



INFORME DE RESPUESTA A OBSERVACIONES REALIZADAS A LOS TERMINOS DE REFERENCIA

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASA DIGNA VIDA DIGNA – FIDUCIARIA BOGOTÁ

CONVOCATORIA 2019-O-040-IBAGUÉ

OBJETO: “LA ELABORACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN Y DIAGNÓSTICOS DE LAS VIVIENDAS DE LOS HOGARES HABILITADOS POR FONVIVIENDA, PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA CASA DIGNA VIDA DIGNA; Y LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PRODUCTO DE DICHS DIAGNÓSTICOS, EN LAS ZONAS PRIORIZADAS CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE IBAGUÉ- TOLIMA”.

De conformidad con lo establecido en los Términos de Referencia, Subcapítulo III Capítulo II Subcapítulo I Numeral 3.10 y en el cronograma de la convocatoria, los interesados podían presentar observaciones respecto al contenido de los términos de referencia, a los estudios del proyecto, a los anexos técnicos y cualquier otro documento relacionado con el presente proceso de selección, del once (11) al diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019) a las cuales se procederá a dar respuesta a través del presente documento.

No se presentaron observaciones por parte de los interesados durante la audiencia realizada el 16 de octubre de 2019.

OBSERVACIÓN 1: Ma. Patricia Villarreal mediante correo electrónico mpvillarreal@gmail.com martes 15/10/2019 4:27 p. m.

- 1. Aclarar el Numero y Porcentaje de Viviendas a Intervenir, teniendo en cuenta que los Pliegos de condiciones Pág. 16. Dice “solo se habilitarán los grupos con el 25% de viviendas” Y el otro 50% de viviendas habilitadas cual es la razón para no tenerlas en cuenta, no hacen parte de esta convocatoria? (ver imágenes a continuación pregunta 2)

Nota 2: El número de viviendas a mejorar estará determinado hasta agotar el presupuesto estimado (monto agotable).

De conformidad con lo anterior, se aclara que en el marco del presente proceso se seleccionará hasta dos (2) contratistas y que, en esa medida, los proponentes tendrán la posibilidad de presentar su oferta para un grupo o para dos grupos así:

Grupo 1	Grupo 2
25 % de las viviendas habilitadas	25 % de las viviendas habilitadas

Y el otro 50% de las viviendas como los adjudicarán?



RESPUESTA:

Una vez analizada la observación de la interesada, se le informa que la presente convocatoria corresponde al 50% del total de las viviendas a intervenir en el municipio de Ibagué. El otro 50% de las viviendas que serán ejecutadas se encuentran en una convocatoria independiente, la cual se encuentra publicada en la página web de la fiduciaria con el número 2019-O-028- IBAGUÉ y está dirigida a zonas prioritizadas diferentes a las señaladas en los términos de referencia de la convocatoria 2019-O-040- IBAGUÉ.

OBSERVACIÓN 2: Ma. Patricia Villarreal mediante correo electrónico mpvillarreal@gmail.com martes 15/10/2019 4:27 p.m.

- 2. En el número de viviendas a intervenir hay dos cifras diferentes en el mismo documento como CERTIFICACION DE EXPERIENCIA A ACREDITAR. (Favor especificar si son 321 unidades de viviendas o 643).

SUBCAPITULO II
ASPECTOS ESPECÍFICOS DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO
2.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO
EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO – PROGRAMA CASA DIGNA VIDA DIGNA está interesado en contratar la "ELABORACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN Y DIAGNÓSTICOS DE LAS VIVIENDAS DE LOS HOGARES HABILITADOS POR FONVIVIENDA, PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA CASA DIGNA VIDA DIGNA; Y LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PRODUCTO DE DICHO DIAGNÓSTICOS, EN LAS ZONAS PRIORIZADAS CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE IBAGUÉ-TOLIMA.", teniendo en cuenta que se adelantará mediante dos (2) grupos, cada uno de los cuales contará con el 25 % del número de viviendas habilitadas
4.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN TÉCNICO
Para habilitar la propuesta se verificará si los proponentes cumplen con los siguientes criterios de experiencia mínimos exigidos:
4.1.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE
✓ Para aquellos proponentes que se presenten a un sólo un grupo de la presente convocatoria se considera que el factor técnico de escogencia es la Experiencia Especifica, la cual deberá ser en:
• CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN DE
Página 50 de 62

51 de 62 Tamaño automático

VIVIENDA
Para efectos de acreditar la experiencia el proponente deberá presentar máximo tres (3) contratos terminados que cumplan las siguientes condiciones
1. La sumatoria del valor de los contratos acreditados (terminados) deberá ser igual o superior a 1 vez el presupuesto estimado PE para el respectivo grupo expresado en salarios mínimos SMMLV.
2. La sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 321 unidades de vivienda objeto de mejoramiento de esta convocatoria.
✓ Para aquellos proponentes que se presenten a dos grupos de la presente convocatoria se considera que el factor técnico de escogencia es la Experiencia Especifica, la cual deberá ser en:
• CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN DE VIVIENDA
Para efectos de acreditar la experiencia el proponente deberá presentar máximo tres (3) contratos terminados que cumplan las siguientes condiciones
1. La sumatoria del valor de los contratos acreditados (terminados) deberá ser igual o superior a 1 vez el presupuesto estimado PE de la presente convocatoria para dos grupos, expresado en salarios mínimos SMMLV.
2. La sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 643 unidades de vivienda objeto de mejoramiento de esta convocatoria.
Favor especificar si son 321 unidades de viviendas o 643.



RESPUESTA:

Atendiendo la observación de la interesada, se le aclara que para la presente convocatoria en el numeral **1.2.3 NUMERO DE VIVIENDAS A INTERVENIR (Susceptibles de mejoras locativas)**, se menciona lo siguiente:

(...)

De conformidad con lo anterior, se aclara que en el marco del presente proceso se seleccionará hasta dos (2) CONTRATISTAS y que, en esa medida, los proponentes tendrán la posibilidad de presentar su oferta para un grupo o para más grupos así:

Grupo 1	Grupo 2
25 % de las viviendas habilitadas	25 % de las viviendas habilitadas

(...)

Por lo anterior, la convocatoria está estructurada para que los interesados puedan presentarse a uno o dos grupos, conforme cumplan con los requisitos señalados para cada uno de los grupos. En esa medida, en el numeral **4.1.3 REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN TÉCNICO** se establece la experiencia que los proponentes deberán acreditar cuando se presenten a un grupo o dos grupos de la siguiente manera:

(...)

4.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN TÉCNICO

Para habilitar la propuesta se verificará si los proponentes cumplen con los siguientes criterios de experiencia mínimos exigidos:

4.1.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE

- ✓ **Para aquellos proponentes que se presenten a un sólo un grupo de la presente convocatoria se considera que el factor técnico de escogencia es la Experiencia Específica, la cual deberá ser en:**
- **CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN DE VIVIENDA**

Para efectos de acreditar la experiencia el proponente deberá presentar máximo tres (3) contratos terminados que cumplan las siguientes condiciones

1. *La sumatoria del valor de los contratos acreditados (terminados) deberá ser igual o superior a 1 vez el presupuesto estimado PE para el respectivo grupo expresado en salarios mínimos SMMLV.*
2. *La sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 321 unidades de vivienda objeto de mejoramiento de esta convocatoria.*

- ✓ **Para aquellos proponentes que se presenten a dos grupos de la presente convocatoria se considera que el factor técnico de escogencia es la Experiencia Específica, la cual deberá ser en:**
- **CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN DE VIVIENDA**



Para efectos de acreditar la experiencia el proponente deberá presentar máximo tres (3) contratos terminados que cumplan las siguientes condiciones

1. La sumatoria del valor de los contratos acreditados (terminados) deberá ser igual o superior a 1 vez el presupuesto estimado PE de la presente convocatoria para dos grupos, expresado en salarios mínimos SMMLV.
2. La sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a **643** unidades de vivienda objeto de mejoramiento de esta convocatoria.

Nota 1: Todos los contratos válidos para la acreditación de la experiencia deben haber sido ejecutados en el territorio nacional de Colombia so pena de que no sean tenido en cuenta al momento de realizar la respectiva verificación.

Nota 2: se entiende por

Vivienda: Construcción acondicionada para que habiten personas.

Ampliación: Todo incremento al área construida de una vivienda existente.

Mejoramiento: Se entiende por mejoramiento de vivienda, las obras que se requieren para garantizar el correcto funcionamiento de una infraestructura, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de la misma.

Remodelación: Se entiende por remodelación toda obra civil realizada para reformar y/o modificar una vivienda en alguno de sus elementos o en su estructura.

Adecuación: Se entiende por adecuación toda obra civil realizada para adaptar una vivienda a las necesidades o condiciones requeridas de sus habitantes (...)

En conclusión, la sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados para acreditar la experiencia deberá ser igual o superior a **321** unidades de vivienda, si el proponente se presenta a un solo grupo.

Si el oferente se presenta a los dos grupos de la convocatoria, la sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a **643** unidades de vivienda objeto de mejoramiento de esta convocatoria.

OBSERVACIÓN 3: Ma. Patricia Villarreal mediante correo electrónico mpvillarreal@gmail.com martes 15/10/2019 4:27 p. m.

3. Considerando el cambio del año, el valor del subsidio para las viviendas que se ejecutan después del 1 de enero de 2020, subirá con el nuevo SMLMV para 2020? TENIENDO EN CUENTA QUE TANTO LA MANO DE OBRA COMO MATERIALES SUBEN INMEDIATAMENTE CAMBIA EL AÑO?

El subsidio asignado a cada hogar en la categoría I en lo referente a mejoras locativas será la sumatoria de los subsidios del orden municipal, departamental y nacional y puede llegar hasta **12 SMMLV de 2019** es decir **\$9.937.392** o más, en caso de contar con otras fuentes de cofinanciación (Ver Nota al final de este numeral). Este monto debe cubrir el 100% de los costos de diagnóstico y de obra.



RESPUESTA:

De acuerdo con lo señalado en los términos de referencia de la convocatoria y conforme se estableció el cálculo para determinar el presupuesto estimado de la misma, se informa a la interesada que el valor del subsidio otorgado por FONVIVIENDA para la ejecución de los mejoramientos de vivienda, será el valor del salario mínimo mensual legal vigente para el año 2019.

Así se señala en los siguientes apartes de los términos de referencia:

Numeral 1.2.4 Subsidio por vivienda:

“El subsidio asignado a cada hogar en la categoría I en lo referente a mejoras locativas será la sumatoria de los subsidios del orden municipal, departamental y nacional y puede llegar hasta 12 SMMLV de 2019 es decir \$9.937.392 o más, en caso de contar con otras fuentes de cofinanciación (Ver Nota al final de este numeral). Este monto debe cubrir el 100% de los costos de diagnóstico y de obra.

Por otro lado, los costos de obras de mejoramiento incluyen mano de obra, materiales, AIU (administración, imprevistos y utilidad del CONTRATISTA), IVA sobre la utilidad, pago de pólizas de garantía y gastos financieros relacionados con la obra, transporte y demás requeridos para la ejecución de la misma.”

Adicionalmente, en la forma de pago se ratifica lo anterior, de la siguiente manera:

“1.5 FORMA DE PAGO

Para mejoras locativas, el valor máximo del subsidio que otorga el Gobierno Nacional a cada hogar es de 12 SMMLV. Así las cosas, los CONTRATISTAS deberán realizar un número de obras a desarrollar hasta agotar el valor máximo del subsidio, de conformidad con el diagnóstico arrojado en la Fase 1. En todo caso, el máximo número de intervenciones (mejoramiento locativo) a desarrollar por vivienda es cinco (5), conforme a la tabla de “Priorización de las condiciones por subsanar y obras asociadas” del anexo técnico.

No obstante, en el caso en el que no se requiera agotar el valor máximo del subsidio, los CONTRATISTAS deberán cobrar el diagnóstico según se describe en la siguiente sección.

1.1.1. Fase 1. Categorización y Diagnóstico

La Fiduciaria Bogotá – FIDUBOGOTA en calidad de vocera y representante del Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna realizará un único pago por Diagnóstico Efectivo aprobado y reportado por el SUPERVISOR (FINDETER) al CONTRATANTE.

Los costos del diagnóstico incluyen categorización, levantamiento técnico arquitectónico, propuesta técnica de mejoramiento, presupuesto y cantidades de obra, registro fotográfico, cronograma de actividades del mejoramiento y acta de concertación, expedición de permisos cuando aplique y los demás requeridos para realizar esta Fase. En cualquier caso, los costos de la Fase de categorización y diagnóstico para la categoría I no pueden exceder el tope de 1,0 SMMLV de 2019 es decir \$828.116. Así las cosas, el valor de la categorización y diagnóstico se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$X = \frac{\text{(Costos de obras de mejoramiento propuesto en el diagnóstico)}}{11 \text{ SMMLV año 2019}} \times 1,0 \text{ SMMLV año 2019}$$

11 SMMLV año 2019



X= Valor de la Categorización y Diagnóstico por vivienda (≤ 1 SMMLV)

1 SMMLV = \$ 828.116

11 SMMLV = \$ 9.109.276 (...)"

"(...)

1.1.2. Fase 2 Ejecución de las obras de mejoramientos

La Fiduciaria Bogotá – FIDUBOGOTA en calidad de vocera y representante del Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna, pagará al CONTRATISTA el valor de la Fase 2, así:

Un único pago por cada mejoramiento totalmente ejecutado, aprobado por la INTERVENTORÍA y con certificado de existencia del mejoramiento emitido por el SUPERVISOR (FINDETER) al CONTRATANTE. Se pagarán dentro de los DIEZ (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la radicación de la respectiva factura en la FIDUCIARIA BOGOTA y con el cumplimiento de los requisitos indicados. Este tiempo se estipula siempre y cuando se reciban la totalidad de documentos y soportes; en caso de presentarse alguna inconsistencia se devolverá los documentos para que sean radicados de nuevo y se iniciará el proceso desde el principio.

Así mismo, se debe tener en cuenta, que el encargado de recopilar la documentación (FONVIVIENDA y/o MVCT) tomará CUATRO (4) DÍAS HÁBILES en remitirla a la Fiduciaria.

Este pago corresponde a la sumatoria de los PRECIOS UNITARIOS de acuerdo a la lista de precios fijos, luego de aplicado el descuento ofertado por el CONTRATISTA. En todo caso este valor no podrá superar el tope máximo del valor del subsidio de cada vivienda (12 SMLMV), incluido el AIU, el valor del IVA sobre la Utilidad, costos, gastos, tributos, tasas y demás contribuciones a que hubiere lugar del orden local o nacional. (...)"

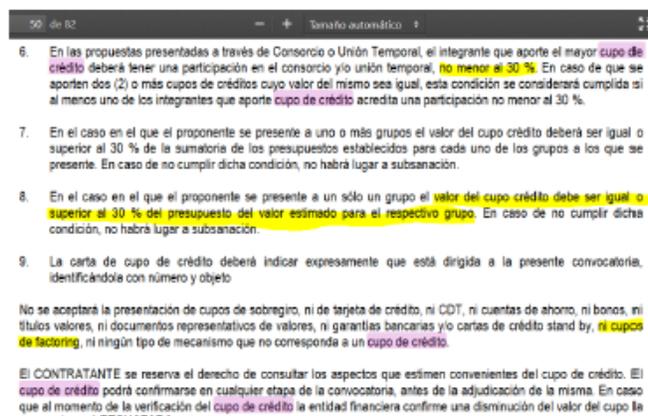
De esta manera, se aclara que el valor del salario mínimo es el que corresponde al año 2019 y serán los proponentes quienes de acuerdo a su modelo de negocio y su propuesta económica deberán considerar todas las condiciones a presentarse durante el proceso de ejecución del contrato.

OBSERVACIÓN 4: Ma. Patricia Villarreal mediante correo electrónico mpvillarreal@gmail.com martes 15/10/2019 4:27 p. m.



- Solicito que el cupo de crédito se disminuya y sea proporcional al flujo de caja requerido para la ejecución del proyecto incentivando la eficiencia y efectividad del contratista, teniendo en cuenta que, si el contratista ejecuta el contrato con parámetros de rendimiento óptimos y alta calidad, podrá perfectamente facturar mensualmente y permitir un manejo de flujo de caja y avance ágil del proyecto, si requerir el flujo de caja por ustedes exigido tan alto. Adicionalmente, aceptar la opción de Factoring que es legalmente establecido en Colombia y le permite al contratista financiarse con las facturas presentadas.

Lo anterior, teniendo en cuenta que las entidades financieras para dar un cupo de crédito exigen una FACTURACION DEL AÑO ANTERIOR IGUAL O SUPERIOR A MINIMO EL 10% DEL MONTO A EXPEDIR EL CUPO (Esto es para un cupo de Crédito como el que ustedes requieren en esta licitación de \$ 1.370 millones, sobre la base de presupuesto de aprox. \$4.562 millones, las empresas deben facturar mínimo \$13.680.000.000, lo cual implica que sólo empresas con una facturación anual de más de 13 mil millones podrían presentar ofertas, en estos casos esas mismas empresas subcontratan la ejecución de los contratos con empresas de ingeniería más pequeñas.



Con las políticas y formatos de los pliegos publicados para todas las Licitaciones que ha sacado FIDUBOGOTÁ, como Patrimonio de FINDETER, nunca las empresas PYMES podremos presentarnos a estas convocatorias, a pesar de tener la experiencia y poder realizar las obras eficientemente, lo cual facilita que las obras queden adjudicadas en su mayoría a unos pocos grandes contratistas.



Con las políticas y formatos de los pliegos publicados para todas las Licitaciones que ha sacado FIDUBOGOTÁ, como Patrimonio de FINDETER, nunca las empresas PYMES podremos presentarnos a estas convocatorias, a pesar de tener la experiencia y poder realizar las obras eficientemente, lo cual facilita que las obras queden adjudicadas en su mayoría a unos pocos grandes contratistas.

Estos requisitos de los pliegos van en contravía de las políticas Presidenciales, donde se desea incentivar las PYMES y generar mucho más empleo en el país.

Igualmente, el hecho que **empresas de construcción creadas como FUNDACIONES o ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO**, quienes por su naturaleza NO FACTURAN IVA, obviamente dejan en desventaja a las empresas creadas y constituidas exclusivamente para CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES.

Adicionalmente, se refleja en los pliegos que se esta dando mas relevancia al factor financiero que al técnico, motivo por el cual quienes no tengan la experiencia, pero si condiciones financieras sencillamente se asocian y siempre pretenden mayor ventaja sobre los demás, cosa que cambiaría si abrieran las opciones al ingreso de pequeñas empresas con capacidad técnica y experiencia y con requisitos financieros acordes a ejecución mensual y no a totalidad del contrato.

Por todo lo anterior, y considerando que los recursos utilizados para la contratación ya se encuentran depositados en el Fideicomiso, están disponibles y son estatales, solicitamos implementar las buenas prácticas o recomendaciones de Colombia Compra Eficiente en su manual, sobre solicitud de experiencia y sobre los requisitos habilitantes, para que primen los técnicos:

B. ¿Cómo establecer los requisitos habilitantes?

Las Entidades Estatales deben establecer los requisitos habilitantes de forma adecuada y proporcional a la naturaleza y valor del contrato⁶. Es muy importante comprender el alcance de la expresión adecuada y proporcional que busca que haya una relación entre el contrato y la experiencia del proponente y su capacidad jurídica, financiera y organizacional. Es decir, los requisitos habilitantes exigidos deben guardar proporción con el objeto del contrato, su valor, complejidad, plazo, forma de pago y el Riesgo asociado al Proceso de Contratación.

En los Procesos de Contratación que no son complejos es posible establecer requisitos habilitantes de baja exigencia. Por ejemplo, si el Proceso de Contratación es para la construcción de placa huellas es posible que la Entidad Estatal no exija experiencia adicional a la del título de ingeniero civil. Por el contrario, si el Proceso de Contratación es para la construcción de un viaducto, la Entidad Estatal debe exigir experiencia en la construcción de estructuras iguales o similares con una longitud inferior pero proporcional a la del objeto del Proceso de Contratación.

RESPUESTA:

Atendiendo la observación de la interesada, se le informa que el cupo de crédito solicitado es proporcional a la naturaleza y presupuesto de la presente convocatoria. El monto mínimo solicitado como cupo es el límite inferior de lo que usualmente se solicita como porcentaje de la carta cupo, vale la pena mencionar que la solicitud del cupo crédito incluye una evaluación financiera de los posibles proponentes y garantiza que los participantes tengan la estructura y fortaleza suficiente para encarar las actividades en caso de resultar adjudicatarios. Por lo anterior, no se realizaran modificaciones a los requisitos habilitantes financieros.

De esta manera, se mantiene este requisito habilitante establecidos en los términos de referencia.

Ahora bien, respecto de los requisitos técnicos habilitantes establecidos para las convocatorias en el marco del programa CASA DIGNA, VIDA DIGNA, la Entidad manifiesta que los requerimientos indicados en la EXPERIENCIA



ESPECÍFICA DEL PROPONENTE obedecen a un análisis realizado al momento de estructurar los documentos de la convocatoria, de acuerdo con la magnitud y complejidad del proyecto, por tanto, se requiere de una persona que cuente con la capacidad y la experiencia suficiente en términos técnicos y financieros para desarrollar las obligaciones pertinentes que permitan la consecución satisfactoria del objeto contractual.

Adicionalmente, el número de viviendas establecido corresponde a una muestra representativa determinada por la Entidad que desde la experticia permite verificar la idoneidad y capacidad técnica del futuro contratista, sin que con esto se restrinja la presentación de ofertas.

Atendiendo la observación del oferente nos permitimos concluir que las exigencias técnicas que se tienen contempladas en los documentos de la convocatoria se dan, siendo consecuentes con las necesidades del alcance a ejecutar.