suministrados por parte del sector.

Lo anterior en aras de que el ICBF obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir las necesidades del Instituto, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado.

2. ANÁLISIS DE LA CONTRATACIÓN ICBF

2.1. Histórico de contratación

Durante los últimos 3 años, la Entidad ha realizado dos (2) procesos de selección para adquirir los bienes o servicios objeto de estudio. A continuación, se resume el proceso de selección y el contrato resultante del mismo.

Vigencia	2015
Número proceso	samc0062015
Modalidad de Selección	Selección abreviada menor cuantía
Objeto	Prestación de servicios técnicos para la elaboración de los avalúos comerciales a los bienes inmuebles (rurales y urbanos) de propiedad del ICBF y los que deba adquirir o cuyo avalúo se requiera en el cumplimiento de sus funciones en todo el territorio nacional
Presupuesto oficial (P.O.)	\$ 150.000.000
Número del contrato	2-1400 de 2015
Contratista	CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
Valor total del contrato (incluyendo adiciones)	\$150.000.000
Plazo de ejecución (incluyendo prórrogas)	Del 19 de agosto de 2015 al 22 de enero de 2016 / 154 Días
Precios unitarios	<ul style="list-style-type: none"> Avalúos en ciudades capitales: \$674.898 Avalúos otros municipios: \$940.000
Fuente:	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-11-4002467

Vigencia	2016
Número proceso	samc0042017sen
Modalidad de Selección	Selección abreviada menor cuantía
Objeto	Elaboración de los avalúos comerciales y dictámenes periciales de los bienes inmuebles rurales y urbanos propiedad del ICBF ubicados en todo el territorio nacional y los que requiera para el cumplimiento de sus funciones o los que se requieran para el apoyo a la gestión administrativa.
Presupuesto oficial (P.O.)	\$ 600.000.000
Número del contrato	1300 de 2017
Contratista	EL CONSORCIO AVALUOS ICBF 2017
Valor total del contrato (incluyendo adiciones)	\$ 600.000.000
Plazo de ejecución (incluyendo prórrogas)	Del 17 de mayo de 2017 al 31 de diciembre de 2017 / 228 días.
Precios unitarios	<ul style="list-style-type: none"> • Precio unitario por servicio de avalúo en Bienes inmuebles en ciudades capitales: • \$ 723.000 • Precio unitario por servicio de avalúo en bienes inmuebles en otros municipios: • \$ 932.000 • Precio unitario por servicio de dictamen pericial en ciudades capitales: \$ 785.000. • Precio unitario por servicio de dictamen pericial en otros municipios: \$ 1.080.000
Fuente:	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-11-6356582

2.2. Análisis de requerimientos

Para el presente estudio de sector el Grupo de Gestión de Bienes de la Dirección Administrativa desarrolló los requerimientos técnicos mínimos, de obligatorio cumplimiento por el contratista, contemplados en el Anexo 1. *FICHA DE CONDICIONES TÉCNICAS ESENCIALES PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO Y/O ENTREGA DE BIEN (FCT)*, adjunto al presente documento.

Al comparar los requerimientos contemplados en la FCT de la contratación adelantada en el 2017 con los actuales, se evidencian los siguientes cambios principales:

Concepto	Contrato No. 1300 de 2017	FCT de fecha 21/03/2018
DESCRIPCIÓN GENERAL	Se requieren avalúos para actualización contable.	Se requieren los avalúos para actualizar y conocer el precio de enajenación de los bienes

Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Concepto	Contrato No. 1300 de 2017	FCT de fecha 21/03/2018
		inmuebles.
NÚMERO DE AVALÚOS	Elaboración de aproximadamente 645 avalúos.	Elaboración de aproximadamente 60 avalúos
ESPECIFICACIONES GENERALES DE LOS AVALÚOS COMERCIALES	Dentro del procedimiento para la elaboración del informe de avalúo y previo a la entrega del mismo, el contratista debe contar con un comité técnico conformado por al menos 4 expertos en el área de avalúos, quienes revisarán y aprobarán los valores, el modelo de valoración y la metodología utilizada para el avalúo del inmueble según corresponda.	Dentro del procedimiento para la elaboración del informe de avalúo y previo a la entrega del mismo, el contratista debe contar con un comité técnico conformado por al menos 3 expertos en el área de avalúos, quienes revisarán y aprobarán los valores, el modelo de valoración y la metodología utilizada para el avalúo del inmueble según corresponda.
ESPECIFICACIONES GENERALES DE LOS AVALÚOS COMERCIALES	<p>La FCT contemplaba "(...) debe entregarse adjunto al avalúo, un informe detallando el procedimiento de valoración empleado para la elaboración de los mismos.</p> <p>Si el resultado del valor final del avalúo es inferior al 10% o más con relación al último avalúo que repose en el ICBF o al valor reportado en los libros contables, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en la disminución del precio.</p> <p>De igual manera, en el evento en que el avalúo del inmueble resulte igual o mayor al 10% respecto del último avalúo o al valor reportado en los libros contables del ICBF, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en el aumento del mismo.</p>	Se elimina esta obligación, teniendo en cuenta que se realizó la actualización contable de la mayoría de los bienes de propiedad del ICBF.

Nota: Es preciso indicar que las especificaciones técnicas para los dictámenes periciales no tienen ninguna variación con relación a las del contrato 1300 del 2017.

Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

 BIENESTAR FAMILIAR	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO – Estudio de sector para procesos de selección de mínima cuantía	F7.P3.ABS	24/08/2017
		Versión 2	Página 6 de 9

3. CONTRATACIONES SIMILARES ADELANTADAS POR OTRAS ENTIDADES

Este numeral tiene como propósito analizar el tipo de consumidor en el sector objeto de estudio, clientes o empresas que históricamente hayan utilizado el producto o servicio y posibles consumidores o utilizadores del producto o servicio. Para el efecto, se realizó una búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), identificando entidades estatales que hayan realizado contrataciones similares, de tal forma que se considere pertinente su análisis para la presente investigación de sector. Los resultados de esta búsqueda se presentan a continuación:

Entidad Contratante	GOBERNACION DEL ATLANTICO
No. de proceso	MC-023-2017
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Celebrado
Objeto a Contratar	REALIZACIÓN DE AVALÚOS A PREDIOS DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO O EN PROCESOS DE ADQUISICIÓN
Cuantía a Contratar	62.700.000
Cuantía Definitiva del Contrato	\$62.700.000
Nombre o Razón Social del Contratista	CORPORACION COLEGIO INMOBILIARIO DE BARRANQUILLA
Fuente:	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-13-6615216

Entidad Contratante	RISARALDA - AREA METROPOLITANA DEL CENTRO OCCIDENTE
No. de proceso	Proceso Número 21-2015
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Celebrado
Objeto a Contratar	Prestación de servicios para la actualización de los avalúos de los bienes inmuebles relacionados en las especificaciones técnicas de propiedad del Área Metropolitana Centro Occidente teniendo en cuenta la reglamentación legal establecida para los avalúos de bienes del sector público.
Cuantía a Contratar	\$ 12.300.000
Cuantía Definitiva del Contrato	\$5.787.240
Nombre o Razón Social del Contratista	HG PROFESIONALES S.A.S
Fuente:	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-13-3926308

Entidad Contratante	ALCALDIA MUNICIPIO DE ENVIGADO
No. de proceso	Proceso 11-30-32-20-001-17
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Celebrado

Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Entidad Contratante	RISARALDA - ÁREA METROPOLITANA DEL CENTRO OCCIDENTE
Objeto a Contratar	SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES Y DEMÁS QUE SEAN COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN DE BIENES DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, VIGENCIA 2017.
Cuantía a Contratar	\$ 40.000.000
Cuantía Definitiva del Contrato	\$ 40.000.000
Nombre o Razón Social del Contratista	CORPORACIÓN AVALÚOS - LONJA INMOBILIARIA
Fuente:	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-f3-6099818

4. PRECIOS PROMEDIO DEL SECTOR

Se identificaron 10 posibles proveedores (listado en el Anexo No. 2) a los cuales se les remitió mediante correo electrónico la FCT (Anexo No. 1), con sus respectivos anexos y el formato de solicitud de cotización, el día (fecha).

Se obtuvieron cotizaciones por parte de las siguientes 4 empresas:

- Avalúos acreditados.
- Avalúos Nacionales S.A.
- BDO Avalúos S.A.S.
- Avals S.A.S.

Los valores cotizados por los proveedores corresponden a las especificaciones técnicas definidas en la FCT y sus Anexos (anexo No. 1 – FCT definitiva). Las respuestas y cotizaciones recibidas se adjuntan en el anexo No. 3 – Respuestas y cotizaciones recibidas.

De igual forma para efectos del presente estudio, se tuvieron en cuenta los valores de los precios correspondientes al contrato 1300 de 2017 del histórico de contratación adelantado por el ICBF indexando IBC para la presente vigencia.

A continuación, se resumen las cotizaciones recibidas, las cuales se adjuntan en el anexo 3 del presente documento:

 BIENESTAR FAMILIAR	PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS FORMATO – Estudio de sector para procesos de selección de mínima cuantía	F7.P3.ABS	24/08/2017
		Versión 2	Página 8 de 9

ITEM	Descripción	CONSORCIO TORRES Y ASOCIADOS S.A.S/ AVALUOS ACREDITADOS		AVALUOS NACIONALES		BDO AVALUOS SAS		AVALS INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S.		CONTRATO 1300 DE 2017 / CONSORCIO AVALUOS ICBF.	
		Precio unitario antes de IVA (19%).	Precio unitario pericial IVA (19%) incluido	Precio unitario antes de IVA (19%).	Precio unitario IVA (19%) incluido	Precio unitario antes de IVA (19%).	Precio unitario IVA (19%) incluido	Precio unitario antes de IVA (19%).	Precio unitario IVA (19%) incluido	Precio unitario antes de IVA (19%).	Precio unitario IVA (19%) incluido
1	Precio unitario por servicio de avalúo en bienes inmuebles en ciudades capitales.	\$490.000	\$583.100	\$2.300.000	\$2.737.000	\$1.300.000	\$1.547.000	\$900.000	\$1.071.000	\$632.412	\$752.570
2	Precio unitario por servicio de avalúo en bienes inmuebles en otros municipios.	\$550.000	\$654.500	\$3.000.000	\$3.570.000	\$1.300.000	\$1.547.000	\$1.000.000	\$1.190.000	\$815.226	\$970.119
3	Precio unitario por servicio de dictamen pericial en Ciudades Capitales.	\$490.000	\$583.100	\$390.000	\$464.100	\$1.500.000	\$1.785.000	\$1.800.000	\$2.142.000	\$686.644	\$817.106
4	Precio unitario por servicio de dictamen pericial en otros Municipios.	\$550.000	\$654.500	\$390.000	\$464.100	\$1.900.000	\$2.261.000	\$1.900.000	\$2.261.000	\$944.682	\$1.124.172

En este orden de ideas, se establecen los precios techo unitarios, con base en la media geométrica de las cotizaciones recibidas, obteniendo los siguientes resultados:

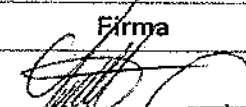
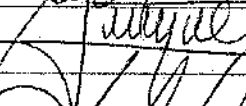
ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA	VALOR UNITARIO CON IVA
1	Precio unitario por servicio de avalúo en bienes inmuebles en ciudades capitales.	\$964.322	\$1.147.543
2	Precio unitario por servicio de avalúo en bienes inmuebles en otros municipios.	\$1.118.256	\$1.330.725
3	Precio unitario por servicio de dictamen pericial en Ciudades Capitales.	\$812.590	\$966.982
4	Precio unitario por servicio de dictamen pericial en otros Municipios.	\$939.386	\$1.117.869

Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

Dada la naturaleza del objeto a contratar no es posible determinar con exactitud la cantidad de avalúos o dictámenes periciales que se requerirán durante la ejecución del contrato. Por tratarse de una contratación global que involucra una bolsa de recursos para el suministro de avalúos comerciales y dictámenes periciales de los bienes inmuebles rurales y urbanos propiedad del ICBF ubicados en todo el territorio nacional y los que requiera para el cumplimiento de sus funciones o los que se requieran para el apoyo a la gestión administrativa, el presupuesto oficial está determinado por la asignación realizada con base en la necesidad estimada por el área técnica, lo que para este caso corresponde a un valor de hasta **SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$70.000.000)**, incluido IVA, impuestos de ley y demás costos directos e indirectos.

5. ANEXOS

- Anexo 1. Ficha de condiciones técnicas esenciales para la prestación del servicio y/o entrega del bien - FCT (definitiva).
- Anexo 2. Listado de proveedores potenciales contactados
- Anexo 3. Respuestas y cotizaciones recibidas

Aprobaciones	Nombre y apellidos	Cargo – Dependencia	Firma
Elaboró	Jaime Eduardo Mosquera	Contratista Grupo Gestión de Bienes	
Revisó	Felix Joaquin Orozco Mejia	Coordinado Grupo Gestión de Bienes.	
Aprobó	Walid David Jalil Nasser	Director Administrativo (E)	

Antes de imprimir este documento... piense en el medio ambiente!

