

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 038 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE TUNJA

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 Antonia Santos, ubicado en el Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los términos de referencia.

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 11 de octubre de 2012 a partir de las 10:00 am. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 10:00 am. y hasta las 12:00 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 04 de octubre 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. *Solicita que se incluya en el TDR la creación de un comité interadministrativo integrado por las entidades municipales para las gestiones que deberán realizarse se agilicen los tiempos, es decir acelerar los procesos con las entidades.*

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 referencia hace alusión a la selección de una contratista para que ejecute las obras descritas en el numeral 1.2. objeto de los mismos. Sin embargo, tal y como lo manifestó Ecovivienda en el marco de la audiencia, esa entidad y la Administración Municipal de Tunja apoyarán al contratista en los trámites correspondientes.

1.2. *Con respecto a las 452 unidades de vivienda y dado que no es múltiplo de 20 ni 24 y por consiguiente se aclare en los términos dejando un rango de viviendas, dado que no es rentable una cimentación únicamente para dos apartamentos.*

1.3. *Según lo mencionado en la Audiencia menciona que van a abrir un rango de cantidad de unidades de vivienda, en otros proceso como el de Villavicencio existe un criterio de evaluación que es pro el de mayor unidades de vivienda ofrecidas, en este proceso no existe, ese criterio finalmente lo van a incluir?*

Respuesta:

Mediante adenda se establecerá el rango correspondiente.

Respecto al criterio de evaluación, se incluirá mediante adenda un nuevo criterio consistente en “Mayor número de viviendas propuestas dentro del inmueble”.

1.4. *Se solicita indicar que tan necesario es presentar la factibilidad económica del proyecto en la propuesta.*

Respuesta:

En los términos de referencia no se hace ninguna exigencia en cuanto a estudios previos de factibilidad económica del proyecto o la propuesta.

1.5. *Respecto de los términos de referencia de la convocatoria de la referencia y con el ánimo de permitir la posibilidad de que empresas con experiencia suficiente a la solicitada en los presentes términos puedan participar en igualdad de condiciones de las grandes empresas constructoras, respetuosamente solicito se revisen los criterios de evaluación en lo correspondiente al puntaje de la experiencia del proponente. Tal como esta formulado este criterio de evaluación, no le da ninguna posibilidad a empresas pequeñas y medianas ya al desarrollar la fórmula establecida en los mencionados pliegos le da una gran ventaja a las empresa grandes, sin que esto signifique que las demás no cuenten con la capacidad y experiencia para desarrollar estos proyectos.*

1.6. *La primera fase del programa de vivienda gratuita fue muy transparente ya que no incluyo este factor de evaluación y permitió que empresas grandes, medianas y pequeñas compitieran en igualdad de condiciones; con la actual formula deja sin ninguna posibilidad a las medianas y pequeñas empresas y le da una gran ventaja a las grandes empresas. Conocedores del criterio de transparencia que el ministerio le a impartido a estos procesos solicitamos la revisión y eliminación de este criterio a fin de que las demás empresas con una muy buena experiencia en este campo pero que no cuentan con esos elevados records de metros cuadrados por proyectos, participemos en igualdad de condiciones y podamos las demás empresas participar y desarrollar los proyectos de este importante programa.*

Respuesta:

Lo establecido en el numeral 3.3.1. Experiencia específica del proponente, corresponde a una experiencia que fue calculada con base al número de metros cuadrados que deben ser construidos en este tipo de proyectos y que consideramos acertada para acreditar la experiencia mínima requerida.

Ahora bien, dentro de los criterios de evaluación, se incluye los siguientes: (i) propuesta económica-menor valor del metro cuadrado de área construida (hasta 40 puntos); (ii) mayor número de metros cuadrados, adicionales a los mínimos requeridos (hasta 30 puntos); (iii) mayor experiencia del proponente, adicional a la exigida (hasta 10 puntos), y (iv) el nuevo criterio que se incluirá mediante adenda, mayor número de soluciones de vivienda propuestas dentro del inmueble (hasta 20 puntos).

1.7. *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.”

1.8. 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?

1.9. Solicitamos comedidamente que la entidad, modifique la cuantía establecida para la póliza de responsabilidad civil extracontractual, teniendo en cuenta que para este tipo de proyectos generalmente se exige como cuantía de esta garantía, máximo un 10% del valor del contrato. Es muy difícil encontrar en el mercado asegurador una cuantía como la que exigen los términos de referencia de un 100% del valor del contrato ya que las reaseguradoras no otorgan pólizas por porcentajes tan altos. Adicionalmente un evento por un valor equivalente al 100% del valor de la oferta es improbable.

1.10. Según lo estipulado en los términos de referencia las garantías del contrato la Responsabilidad extracontractual esta por una cuantía de cien por ciento (100%) del valor total del contrato, consideramos un porcentaje muy alto y solicitamos que sea de un diez por ciento (10%).

Respuesta:

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.

1.11. 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.

1.12. 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.

1.13. La visita al proyecto se realizó el día 10 de octubre de 2012, las aclaraciones a los términos es el 16 de octubre y la propuesta debe ser entregada el próximo 19 de octubre. Teniendo en cuenta estas consideraciones y dado que se deben expedir pólizas de seriedad de la oferta y carta de pre-aprobación del crédito (para la cual se debe tener un proyecto planteado con información del proyecto) lo cual el banco se toma alrededor de 3 semanas, solicitamos la ampliación del plazo de presentación de la propuesta para cumplir con todas los requisitos habilitantes.

1.14. Dados los tiempos que necesitan las entidades bancarias para otorgar la pre-aprobación de la carta de crédito y la evaluación de costos de los proyectos, solicitamos que se amplíe el plazo de entrega de las propuestas una semana más a la señalada en el actual cronograma.

Respuesta:

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

1.15. Solicitamos comedidamente que la Fiduciaria, modifique en los numerales 3.1.3 y 3.3.1, la limitación del 70% de participación por parte de uno de los miembros del Consorcio. Esta restricción debería eliminarse cuando todos los miembros del consorcio acrediten la experiencia específica solicitada y contemplen en su objeto social el diseño y la construcción de proyectos de vivienda.

Respuesta:

Se modificarán los numerales 3.1.3 y 3.3.1 mediante adenda en la cual se indicará que la participación del o los miembros que tengan en su objeto social la construcción o el diseño y construcción deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal y se mantendrá el requisito consistente en que son estos constructores quienes deben acreditar la experiencia solicitada.

El requisito antes señalado se justifica en la medida en que si un miembro del proponente acredita experiencia en construcción de vivienda, su objeto social necesariamente le debe permitir desarrollar la actividad de constructor. Además, se debe aclarar que no existe en los términos de referencia una restricción cuando el objeto social de los proponentes sea el diseño y la construcción de vivienda.

De otra parte, se requiere que el proponente acredite una experiencia mínima que permita al patrimonio autónomo verificar una capacidad suficiente para la ejecución de proyectos de vivienda, por lo tanto, se establece un porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal para quienes demuestren efectivamente contar con esa experiencia.

1.16. *Analizados los criterios de evaluación del numeral 3.4.1 solicitamos que la Fiduciaria considere modificar la forma de evaluación de la propuesta, ya que la mayor puntuación que se otorga está teniendo en consideración el factor de menor precio, por lo que dicha filosofía se encuentra orientada con el exclusivo principio de lograr economías, desconociendo que el presente proceso de selección debe estar orientado a lograr una inversión eficaz de los recursos y, sobre todo, a buscar el bienestar general y una calidad óptima de la vivienda. Igualmente buscando equidad que garantice un proceso de selección objetivo.*

Por lo anterior, solicitamos evaluar las ofertas con una fórmula matemática más ecuánime, como es la media geométrica asignándole el mayor puntaje a la oferta que esté por debajo de esta y así proporcionalmente asignándole puntos a las ofertas cuyos valores sean inferiores y superiores a la media geométrica establecida. Adicionalmente solicitamos establecer un valor mínimo para la propuesta, como por ejemplo el 95% del presupuesto oficial.

Para la obtención del resultado de la media Geométrica se propone utilizar la siguiente fórmula:

$$\text{Med} = \sqrt[n]{V_{\text{pof}} * V_{p1} * V_{p2} * \dots * V_{pn}}$$

n = número de valores evaluados
V_{pof} = Valor presupuesto oficial
V_{p1,2,n} = Valor propuestas

Cuando el valor de la propuesta es superior a la media geométrica, aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = P_{\text{máx}} - (P_{\text{máx}} / (0.1 * \text{Med})) * (X - \text{Med})$$

dónde:

P_{máx} = Puntaje máximo
X = Valor de la propuesta
Med = Media geométrica

Cuando el valor de la propuesta es inferior a la media geométrica, aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = P_{\text{máx}} + (P_{\text{máx}} / (0.1 * \text{Med})) * (X - \text{Med})$$

dónde:

P_{máx} = Puntaje máximo
X = Valor de la propuesta
Med = Media geométrica

Respuesta:

El criterio del menor valor del metro cuadrado no es el único que se considera para la asignación de puntaje, pues también se encuentran los criterios de mayor número de metros cuadrados ofrecidos y el de experiencia adicional del proponente, por lo tanto no es el precio el único criterio considerado en el proceso de selección y los criterios adicionales están orientados a obtener una vivienda de mejores condiciones para los beneficiarios. En consecuencia, no se acogerá la observación.

1.17. *Con el fin de garantizar la pluralidad de ofertas, solicitamos que se permita participar cuando el proponente sólo acredite estar registrado en el RUP, con el código F452100 – “Construcción de edificaciones para uso residencial”, teniendo en cuenta que dicha actividad contempla la otra solicitada, F451100 “Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones”. Lo anterior debido a que con la entrada en vigencia del decreto 734 de 2012, sólo es permitido registrar 4 actividades en el RUP, inscripción que obliga a seleccionar las actividades principales y dejar por fuera actividades secundarias.*

Respuesta:

Se acoge la observación, y por lo tanto se elimina de los términos de referencia la actividad F451100 “Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones”. En consecuencia, se emitirá la adenda correspondiente a los términos de referencia definitivos.

1.18. *Para que la entidad realice una selección objetiva de ofertas, solicitamos que los términos de referencia establezcan con mayor claridad todas las condiciones técnicas equitativas que deben cumplirse para ofrecer un mayor número de viviendas y de esta manera, evitar que se adjudique a un proponente que con posterioridad no pueda cumplir con el número de viviendas ofertadas. Un criterio ecuaníme es establecer el número máximo de viviendas a construir por hectárea neta.*

Respuesta:

Al respecto es importante tener en cuenta que el Anexo No 4, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO de los términos de referencia definitivos, establecen claramente las especificaciones y condiciones técnicas mínimas requeridas para el desarrollo del proyecto.

En los términos de referencia no se incluyó un número máximo de viviendas por hectárea neta, en la medida en que ese límite está dado por las normas urbanísticas de cada municipio, por lo cual será necesario que el proponente que se presente haga el planteamiento del proyecto, teniendo en cuenta la norma urbanística del predio.

1.19. *Solicitamos se aclare el alcance de las obras de urbanismo del proyecto, toda vez que el presupuesto asignado por vivienda sólo alcanza para efectuar las obras de urbanismo interno del predio. De incluir dentro del alcance parte del urbanismo externo, solicitamos que se modifique el valor de la vivienda de tal manera que se le reconozca al contratista el valor de estas obras.*

1.20. *En la página 52 de los Términos de Referencia Definitivos se menciona “que las obras de conexión de las redes matrices de agua potable, alcantarillado, y energía eléctrica, hasta el punto de*

conexión de las redes secundarias del proyecto, serán diseñadas, ejecutadas y desarrolladas directamente por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado – Proactiva aguas de Tunja ESP y la Empresa de Energía EBSA ESP por su propia cuenta y riesgo, las cuales corresponden a la construcción desde el punto de conexión de la red matriz de los servicios acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, hasta el punto de conexión de la red secundaria de cada servicio en el plan de vivienda” pero en la visita de obra realizada el predio Antonia Santos el 1º de octubre de 2012 los funcionarios de la Alcaldía y Ecovivienda dijeron que estas redes las debe ejecutar el constructor, se solicita se aclare quién debe ejecutar dichas redes?

Respuesta:

Al respecto es importante tener en cuenta que el Anexo No 4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO de los términos de referencia definitivos, establecen claramente las especificaciones y condiciones técnicas mínimas requeridas para el desarrollo del proyecto, en donde se señala que las obras de urbanismo requeridas y que están con cargo al presupuesto establecido, son las internas, las cuales están definidas de la siguiente manera:

“2. ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega:

a) Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

b) Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.)

c) Construcción de andenes en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.

d) Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda

e) Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

f) Redes de desagüe pluvial, entendidas éstas como las redes que evacuan las aguas lluvias y de escorrentía del proyecto, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado pluvial y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios públicos de la entidad territorial y/o entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

g) Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.

h) Redes de Energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.

i) Acometidas de Energía Eléctrica.”

NOTA 1: Se aclara que las obras de conexión de las redes matrices de agua potable, alcantarillado, y energía eléctrica, hasta el punto de conexión de las redes secundarias del proyecto, serán diseñadas, ejecutadas y desarrolladas directamente por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado- Proactiva Aguas de Tunja E.S.P. y la Empresa de Energía EBSA E.S.P., por su propia cuenta y riesgo, las cuales corresponden a la construcción desde el punto de conexión de la red matriz de los servicios de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica, hasta el punto de conexión de la red secundaria de cada servicio en el plan de vivienda.

Los diseños de las redes secundarias de urbanismo del proyecto, en lo correspondiente a los servicios de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica deberán amarrarse a los puntos de conexión certificados por las empresas prestadoras de servicios públicos respectivas, las cuales hacen parte integral de los documentos anexos a los presentes términos de referencia.

NOTA 2: En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.”

1.21. Solicitamos eliminar la palabra “aparato” del anexo No. 4, 8° punto, “Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 936 del 21 de abril de 2008 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo una (1) salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector del Municipio donde se desarrolla el proyecto tenga cubrimiento de este servicio”, ya que dentro de las especificaciones no se deben entregar aparatos de gas.

1.22. Solicitamos se aclare que el alcance de la propuesta no incluye la homologación del sistema de gas, ya que para este fin se requieren aparatos a gas los cuales no están incluidos en la oferta.

Respuesta:

Se acepta la sugerencia de eliminar la palabra “aparato” y se emitirá la adenda correspondiente.

De otro lado, es claro que de la propuesta no incluye la homologación del sistema de gas.

1.23. De conformidad con los plazos establecidos para desarrollar el proyecto, solicitamos que se indique expresamente cuál será el término de duración de la fase de liquidación del proyecto, señalado en el numeral 1.5.7.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.5.7. una vez realizada la entrega del proyecto y suscrita el acta de recibo por parte de la interventoría, las partes procederán a la liquidación del contrato, término que se incluirá en la adenda correspondiente.

1.24. *Solicitamos que se adicione a los términos de referencia definitivos, el derecho con el que cuentan los constructores de obra de Vivienda de Interés Social, respecto a la devolución del IVA por compra de materiales de estas viviendas, de conformidad con el artículo 850, parágrafo 2 del Estatuto Tributario, con el fin de que la Fiduciaria expida los documentos pertinentes para que el Contratista-Constructor a su cuenta y riesgo tramite dicho beneficio.*

Respuesta:

El Artículo 40 de la Ley 1537 de 2012, que modifica el parágrafo 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 (...)”.*

Los términos de referencia en el numeral 1.6 disponen que el presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, por lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y por lo señalado en los mismos, en consecuencia, se entiende que la disposición antes citada es aplicable al contrato que se celebre como resultado del proceso de selección.

1.25. *En aras de preservar el derecho a la igualdad y no abusar de la posición dominante del contratante, solicitamos que se incluya en el numeral 4.13 “Solución Directa de Controversias contractuales” que los gastos que ocasione la intervención del Tribunal de Arbitramento sean cubiertos, en principio, por el Contratista, si es éste quién decide que la diferencias sean resueltas por el Tribunal de Arbitramento, pero una vez conocido el laudo arbitral, los gastos los asumirá la parte que no sea beneficiaria por la determinación del Tribunal. Se entenderá por tal, cuando no se logre más del 50% de lo solicitado por las partes.*

Respuesta:

No se acoge la solicitud en tanto el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, no cuenta con recursos para sufragar gastos generados por la integración y funcionamiento de un Tribunal de Arbitramento como mecanismo para resolver las controversias.

1.26. *Para lograr transparencia en los procesos licitatorios, solicitamos que en el numeral 3.3.1, adicional a la solicitud de las certificaciones, los proponentes anexen las licencias de construcción de los proyectos acreditados, con el objeto de corroborar la información de la experiencia.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que para acreditar su experiencia, los proponentes deberán anexar las certificaciones descritas en el numeral 3.3.1 de los términos de referencia, no se considera necesario que el proponente anexe las licencias de construcción, adicionalmente, en algunos casos las licencias pueden estar a nombre de terceros. Por lo anterior, se mantendrá el requerimiento tal y como se encuentra previsto.

1.27. Solicitamos modificar el numeral 3.3.1, en lo referente a la acreditación de experiencia ejecutada a través de contratos por administración delegada teniendo en cuenta que quien genera la experiencia es el contratista, y no el contratante. El contratante dependiendo es quien debe firmar la certificación.

Respuesta:

No se acoge la observación en la medida en que se considera viable que los proponentes para los efectos del acreditar su experiencia específica puedan acreditar experiencia en contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes.

1.28. Consideramos que no es ajustado a un proceso de selección objetivo caracterizado por una pluralidad participativa, que se otorgue un puntaje máximo a un proponente, por el sólo hecho de acreditar el mayor número de metros cuadrados construidos en los últimos 8 años. Por la razón anterior solicitamos se elimine el numeral 3.4.3 de los términos de referencia y se excluya como segundo criterio de desempate del proceso con el objeto de no premiar con puntaje adicional al contratista – constructor que haya desarrollado el mayor número de metros cuadrados en los últimos 8 años. Estimamos que este es un criterio netamente sesgado y vulnera el proceso de selección objetivo, ya que elimina la posibilidad de adjudicar a un proponente que cuente con la misma capacidad y recursos para desarrollar el proyecto. La idoneidad de un proponente no la determina la mayor o menor cantidad de metros cuadrados construidos sino, como ya lo hemos indicado, la determina su capacidad para el buen ejercicio para desarrollar las obras objeto del presente proceso licitatorio. Sugerimos para garantizar la idoneidad de los proponentes, que la Fiduciaria amplíe el rango de experiencia específica habilitante a un número mayor de metros cuadrados y/o proyectos a los ya establecidos en los términos de referencia.

Respuesta:

El proponente considera que debe ampliarse la exigencia de experiencia específica habilitante, y realiza esta sugerencia pues considera que de esta manera se garantiza la idoneidad de los proponentes. El patrimonio autónomo convocante considera, al igual que el proponente, que la exigencia de una experiencia mínima es un criterio para medir la idoneidad del proponente para desarrollar el proyecto de vivienda.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la idoneidad de los proponentes se acredita con la experiencia, ésta última no es un criterio sesgado ni subjetivo, por el contrario es un criterio objetivo y en esa medida permite identificar los constructores que están en la capacidad de demostrar un mayor número de metros

cuadrados construidos en viviendas efectivamente terminadas, y asignarle una puntuación más alta a estos constructores.

De acuerdo con lo anterior, no se acogerá la observación.

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

2.1. *En el plano 2 y 3 de implantación según la licencia urbanística se observa que por la vía principal pasa la Vía férrea y río Jordán, el alcance del presente contrato incluye los puentes para atravesar los ítems anteriormente descritos?*

2.2. *¿La vía principal proyectada y las zonas comerciales estarán a cargo del proponente, a excepción del puente necesario para pasar la vía férrea?*

Respuesta:

En el marco de la audiencia Ecovivienda manifestó que el proyecto no incluye la construcción de ningún puente para atravesar la vía férrea, y por consiguiente el objeto del proceso de selección no tiene ese alcance. Sin embargo, manifestó que hará la consulta con FENOCO, entidad encargada de los ferrocarriles, para establecer si se debe hacer un paso a desnivel o un puente, obras que en todo caso estarán a cargo del Municipio.

2.3. *El lote del proyecto colinda contra la Urbanización Sol de Oriente donde se separa contra el predio Antonia Santos por una vía sin pavimentar, el alcance del contrato incluye la pavimentación de esta vía colindante al proyecto?*

Respuesta:

En el marco de la audiencia Ecovivienda manifestó que la vía mencionada es una cesión que tiene el predio en el que se desarrollará el proyecto, contemplada en la licencia de urbanización, sin embargo, y su pavimentación no estará a cargo del contratista.

Se aclara que las vías pavimentadas que deberá entregar el contratista son las que se encuentran dentro del proyecto, a las que hace alusión la licencia de urbanismo.

2.4. *Se solicita entregar el Estudio de suelos del proyecto.*

Respuesta:

Ecovivienda informó en el marco de la audiencia, que el proyecto cuenta con todas las disponibilidades, y licencia de urbanismo, pero no cuenta con el estudio de suelos, razón por la cual los oferentes deberán contemplar la realización de dicho estudio para la construcción que se quiera plantear.

2.5. *Se solicita indicar si se tiene permiso para la Tala de árboles del proyecto?*

Respuesta:

El trámite para el permiso de la tala de árboles es un permiso que debe solicitar el contratista previo al inicio de obras de urbanización.

2.6. *Se solicita la entrega en medio magnético los planos de urbanismo de la licencia urbanística y el plano topográfico del lote en formato dwg.*

Respuesta:

En el marco de la audiencia, Ecovivienda pone a disposición un CD que contiene toda la información requerida sobre el proyecto, para que los proponentes lo puedan reproducir, así mismo manifiesta que la información del CD reposa en las oficinas de Ecovivienda para las personas interesadas en la consulta y que la requieran para la elaboración de la propuesta.

2.7. *Se solicita Certificación de no invasión del predio, dado que en la visita al predio se observo la existencia de viviendas ocupadas.*

Respuesta:

En el marco de la audiencia, Ecovivienda manifestó que lo predios fueron adquiridos por parte del municipio de Tunja a finales del mes de julio de 2012, y que se acordó con los vendedores que estos últimos tienen plazo de hacer la entrega hasta el 30 del mes de octubre del año en curso. Ecovivienda manifestó que se compromete a hacer entrega del acta correspondiente, una vez esté firmada por el municipio de Tunja y los vendedores.

2.8. *En la licencia de urbanismo se da a conocer la ubicación de la escombrera municipal, el cual es el único lugar autorizado como depósito de materiales sobrantes de construcciones, según la licencia, en el municipio de Tunja, esta es la única escombrera autorizada para el recibo de materiales sobrantes de construcciones?*

2.9. *En la licencia de urbanismo se menciona que el transporte de escombros se deberá coordinar con la empresa prestadora del servicio de aseo Servitunja SA ESP esto es de obligatorio cumplimiento o el constructor puede buscar alternativas para el transporte de escombros?*

Respuesta:

Ecovivienda manifestó en el marco de la audiencia que, actualmente el Municipio de Tunja cuenta con dos escombreras, una ubicada a 5 Km del predio en donde se desarrollará el proyecto, en la vereda Quigua, y otra a 7 Km, ubicada en la salida a Villa de Leyva. Manifiesta que el constructor deberá tramitar, ante la oficina de infraestructura la autorización correspondiente para disponer los residuos que se tengan en la obra.

Teniendo en cuenta lo anterior, el constructor puede tramitar ante la entidad de infraestructura el permiso del manejo de residuos con cualquiera de las escombreras.

2.10. *En el plano 2 y 3 de implantación, según la licencia urbanística, se observa una zona comercial, el alcance del presente contrato incluye realizar dicha zona comercial?*

Respuesta:

El objeto del proceso consiste en 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)**, en ese sentido, el desarrollo de la zona comercial a la que hace alusión no se encuentra incluida dentro del mismo.

2.11. *Se solicita especificar en los términos de referencia definitivos que la normatividad urbanística municipal que aplica al proyecto es la que se encuentra vigente el día de la entrega de las propuestas por parte de los proponentes a Fidubogota.*

Respuesta:

No se acoge la solicitud, toda vez que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010, las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la correspondiente solicitud, ante la autoridad competente, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma.

2.12. *Dado que el proyecto incluye únicamente 452 viviendas se solicita, según el plano con áreas sombreadas de gris, indicar las áreas de las que se dispone para la construcción de las 452 viviendas, porque considera que no debe quedar a criterio del oferente la escogencia de las áreas y por ende debe ser precisa y clara la información sobre las manzanas y/o áreas disponibles para la construcción de las 452 viviendas.*

2.13. *Inquietud con respecto a los servicios, a la implantación me parece que las entidades que están participando en este proceso como Ecovivienda si deben tener el criterio por donde se debe iniciar el proceso de construcción dado que si se requiere construir por etapas un proyecto progresivo y basados en el punto de conexión de las redes si se debe construir por etapas proceso.*

Respuesta:

Como parte de la Fase 1, Revisión del diseño urbanístico, el contratista deberá revisar y evaluar los estudios documentos técnicos jurídicos y diseños urbanísticos del proyecto y presentar el anteproyecto urbano – arquitectónico de acuerdo con lo considerado en el numeral 1.5.1 de los términos de referencia, a efectos de determinar la conveniencia técnica de la ubicación del proyecto.

2.14. *Aclarar en los términos de referencia en el punto de especificaciones básicas de urbanismo en la nota 1 dice que “se aclara que las obras de conexión de las redes matrices de agua potable, alcantarillado y energía hasta el punto de conexión de las redes secundarias serán diseñadas, ejecutadas y*

desarrolladas directamente por la empresa de Acueducto y la Empresa de Energía por cuenta y riego, por lo que se solicita aclarar y precisar cuáles son las redes matrices y cuales las secundarias.

Respuesta:

Según lo manifestado en la audiencia pública, se debe tener en cuenta que las redes matrices son las que llegan al límite del predio y su ejecución será responsabilidad de la Administración Municipal, correspondiendo al contratista la ejecución de las redes internas del predio.

2.15. *¿La disponibilidad de servicios está dada en la parte inferior del lote, en que parte exactamente?
¿Antes o después del río Jordán?*

2.16. *Se solicita aclarar a qué lado del río Jordán se encuentra la conexión de servicios?*

Respuesta:

De acuerdo con lo manifestado por Ecovivienda en el transcurso de la audiencia, la disponibilidad de servicios se encuentra en el costado norte del proyecto.

2.17. *En el plano topográfico aparece unas cárcavas en la parte en la que están los árboles y en la visita se identifico que en plano de implantación aparecen unos parqueaderos encima de dichas cárcavas, y se debe tener en cuenta que sobre dichos cárcavas no se puede construir ni parqueaderos ni zona comercial.*

Respuesta:

Ecovivienda informó que de acuerdo con la certificación de uso de suelos no existe afectación del predio por cárcavas, aspecto que fue revisado oportunamente con la curaduría urbana.

2.18. *En el momento de la evaluación de la propuesta los apartamentos atípicos que por lo general son de acceso a las torres como van a afectar y evaluarse en la propuesta?*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia definitivos, en el Anexo 3. Área construida de las viviendas ofrecidas, el área mínima de construcción es de 40 mt², razón por la cual el diseño de las viviendas no puede ser inferior al área mencionada. Se aclara que en la evaluación se tendrá en cuenta los metros cuadrados de las viviendas diseñadas.

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 la condiciones particulares del predio, y a la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial

2.19. *Teniendo en cuenta que no hay estudio de suelos se solicita la posibilidad de hacer apliques atomic para tener una idea de qué tipo de suelos tiene el predio.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que el proyecto no cuenta con estudio de suelos, el contratista deberá contemplar la realización del estudio geotécnico para la construcción del proyecto propuesto.

2.20. *Se solicita indicar las especificaciones de vía que está exigiendo el Distrito para cuantificar la obra.*

Respuesta:

En la licencia de urbanismo y de acuerdo con los planos aprobados, existe un plano de perfiles viales y perfiles de acceso, en el que se incluye el detalle de las longitudes y especificaciones de la vía principal. Así mismo, de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial, la vía debe ser en flexible o pavimento rígido.

2.21. *Existe alguna posibilidad de hacer modificaciones a la licencia de urbanismo?*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.5.2. Fase 2 –Calibración de diseño urbanístico, “*esta Fase implica la elaboración y ajuste de todos los documentos necesarios para adelantar el trámite de modificación de la licencia, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, como resultado de la ejecución de la Fase 1- Revisión del diseño urbanístico. (...)*”. Según lo anterior si es posible realizar modificaciones a las licencias urbanísticas previa autorización del interventor.

2.22. *Solicitan la posibilidad de indicar las normas urbanísticas aplicables al lote.*

Respuesta:

Se considera que no procede la solicitud de incluir las normas urbanísticas como anexo a los términos de referencia, en la medida en que se considera que la propuesta económica que presente el oferente debe corresponder al resultado del análisis de todas las variables inherentes al proyecto incluyendo la norma urbanística.

En todo caso mediante consultas a la oficina de Planeación del Municipio se pueden establecer cuales son las normas urbanísticas aplicables al predio.

2.23. *Para la asignación de los puntos en la calificación para la cantidad de mt2 adicionales y el valor mínimo de mt2 ofrecido se tendrán en cuenta las áreas de las zonas comunes en la propuesta.*

Respuesta:

Es necesario precisar que los metros cuadrados adicionales para la asignación de los puntos en la calificación, tiene que ser de vivienda. Para la propuesta y para la experiencia se tendrá en cuenta el área construida del proyecto.

2.24. *Se requiere dejar áreas comunales? Se requiere la construcción de equipamiento comunal para el proyecto? Portería? Cerramiento? Cuarto de basuras? Cuarto técnico?*

2.25. *Una vez terminada la primera fase y de acuerdo con los diseños definitivos y se tenga la licencia de construcción y dado que la norma exige equipamientos, se solicita se indique quien construye dichos equipamientos?*

Respuesta:

El proyecto deberá contar como mínimo con las áreas de cesión para equipamientos públicos y zonas comunales según lo establecido en las normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial y/o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

2.26. *Adicionalmente, para poder evaluar el costo de las redes de servicios públicos, solicitamos indicar la localización de los puntos de conexión a las redes de alcantarillado, acueducto, energía, gas y teléfono, los cuales hacen referencia, la NOTA 1, del punto: Especificaciones obras básicas de urbanismo del anexo técnico.*

Respuesta:

Actualmente se encuentran publicados en la página web. www.fidubogota.com, los documentos mínimos requeridos para el presente proceso de selección. No obstante, y según lo manifestado por Ecovivienda, si el oferente requiere mayor información podrá dirigirse a las instalaciones de la mencionada entidad para consultarla.

2.27. *El Municipio de Tunja en el trámite de postulación de pedios trasfiere al patrimonio autónomo dos lotes de terreno que colindan entre sí, con el fin de ejecutar el ellos un proyecto de 1900 viviendas denominado Conjunto Residencial Antonia Santos, respecto del cual se adelantaron los trámites para las correspondientes licencias de urbanismo y construcción. Razón por la cual se solicita al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio se apruebe la construcción de 1700 viviendas en los lotes destinados para tal fin.*

2.28. *De no ser posible atender la solicitud contenida en el numeral descrito anteriormente, se solicita se indique el trámite que debe adelantar el Municipio de Tunja para que el saldo de los lotes de terreno que no sean objeto de construcción sean trasferidos del patrimonio autónomo al Municipio de Tunja; en razón a que Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio autorizo la construcción de 452 unidades de vivienda.*

Respuesta:

Los términos de referencia incluyen en el numeral 1.2. objeto, el número máximo de cupos asignados al Municipio de Tunja, con fundamento en lo establecido en la Resolución 604 de 2012 de Fonvivienda.

Un vez se determine el área restante del predio que no va a ser objeto de construcción en el marco de la Ley 1537 de 2012, procederá la correspondiente solicitud de licencia de subdivisión para dividir materialmente la porción donde se desarrollará el proyecto del área restante.

2.29. *Con el fin de unificar criterios se solicita se disponga dentro de los documentos producidos y que llegaren a producirse el nombre con el cual se licencio el proyecto que corresponde a: CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS.*

2.30. *¿Que posibilidad hay de recibir los documentos técnicos faltantes al correo electrónico?. Como lo es la disponibilidad de servicios y demás, si no es así donde se puede recoger dicha información.*

2.31. *¿Nos pueden enviar los planos en formato CAD (autocad) para poder realizar mediciones y cuantías?*

Respuesta:

Actualmente se encuentran publicados en la página web. www.fidubogota.com, los documentos mínimos requeridos para el presente proceso de selección. No obstante, y según lo manifestado por Ecovivienda, si el oferente requiere mayor información podrá dirigirse a las instalaciones de la mencionada entidad para consultarla.

De igual manera en el marco de la audiencia Ecovivienda manifestó que los archivos en DWG solicitados para poder cuantificar las obras de urbanismo, serán entregados por Ecovivienda, quien dará copia de todos los planos y estudios existentes a los interesados.

2.32. *¿Las vías desarrolladas por el proponente se podrán limitar a dar acceso a las viviendas y a la zona comercial?*

Respuesta:

En este punto es importante tener en cuenta que el Anexo No 4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO de los términos de referencia definitivos, establecen claramente las especificaciones y condiciones técnicas mínimas requeridas para el desarrollo del proyecto, en donde se señala que las obras de urbanismo requeridas y que están con cargo al presupuesto establecido, son las internas.

2.33. *¿Que posibilidad hay de recibir un acta de la reunión del día de hoy de aclaración de dudas, donde estén reflejadas las dudas de los demás proponentes y las propias con sus respectivas respuestas?*

Respuesta:

Las observaciones y las respuestas a las preguntas formuladas durante la audiencia celebrada el día 11 de octubre de 2012, se resuelven mediante el presente documento que se publica de acuerdo con el cronograma establecido en la página web de www.fidubogota.com.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

3.1. *Se solicita aplazamiento de entrega de observaciones vía correo electrónico hasta el 19 de octubre de 2012 debido a la falta de información no entregada según los términos de referencia definitivos*

colgados en el sitio web <http://www.fidubogota.com> donde en la última página se menciona que la documentación reposará en las oficinas de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal (Cabida y linderos, Disponibilidad de servicios, Escritura Pública y Certificados de tradición y Libertad) con el fin que sean consultada por los interesados, para brindar toma de decisiones técnicas y financieras para el desarrollo y presentación de sus propuestas.

Sin embargo al solicitar dicha documentación en la Alcaldía Municipal de Tunja no fue suministrada, así mismo ayer en la visita al predio se hizo la misma solicitud a los funcionarios de la Alcaldía quine manifestaron que en la audiencia se entregaría la documentación.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el cronograma de los términos de referencia la *Audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos-vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de referencia definitivos* se realizó el pasado 11 de octubre de 2012. Así mismo en el mismo cronograma se estableció que durante el término de la audiencia también se recibirían observaciones vía correo electrónico, al correo viwendagratis@fidubogota.com, y que sólo se responderían las observaciones de los correos recibidos antes de las 12: 00 m del día mencionado.

Respecto a la entrega de la información mencionada, Ecovivienda facilitará un CD con la información indicada en los términos de referencia definitivos, CD que se puso a disposición de los asistentes a la audiencia, así mismo la información reposa en ECOVIENDA para la consulta de los proponentes.

3.2. ¿Cómo 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 parágrafo 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 lo desarrollen (...)”*

3.3. ¿Quién asume los costos de traspaso de las viviendas a los compradores finales? Tarifas notariales? Es gratis?

¿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?

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 asumirlos 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. ¿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.

3.6. ¿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.

3.7. ¿Qué 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 ECOVIVIENDA, esta entidad y el Municipio de Tunja apoyarán al contratista seleccionado en los trámites relacionados con la obtención de las respectivas licencias.

3.8. *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.

3.9. *Nuestro registro único de proponentes vence el 24 de octubre y en caso de ser aplazada la fecha de presentación de la propuesta el RUP puede quedar desactualizado. Teniendo en cuenta que la actualización del mismo sólo se puede realizar dentro del mes anterior al vencimiento del mismo, y dado los plazos que se toma la cámara y comercio de Bogotá para la actualización del mismos que es de 15 días hábiles aproximadamente teniendo en cuenta la Ley decreto 734 de 2012, solicitamos nos sea aceptado el RUP actual y el comprobante de pago de que nos encontramos en el proceso de actualización del mismo.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido el numeral 3.1.5. Registro Único de Proponentes –RUP, de los términos de referencia definitivos *“los proponentes deberán presentar el Registro Único de Proponentes expedido por la Cámara de Comercio dentro del mes anterior al cierre del proceso, el cual debe estar vigente. (...)”*

Ahora bien, teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 14 del artículo 6.1.1.2 del Decreto 734 de 2012, *“la renovación es el acto mediante el cual se proroga la vigencia de la inscripción en el RUP procede dentro del mes anterior al vencimiento de cada año de la inscripción y constituye una obligación del proponente, realizar las modificaciones que actualicen la información que reposa en el Registro Único de Proponentes. Respecto de la información que no sea objeto de actualización al momento de efectuarse la renovación se mantendrá su firmeza en cuanto se mantenga en firme.”*

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta que el trámite de renovación del RUP procede dentro del mes anterior al vencimiento de cada año, es necesario que los proponentes presenten el Registro Único de Proponente expedido por la Cámara de Comercio con fecha de expedición no superior a un mes a la fecha de cierre del proceso, para lo cual se establecerá mediante adenda, que el RUP debe estar vigente y en firme.

3.10. *Solicitamos comedidamente que la Fiduciaria publique el modelo de contrato que el futuro proponente suscribiría, el cual sugeriríamos se constituya en un anexo que forme parte de los términos de referencia.*

Respuesta:

Las minutas de los contratos de obra y comodato precario serán publicadas en la página web de Fiduciaria Bogotá S.A., como anexos de los términos de referencia definitivos, una vez se tengan las versiones definitivas.

3.11. *Con el objeto de obtener beneficios para la comunidad, asegurar la rentabilidad y la viabilidad del proyecto, solicitamos a la Fiduciaria autorizar al contratista-constructor a plasmar en el reglamento de propiedad horizontal los convenios con las empresas prestadoras de servicios públicos, cediendo activos del proyecto a dichas empresas.*

Respuesta:

Para determinar la viabilidad de los convenios que se suscribirían con las empresas prestadoras de los servicios públicos, así como la cesión de activos que se llegaran a incluir en el reglamento de propiedad horizontal, será necesario que los mismos sean aprobados por parte de la Fiduciaria Bogotá S.A., en su calidad de vocera del patrimonio autónomo derivado, previo aval del interventor, lo cual se aclarará en los términos de referencia. Lo mismo ocurrirá para el caso de la constitución de las servidumbres a las que haya lugar, que en todo caso no podrán afectar con su trazado el desarrollo del predio.

3.12. *¿Qué tipo de impuestos municipales se deben contemplar en Tunja? Estampillas? Otros?*

3.13. *Solicita se informe si en el Municipio de Tunja aplica el Impuesto de Guerra?*

3.14. *En Tunja se debe pagar impuesto de delineación urbana para la construcción unidades VIP? Esta pregunta teniendo en cuenta que Bogotá se encuentra exento de este impuesto cuando se construye vivienda de interés social.*

Respuesta:

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