

## PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

### OTRAS CONVOCATORIAS PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

**OBJETO DEL PROCESO:** Identificar una persona o entidad que se encargue, en los términos y condiciones señalados en este documento, de la administración de las viviendas que le indique el Fideicomiso, ejecutadas en desarrollo del Programa de Vivienda Gratuita, y posteriormente las entregue a los hogares beneficiarios del Programa.

#### CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas el 7 de mayo de 2014, desde las 2:00 p.m. y hasta las 6:00 p.m., en el correo electrónico [viviendagratis@fidubogota.com](mailto:viviendagratis@fidubogota.com) y que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria a los miembros del Comité Técnico competente del Fideicomiso. Las demás se tendrán por no recibidas.
2. Las respuestas a las observaciones solamente serán publicadas en la página WEB de la Fiduciaria Bogotá y en ningún caso se responderán observaciones directamente a correos electrónicos, direcciones o teléfonos señalados por los interesados. Lo anterior, con el fin de propender por la transparencia y la publicidad en el proceso de selección.
3. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia definitivos publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 6 de mayo de 2014. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar modificaciones a los términos de referencia, a través de adendas, previa instrucción del Comité Técnico competente del Fideicomiso.
4. Las transcripciones de las preguntas recibidas en el correo electrónico son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son de los interesados que formularon las preguntas y no de la sociedad fiduciaria ni de los órganos del Fideicomiso.
5. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título "**Respuesta**".
6. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en algunos casos una sola respuesta resuelve varias inquietudes.

#### RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo y en las condiciones establecidas en los términos de referencia, de la siguiente manera:

1. Es conveniente aclarar el plazo para realizar modificaciones a los términos, pues en el numeral 2.3 Modificación de los Términos de Referencia se indica que las modificaciones se realizarán en un plazo de hasta dos días y en el párrafo 5 del numeral 2.6 se habla de un día hábil.

**Respuesta:**

El numeral 2.6 de los términos de referencia se refiere expresamente a las *“Modificaciones al cronograma del proceso”*, y al respecto señala que *“podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el desarrollo de la actividad objeto de modificación, lo cual podrá implicar la modificación de las demás actividades a que haya lugar, hasta la finalización de todas las actividades incluidas en el cronograma”*. (Subrayado fuera del texto)

El numeral 2.3 se refiere a las modificaciones a los demás capítulos de los términos de referencia, las cuales se podrán realizar *“Hasta dos (2) días hábiles antes del previsto para el vencimiento del término para la presentación de las manifestaciones de interés”*. (Subrayado fuera del texto). En el numeral 2.3, se aclara que sin perjuicio de lo expuesto, se cuenta con la facultad establecida para modificar el cronograma del proceso.

Sin perjuicio de lo anterior, se aclarará lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 2.3, en el sentido de indicar que la facultad para modificar el cronograma del proceso se encuentra contenida en el numeral 2.6 y no el 2.7 de los términos de referencia.

2. En el cronograma de procesos no se indican las fechas en las que se adelantarán las etapas posteriores a la remisión de invitación.
3. En el numeral 2.4 se manifiesta que el proceso tendrá una etapa inicial, así mismo en el numeral 5 se indica que se invitará a los interesados que hayan cumplido los requisitos mínimos pero en ninguna parte se indica cual será el procedimiento a seguir en la segunda etapa. Agradecemos indicar cuál es este procedimiento y cuáles son los parámetros o criterios para seleccionar al contratista.

**Respuesta:**

Los términos de referencia del proceso de selección indican que el Fideicomiso podrá remitir invitaciones a ofertar a los interesados que hayan cumplido los requisitos mínimos exigidos en ese documento, e igualmente indica que el convocante se reserva el derecho de no continuar con el desarrollo del proceso, después de finalizada la etapa de evaluación del cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos.

El numeral 4 de los términos de referencia señala los *“criterios para definir la continuidad del proceso”*, de manera que será la invitación o las invitaciones que se remitan, si es este el caso, las que definirían el proceso a seguir.

De conformidad con lo expuesto, el numeral 5 de los términos de referencia indica: *“El Fideicomiso podrá remitir invitaciones a ofertar a los interesados que hayan cumplido los requisitos mínimos exigidos en este documento. La invitación indicará los criterios de selección de las ofertas en el evento en que se remitan a más de un interesado”*. (Subrayado fuera del texto)

En consecuencia, las condiciones en que se envíe la invitación dependen, entre otras cosas, de la cantidad de manifestaciones de interés que se reciban, y es claro que en el evento en que se deban aplicar criterios

de selección se requerirá de etapas adicionales, que no serían pertinentes en el caso en que se decida enviar una sola invitación, en las condiciones establecidas en los términos de referencia.

4. Indicar cuál es el efecto jurídico y vinculación que subyace de presentar una “manifestación de interés” y una “cotización” de un servicio frente a la oferta que posteriormente se presente en el proceso de invitación, y que podría diferir de la cotización, teniendo en cuenta los ajustes que puedan surgir posteriormente a los términos de referencia y estudios que realice el evaluador. En ese sentido los oferentes pueden recalcular los costos asociados al desarrollo del proyecto al momento de presentar su oferta final.
5. El proceso que está adelantando la fiduciaria se hace de cara al artículo 860 del C.Co? Si es así cual es la finalidad de partirlo en 2 partes.

**Respuesta:**

En relación con los efectos de las manifestaciones de interés, expresamente el numeral 2.4 las contempla, tanto para el convocante como para el interesado, de la siguiente manera:

*“El recibo de las manifestaciones de interés, y su verificación, no implican la obligación para el Fideicomiso de continuar con el proceso, el cual podrá darse por terminado una vez finalizada la verificación de las referidas manifestaciones. De la misma manera, los interesados podrán desistir de su interés en participar en el proceso (...)”*

Ahora bien, en relación con la cotización presentada, el numeral 4 de los términos de referencia indica:

*“En el evento en que solo uno de los interesados cumpla los requisitos, el Fideicomiso podrá continuar el proceso de envío de la invitación a dicho interesado, si considera que la cotización presentada se ajusta a las necesidades del Fideicomiso y a su capacidad de pago.*

*En el evento en que más de uno de los interesados cumpla los requisitos mínimos exigidos, el Fideicomiso podrá realizar un análisis de mercado con las cotizaciones presentadas por estos últimos, que servirá para definir el valor máximo del contrato, que se incorporará en las invitaciones a ofertar, cuando el Fideicomiso decida proceder a su envío”.*

Se concluye de lo indicado en los términos de referencia que en el evento en que se reciba una sola cotización y se considere ajustada a lo requerido por el Fideicomiso, el valor máximo del contrato contenido en la invitación sería el valor de la cotización entregada con la manifestación de interés, y en el evento en que se presente más de una manifestación de interés, el valor máximo del contrato sería el que resulte del análisis de mercado realizado con las cotizaciones recibidas.

6. En el punto 3.1.3.1. señalar si se tendrá como válida la certificación que acredite la administración de inmuebles propios.

**Respuesta:**

El numeral indicado en la pregunta no especifica si la experiencia debe ser en inmuebles propios o ajenos de manera que, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia, se admitirá cualquiera de las dos opciones.

7. Cuando solo un interesado cumpla los requisitos de la etapa inicial, con ese se suscribirá el contrato?  
O el proceso de la segunda etapa (que no ha sido revelada) continuará solo con él?

**Respuesta:**

El numeral 4 de los términos de referencia expresamente indica: *“En el evento en que solo uno de los interesados cumpla los requisitos, el Fideicomiso podrá continuar el proceso de envío de la invitación a dicho interesado, si considera que la cotización presentada se ajusta a las necesidades del Fideicomiso y a su capacidad de pago”*.

Sin perjuicio de lo anterior, el interesado al cual eventualmente se remita la invitación, tendrá que cumplir con las condiciones de ésta última, para proceder con la firma del contrato.

8. En el numeral 5.1.1.2 se indica que el formato de inventarios para la recepción de viviendas deberá hacer mención de la situación jurídica de cada inmueble, agradecemos señalar qué situaciones jurídicas pueden estar afectando estos bienes inmuebles, bajo la premisa de que son recién construidos, libre de gravámenes, desocupados y sin beneficiario o habitante determinado.

**Respuesta:**

La obligación indica que en el formato se incluirá la situación jurídica de cada inmueble, lo que no implica existan afectaciones sobre los inmuebles. Se pretende con la obligación mencionada que quede establecido para las dos partes del contrato, en qué situación se encontraba el inmueble en el momento en que fue entregado.

9. En el numeral 5.1.1.5 a qué se refiere el “mantenimiento físico” especificar en los términos de referencia que no se refiere a ROM (Reparaciones Obras y Mantenimiento)

**Respuesta:**

El numeral 5.1.1.11 indica que es una de las obligaciones del contratista *“Informar oportunamente y por escrito los deterioros o amenazas que sufran las viviendas por razones de fuerza mayor o caso fortuito, así como las reparaciones u obras que se requieran y que deba adelantar el vendedor y/o constructor de las viviendas”*. (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con la observación, se aclarará que el contratista debe informar acerca de todas las reparaciones y obras que se requieran *sin perjuicio de las actuaciones que deba realizar el contratista en el marco de las obligaciones señaladas en los términos de referencia*.

Sin perjuicio de lo anterior, en lo que se refiere al mantenimiento de las viviendas, se pretende que el contratista las mantenga en el mismo estado en que las recibió, en su condición de tenedor de las mismas y en cumplimiento de su obligación de custodiarlas.

10. En el numeral 5.1.1 Obligaciones del contrato de prestación de servicios incluir un párrafo en el que se indique que el contratista no responderá por: acciones mal intencionadas de terceros (AMIT), asonadas, terrorismo, inundación, incendio y terremoto.

**Respuesta:**

Los numerales 5.1.1.8, 5.1.1.9 y 5.1.1.10 expresamente indican que el contratista deberá responder por todos los daños que se causen **y que le sean imputables**. Se aclarará que los eventos comprobados de fuerza mayor o caso fortuito no le son imputables al contratista.

11. Cuantos contratistas pueden ser seleccionados para la administración de los bienes inmuebles.

**Respuesta:**

En desarrollo del proceso que se adelanta se pretende seleccionar un solo contratista.

12. En el numeral 5.1.1.19 es conveniente precisar que la indemnidad es únicamente respecto de la administración de los inmuebles entregados en administración.

**Respuesta:**

Se aclarará que la indemnidad se relaciona con el cumplimiento de las obligaciones que asumiría el contratista.

13. En el ítem ii) del numeral 5.1.1.22 solicitan que el informe del supervisor incluya el número de matrícula inmobiliaria de las viviendas, solicitamos confirmar que todas las viviendas serán entregadas con el FMI, para cumplir con esta obligación.

**Respuesta:**

Se aclarará que el informe deberá contener el número de folio de matrícula inmobiliaria que se haya indicado en el acta de entrega por parte del Fideicomiso al contratista, cuando sea el caso.

14. En el numeral 5.1.2 Obligaciones del Fideicomiso, solicitamos especificar que la fiduciaria debe hacer entrega física y documental de los bienes a administrar y debe proporcionar la documentación pertinente para la entrega de las viviendas a los beneficiarios (paz y salvos y manuales operativos y de mantenimiento)

**Respuesta:**

Respecto de la entrega física de los bienes, el numeral 5.1.2.4 establece que una de las obligaciones del Fideicomiso es *“suscribir las actas de entrega de las viviendas a las que se refiere este documento”*.

En cuanto a los documentos necesarios para la entrega de las viviendas a los beneficiarios, se aclarará que el Fideicomiso debe entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas.

En lo que se refiere al paz y salvo por concepto de tributos, servicios públicos domiciliarios y administración, los términos de referencia del proceso de selección establecen que una de las obligaciones del contratista es entregar informes mensuales en los cuales indique: 5.1.1.22 *“iv. El estado de pago de los*

*servicios públicos, tributos y cuotas de administración, cuando sea el caso, indicando la fecha en la cual deben realizarse los pagos, o si existe paz y salvo por este concepto*". (Subrayado fuera del texto)

15. Sugerimos respetuosamente que el plazo para la ejecución del contrato sea mayor al propuesto, con el fin de lograr economías de escala.

**Respuesta:**

No se aceptará la sugerencia y se mantendrá el plazo señalado en los términos de referencia.