

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 033 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: Seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención de las licencias de Construcción, de soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado Campo Madrid, ubicado en el Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 5 de octubre de 2012 a partir de las 2:00 p.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 2:00 p.m. y hasta las 4:00 p.m. Las demás se tendrán por no recibidas.
2. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia definitivos publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 27 de septiembre de 2012 y sus adendas. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar adendas adicionales más adelante, las cuales serán publicadas en la misma página web, razón por la cual los interesados deberán hacer consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
3. Cuando se trate de las observaciones recibidas por correo electrónico, las transcripciones de las preguntas 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.
4. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título "Respuesta".
5. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS

De conformidad con lo dispuesto en el cronograma del proceso de selección, se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo establecido, de la siguiente manera:

1. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. *"Para la expedición de la carta de pre aprobación del crédito se requiere estudiar y presentar un proyecto estructurado. Teniendo en cuenta que la documentación fue entregada hasta el día 03 de octubre de 2012, solicitamos el aplazamiento de entrega de las propuestas en al menos 2 semanas".*

Respuesta:

Mediante adenda se ampliará el plazo para la entrega de las propuestas.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

2.1. *"En el estudio de suelos presentado por Geotecnología, en el capítulo 19 (página 64) se indica "No se deben realizar explanaciones de gran tamaño debido a que se podrían generar problemas de inestabilidad cuando se presenten lluvias intensas. Esta limitación impide el desarrollo de proyectos multifamiliares", existe otro estudio que permita como lo está proponiendo esta convocatoria desarrollar Multifamiliares?"*

Respuesta:

Los documentos soportes que se ponen a disposición del proponente son de referencia, y es obligación del proponente, de acuerdo a su consideración técnica y su criterio profesional, adelantar los estudios necesarios que le permitan realizar una propuesta técnica del proyecto, ajustada a las condiciones particulares del predio, y a la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial.

2.2. *"El estudio de suelos corresponde a la NSR-98 para la aprobación de los diseños se requiere un estudio de suelos NSR-10 se tuvo en cuenta el tiempo y costo de ejecución de este nuevo estudio?"*

2.3. *"Debido a que el estudio de suelos que se encuentra en la página web no se realizó con base en la normatividad sismo-resistente NSR-10 vigente y por lo tanto el proponente que resulte seleccionado deberá realizar el estudio de suelos se solicita se amplíe a 3 meses el tiempo asignado para la Elaboración de estudios y diseños de la vivienda estipulado en el numeral 1.5.3.2"*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que el valor del proyecto corresponde a un precio global fijo, todos los estudios necesarios que deba hacer el proponente para desarrollar su oferta se encuentran incluidos. Respecto al plazo, y teniendo en cuenta sus observaciones, se modificará el término mediante adenda.

2.4. *“Como se va a garantizar el hecho de que se requiere que el INVISBU desarrolle las obras de acueducto y alcantarillado en unos tiempos que no afecten el desarrollo de las vías y así mismo se pueda garantizar que se cuente con los servicios necesarios para garantizar el pago al contratista”*

Respuesta:

De acuerdo con lo manifestado en el marco de la audiencia de aclaraciones, por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga, INVISBÚ, este se comprometió a realizar las contrataciones necesarias para la ejecución de las obras de las redes de alcantarillado y acueducto (redes matrices), obras que se ejecutarán, de acuerdo con los cronogramas de obra que presente el contratista.

2.5. *“Para el desarrollo del proyecto se requiere la construcción de un número significativo de obras de contención, estabilización y urbanización que permitan cumplir con el número de soluciones de vivienda que se piden en los términos, éstas obras representan un importante valor del presupuesto de urbanismo por lo cual solicitamos que el valor máximo a pagar por cada vivienda estipulado en el numeral 1.7 sea aumentado a 69 SMLMV”.*

Respuesta:

Para determinar el valor del presupuesto estimado por vivienda para el presente proceso de selección, se tuvo en cuenta la información aportada por el INVISBÚ, en consecuencia, no se acoge la observación.

2.6. *“Debido a la magnitud del proyecto (Obras de urbanismo y número de soluciones de vivienda) se solicita ampliar a 20 meses el tiempo de la fase de construcción estipulado en el numeral 1.5.5 realizando entregas parciales después de los primeros 12 meses”.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta la observación, mediante adenda se modificará el plazo establecido para la fase de construcción del proyecto. En cuanto a las entregas parciales, éstas se deberán sujetar a lo establecido en el 4.9 de los términos de referencia.

2.7. *“Se solicita especificar en planos los puntos de conexión y/o entrega de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial y red eléctrica”.*

Respuesta:

De acuerdo con lo manifestado por INVISBU en el marco de la audiencia pública, esa entidad realizará las obras relacionadas con las redes matrices de alcantarillado y acueducto. Ahora bien, y de acuerdo con lo previsto en los términos de referencia, el contratista deberá realizar las obras para conectar las acometidas domiciliarias a las redes mencionadas.

Respecto a las redes de energía, INVISBU manifestó que la Electrificadora de Santander, solicita instalar dos (2) transformadores de 500 KVA, sobre la red de alta tensión que colinda con el lote en

el costado sur, costos que deberá sufragar el contratista seleccionado, y por lo tanto el empate para la red de distribución de energía será con respecto al punto de localización de los transformadores.

En relación a la red de gas, el constructor deberá consultar con la empresa GasOriente para los respectivos trámites y definir el alcance de las obras.

2.8. "Se solicita se definan las obras de urbanismo que serán responsabilidad del contratante y las que serán responsabilidad de los demás entidades que intervienen en el proyecto Campo Madrid especificando claramente el alcance y las fechas de entrega".

Respuesta:

Se aclara que las obras de urbanismo a realizar por parte del contratante hacen referencia a las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica del proyecto, y son responsabilidad del constructor la totalidad de las redes comprendidas entre el punto de conexión a las redes principales, hasta la acometida domiciliaria de cada una de las unidades de vivienda, y sus conexiones internas respectivas.

Con relación a la red vial, esta corresponderá con la interna del proyecto, sus andenes, zonas verdes, puentes de acceso a edificios, puentes sobre las canalizaciones y demás vías peatonales que permitan una óptima y adecuada comunicación y movilidad con la red vial existente de la ciudad, según las condiciones establecidas en el plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa vigente sobre la materia.

Finalmente, es preciso aclarar que las obras de mitigación a las que haya lugar deberán ser realizadas por el constructor.

2.9. "Se solicita la inclusión de un comité interadministrativo desde la firma del contrato de las entidades públicas del municipio y el contratista para darle la celeridad requerida al proyecto en lo relacionado con la consecución de los permisos o autorizaciones necesarias en cada ente de control (Acueducto, alcantarillado, gas, planeación, curadurías, etc)".

Respuesta:

No se acoge la solicitud en el sentido de crear un comité interadministrativo, en la medida en que el proceso de selección que se prevé en los términos de referencia hace referencia a la selección de un contratista para que ejecute las obras descritas en el numeral 1.2.-objeto de los mismos. Sin embargo, tal y como lo manifestó INVISBU, esa entidad estará atenta a apoyar al contratista en los trámite correspondientes.

2.10. "Se requiere la construcción de equipamiento comunal para el proyecto? Portería? Cerramiento? Cuarto de basuras?".

Respuesta:

El proponente dentro del planteamiento de diseño urbanístico para el proyecto podrá ofertar el equipamiento comunitario que garantice el goce y disfrute de las mejores condiciones para los

futuros habitantes del proyecto, de acuerdo a los criterios de evaluación el proponente está en libertad de presentar en su propuesta la inclusión de este tipo de equipamiento, siempre dando cumplimiento a lo previsto en las normas urbanísticas contempladas en el plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa vigente.

2.11. *“¿Se requiere construir una sala de atención a los clientes finales, una especie de sala de ventas?”*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que lo que se pretende es garantizar una atención post-entrega, no se considera necesario contar con una sala de ventas, sin embargo, es preciso prever un lugar al cual se puedan dirigir los futuros beneficiarios a solicitar ese tipo de atención.

2.12. *“Que garantía hay por parte del ente público para aprobar de forma ágil los diseños y recibo al final de las obras?”*

Respuesta:

De acuerdo con lo manifestado por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Bucaramanga, INVISBÚ, esta entidad apoyará al contratista seleccionado en los trámites relacionados con la obtención de las respectivas licencias.

2.13. *“Las viviendas se pueden ir entregando a medida que se vayan construyendo?Cuál es la cantidad mínima de unidades a entregar? Si hay unidades que se entregarán en 2014 dado el cronograma propuesto, estas viviendas se pagarán con el SMLMV de 2014?”*

Respuesta:

Respecto a la posibilidad de hacer entregas parciales, es preciso tener en cuenta lo previsto en el numeral 4.9. de los términos de referencia definitivos.

Con relación a los salarios mínimos legales mensuales vigentes que se pagaran por las viviendas, de conformidad con lo previsto en el numeral citado, se tendrá en cuenta el del año de terminación de la vivienda, de acuerdo con el cronograma de obra presentado por el proponente.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

3.1. *“¿Qué costos de escrituración, notariales y registro debe incluir el proponente?”*

3.2. *“¿A quién se le escritura los inmuebles? ¿Se debe expedir certificados de tradición y libertad antes y después de la protocolización de la escritura? ¿Quién asume estos costos?”*

3.3. *“¿Quien asume los costos de traspaso de las viviendas a los compradores finales? Tarifas notariales? Es gratis?”*

Respuesta:

Las viviendas deberán ser escrituradas por parte del patrimonio autónomo derivado a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda que determine FONVIVIENDA. No está previsto en los términos de referencia que el constructor del proyecto de vivienda deba asumir el pago del impuesto de registro, ni de los derechos de inscripción en registro, ni derechos notariales que genere la escrituración de las viviendas a los beneficiarios del subsidio.

Frente a la expedición de los certificados de tradición y libertad de cada una de las viviendas desenglobadas jurídicamente, estos deben ser aportados por el constructor para el pago de las viviendas y por lo tanto es el constructor quien debe asumir el costo de su expedición.

En cuanto a los certificados de tradición y libertad en los cuales se encuentre registrado el acto de transferencia de la vivienda al beneficiario del subsidio familiar de vivienda, mediante adenda se modificará la forma de pago, de manera que no se exijan estos documentos al constructor.

3.4. *“¿Quién asume los costos del registro del reglamento de propiedad horizontal?”*

Respuesta:

Los costos de elaboración, escrituración y registro del reglamento de propiedad horizontal debe asumírselos el constructor. En todo caso, el artículo 33 de la ley 1537 de 2012 dispone: *“En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar, y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales”*. (Subrayado fuera del texto).

3.5. *“El párrafo 4.4.27 menciona “Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista. Esto es una sanción o una retención de garantía que se reintegrara en qué condiciones?”*

Respuesta:

La disposición contenida en el numeral 4.4.27 de los términos de referencia implica que dentro de las cláusulas del contrato de obra se incluirá una que establezca la suma del 10% a título de sanción, independientemente del cobro de los demás perjuicios a que haya lugar, cuando el contratista incumpla las obligaciones contenidas en el contrato. Se aclara que no será una suma que se deba entregar a título de garantía. La garantía que deberá otorgarse por parte del contratista es la que se señala en el numeral 4.10 de los términos de referencia.

3.6. *“En aras de direccionar el mayor número de recursos para ofrecer una mejor solución de vivienda y por ser el Programa de Vivienda Gratuita un proyecto sin precedentes y de alto impacto social en donde se requiere la participación de todas las entidades; se solicita que algunos costos de legalización, notariados y derechos de conexión de servicios públicos, entre otros tengan costos inferiores a los que regularmente se manejan”*.

Respuesta:

El artículo 33 de la ley 1537 de 2012 dispone: *“En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar, y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales”.*

El Artículo 34 de la ley 1537 de 2012 por su parte establece: *“Exención de derechos registrales. En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos registrales. La calidad del inmueble debe ser acreditada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva”.*

En cuanto a los derechos de conexión de los servicios públicos, su valor no depende de instrucciones emitidas por el Gobierno Nacional, sino de las normas a las que esté sometida cada empresa prestadora de los mismos.

3.7. ¿Quién asume las comisiones fiduciarias?

Respuesta:

Si la pregunta se refiere a la comisión fiduciaria correspondiente al patrimonio autónomo derivado que constituye la Fiduciaria Bogotá, el cual será propietario del predio en que se desarrollará el proyecto de vivienda, la comisión fiduciaria se pagará con los recursos fideicomitidos por el Fondo Nacional de Vivienda al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

3.8. *“En el numeral 4.10 GARANTÍAS DEL CONTRATO inciso d. se solicita una póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual por el 100% del valor del contrato. Se solicita modificar el porcentaje asegurado a un 20% del valor del contrato con un tope máximo de 3.000 millones toda vez que estos porcentajes son los que se manejan para los contratos de obra pública y cumplen con lo estipulado en el decreto 4828 de 2008”.*

3.9. *“Consultando con nuestro corredor de seguro, me comentan que en la práctica comercial no se expiden pólizas de **Responsabilidad civil extracontractual** por el 100% del valor del contrato. Lo usual es hasta del 50%. Agradezco me corroboren si definitivamente es por el 100% para ver que podemos hacer”.*

Respuesta:

Lo primero que es preciso aclarar es que el contrato de obra lo celebrará el proponente seleccionado, con el patrimonio autónomo derivado, razón por la cual no es un contrato de obra pública.

Sin embargo, se acoge la solicitud de replantear la cuantía exigida para la garantía de responsabilidad civil extracontractual, y mediante adenda se establecerá que su cuantía debe ser del 20% del valor total del contrato.

3.10. "El valor total de los 64 SMLMV por unidad de vivienda, contempla el valor del IVA del contrato? Cuál es la base gravable del IVA? No se considera IVA? Se paga solamente el IVA sobre la utilidad?"

Respuesta:

El numeral 1.7 de los términos de referencia señala:

"Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de hasta sesenta y cuatro (64) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV), incluidos los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato que se celebre. El valor que se oferte por vivienda recibida a satisfacción deberá incluir el costo total de la construcción de las obras de urbanismo y de construcción de la vivienda, así como el correspondiente a los diseños arquitectónicos, estructurales, de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, eléctricos, de redes de gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas, expensas para la obtención de las licencias de construcción y/o modificación de la licencia de urbanización, permisos ambientales y entrega de insumos para la constitución del reglamento de propiedad horizontal (si es el caso), y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda. El Proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución del contrato, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del contratista, gastos de administración que incluirá la calibración de los diseños, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en esta contratación, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta. (Negrilla y subrayado fuera del texto)

De acuerdo con el citado numeral todos los costos directos e indirectos antes mencionados están incluidos dentro de los (64) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV) establecidos como valor máximo a pagar por vivienda.

En cuanto a la base para la liquidación del impuesto al valor agregado IVA el Decreto 1372 de 1992 en su artículo 3° señala:

"En los contratos de construcción de bien inmueble, el impuesto sobre las ventas se genera sobre la parte de los ingresos correspondiente a los honorarios obtenidos por el constructor. Cuando no se pacten honorarios el impuesto se causará sobre la remuneración del servicio que corresponda a la utilidad del constructor. Para estos efectos, en el respectivo contrato se señalará la parte correspondiente a los honorarios o utilidad, la cual en ningún caso podrá ser inferior a la que comercialmente corresponda a contratos iguales o similares.

En estos eventos, el responsable sólo podrá solicitar impuestos descontables por los gastos directamente relacionados con los honorarios percibidos o la utilidad obtenida, que constituyeron

la base gravable del impuesto; en consecuencia, en ningún caso dará derecho a descuento el impuesto sobre las ventas cancelado por los costos y gastos necesarios para la construcción del bien inmueble."

3.11. *"¿Como constructores del proyecto tenemos derecho a la devolución del IVA de los materiales?"*

Respuesta:

El Artículo 40 de la Ley 1537 de 2012, que modifica el párrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, señala que: *"Tendrán derecho a la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de Vivienda de Interés Social y prioritaria, para estratos 1, 2 y 3, los constructores que los desarrollen (...)".*

3.12. *De los pagos hechos por Fidubogotá, se realizará algún tipo de retención dado que el tipo de contrato es de obra?*

Respuesta:

Los contratos de obra que celebre Fidubogotá en su condición de administrador del Patrimonio Autónomo Derivado creado para la ejecución del proyecto, se encuentran sujetos al régimen tributario ordinario. En consecuencia los pagos que realice el Fideicomiso a los contratistas seleccionados serán objeto de retención en la fuente, retención al impuesto al valor agregado y retención al impuesto de industria y comercio, de acuerdo con las tarifas y sobre las bases legalmente establecidas.

3.13. *"¿Qué tipo de impuestos municipales se deben contemplar en Bucaramanga? Estampillas? Otros?"*

Respuesta:

Los impuestos municipales y las estampillas que se deben contemplar en Bucaramanga corresponderán a las que se encuentren vigentes al momento de ejecución, celebración y liquidación de los contratos de obra y comodato.