

## PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

### CONVOCATORIA No. 039 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** Seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención de las modificaciones de licencias de Urbanización y Construcción, de soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado Lorenzo Morales, ubicado en el Municipio de Valledupar, Departamento de Cesar, 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. *Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "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.

## 2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

2.1. *Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "Solicitamos comedidamente que la Fiduciaria, modifiquen 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.

2.2. *Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se preguntó: "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”.*

**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.

*2.3. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: “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.

*2.4. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: 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 reaseguradores no otorgan pólizas por porcentajes tan altos. Adicionalmente un evento por un valor equivalente al 100% del valor de la oferta es improbable”.*

**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.

*2.5. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: “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.

*2.6. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: “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 (sic) 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.

*2.7. Inquietud formulada por correo electrónico: “El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en vivienda, sumen por lo menos treinta y nueve mil seiscientos metros cuadrados (39.600 m<sup>2</sup>) en por lo menos dos (2) proyectos.” Se solicita que se aclare la frase “en por lo menos dos (2)*

*proyectos" la cual debería ser "en máximo dos (2) proyectos", para permitir a los proponentes certificar la experiencia en un (1) solo contrato con la totalidad de los metros cuadrados exigidos y no permitir ofrecimientos de extensión ilimitada ya que no se está limitando el número de proyectos a acreditar.*

**Respuesta:**

Se tendrá en cuenta la observación y se modificarán los términos de referencia en este punto, excluyendo el requisito de un número mínimo o máximo de proyectos para acreditar la experiencia del proponente.

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

*3.1. En el marco de la audiencia se preguntó: Que rubros componen la totalidad de "impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes" que se hayan mencionado en el numeral 1.7 de los pliegos de condiciones y en cuanto están tasados porcentualmente.*

**Respuesta:**

El numeral 1.7 de los términos de referencia establece el presupuesto estimado máximo que se pagará por cada vivienda recibida a satisfacción. De otra parte, la Nota 2 del Anexo No. 3 establece: *"No se pagarán sumas adicionales por cualquier actividad relativa a la ejecución integral del proyecto. En consecuencia, el valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de obra."*

De acuerdo con lo anterior, es el proponente quien debe evaluar a partir de su naturaleza jurídica, características, tipo de contrato a suscribir y las normas particulares de la entidad territorial, cuales son los tributos, gravámenes y costos que deberá tener en cuenta para efectos de presentar su propuesta económica.

A manera de ejemplo, y sin perjuicio de la verificación que debe realizar el proponente de acuerdo con lo expuesto, se debe tener en cuenta que:

1. De acuerdo con el artículo 32 de la Ley 14 de 1983, *"El Impuesto de Industria y Comercio recaerá, en cuanto a materia imponible, sobre todas las actividades comerciales, industriales y de servicio que ejercen o realicen en las respectivas jurisdicciones municipales, directa o indirectamente, por personas naturales, jurídicas o por sociedades de hecho, ya sea que se cumplan en forma permanente u ocasional, en inmuebles determinados, con establecimientos de comercio o sin ellos."* (Subrayado fuera del texto).
2. 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."*

En todo caso, se aclarará el numeral 1.7 de los términos de referencia especificando que el precio presentado por el proponente es un PRECIO GLOBAL FIJO y en esa medida incluye la totalidad de los costos, gastos, utilidad, y demás sumas que deba asumir para la celebración, ejecución y liquidación de los contratos de obra y de comodato.

*3.2. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "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 está (sic) 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.

*3.3. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "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".*

**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."*

Así mismo, se establecen dos notas, en las cuales queda claro que FONVISOCIAL tiene los siguientes compromisos:

*"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 el Instituto de Vivienda, y Reforma Urbana de Valledupar, FONVISOCIAL, 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."

3.4. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "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 2. Especificaciones obras básicas de urbanismo del anexo técnico."

3.5. En el marco de la audiencia se preguntó: "Si es posible obtener el punto exacto de conexión a las distintas redes de servicios públicos como acueducto, alcantarillado, aguas lluvias, red eléctrica con el caudal, cotas y carga de cada una de ellas".

3.6. Inquietud formulada por correo electrónico: "Se solicita información completa sobre la ubicación exacta de las conexiones de acueducto, alcantarillado y energía para poder establecer los costos en el presupuesto".

#### **Respuesta:**

Los diseños de redes de acueducto, alcantarillado y energía se encuentran en trámite de aprobación ante las entidades correspondientes, para consultarlos los proponentes pueden dirigirse a Fonvisocial a copiar la propuesta general de diseños de redes domiciliarias. En todo caso, una vez se cuente con la aprobación de los mismos se publicarán en la página [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com) como anexos a los términos de referencia.

3.7. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "Solicitamos eliminar la palabra "aparato" del anexo No. 4, 8º punto, "Los proyectos que contemplen instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y apartos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2044, 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 cobertura de este servicio", ya que dentro de las especificaciones no se deben entregar aparatos de gas.

3.8. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "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.

3.9. *Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "Comedidamente solicitamos se aclare cómo se logrará el acceso al lote del proyecto, teniendo en cuenta que es conocido por todos, que el mismo no cuenta con vías de acceso, por lo que solicitamos su ilustración acerca del manejo de servidumbres o vías, entre otros, para su acceso".*

3.10. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Ya que Fonvisocial es el ente encargado de la ejecución de las conexiones a la malla vial, redes matrices de agua potable, alcantarillado, y energía hasta el punto de conexión de las redes secundarias del proyecto, es importante saber cual es la fecha en la que ellos están comprometidos a tener estas obras ejecutadas, ya que son vitales para el proyecto. En el caso de atraso en la ejecución de estas obras se debe aclarar que el contratista no incurra en ningún tipo de penalidad".*

**Respuesta:**

El acceso al lote Lorenzo Morales tiene dos tramos definidos, tramo habilitado actualmente de la Cra 27 hasta la altura de la calle 72 el cual será pavimentado por Sistema Integrado de transporte de Valledupar - SIVA, según certificación SIVA 0132-2012 del 02 de octubre de 2012 y el tramo con punto de arranque en calle 72 continua por la Cra 27 hasta llegar a lote Lorenzo Morales, el cual será habilitado por la Secretaria de Obras Publicas antes del 15 de noviembre de 2012 para que se inicie la construcción del proyecto, según certificación Secretaria de Obras Publicas del 28 de septiembre de 2012.

3.11. *Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "Solicitamos comedidamente incluir dentro de los documentos anexos de los términos de referencia, el archivo VALLEDUPAR- Geotécnico del cual se nombra en los términos (sic), pero no se encuentra en la página web de la Fiduciaria como archivo de descarga".*

**Respuesta:**

En el marco de la audiencia se explicó que el archivo Geotécnico no fue cargado en los anexos por su gran peso y en la terminación de la audiencia los interesados se presentaron a Fonvisocial para dar copia de todos los estudios y diseños existentes del proyecto Lorenzo Morales.

3.12. *Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "Dado que el trámite para la obtención de los permisos ambientales y de tala de árboles demandan una duración indeterminada, solicitamos se aclare en los términos de referencia, que el plazo de ejecución de la obra inicia a partir de la fecha ejecutoria de la licencia.*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.5.5. "Fase 5: construcción" de los términos de referencia definitivos, el contratista que sea seleccionado deberá presentar al interventor un cronograma de ejecución de obra ajustado a un plazo máximo de 12 meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la respectiva licencia urbanística.

3.13. *En el marco de la audiencia se preguntó: "Donde es posible adquirir todos los estudios y diseños realizados en formato DWG para poder cuantificar las obras, en PDF a escala, o los planos físicos para tomar eliografía. En especial de planos arquitectónicos de detalle, cimentación, estructurales, redes internas e implantación urbana".*

**Respuesta:**

En el marco de la audiencia se explicó que los interesados en adquirir los archivos DWG para poder cuantificar las obras, se presentarán a Fonvisocial para dar copia de todos los estudios y diseños existentes del proyecto Lorenzo Morales.

3.14. *En el marco de la audiencia se preguntó: "Si existe un sitio o escombrera para la disposición de sobrantes, así mismo si existen en municipio fuentes de materiales pétreos con licencias ambientales aprobadas y aproximadamente a que distancia se encuentran del predio a urbanizar.*

**Respuesta:**

Respecto a este punto la administración municipal manifestó en la audiencia pública que en la actualidad no existe escombrera en el municipio, pero que en el momento de la realización de los trabajos de construcción de la obra o el proyecto general, todos los materiales de desechos u escombros que se generen por la ejecución, la administración pondrá a disposición unos sitios determinados para que se pueda realizar esta actividad. De igual forma está contemplado dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de desarrollo municipal, implementar este sitio generando las alternativas a los constructores en esta actividad propias de las construcciones que se presenten en la ciudad, para la disposición de los escombros en el contexto municipal.

Existen dos (2) canteras dentro del contexto del Municipio de Valledupar, una localizada en la vía que conduce al corregimiento de la Mesa a una distancia de 2 km aproximadamente respecto al lote y la otra, está ubicada en la vía que conduce a los corregimientos de Rio seco y Patillal a una distancia de 3 km aproximadamente del lote, frente al batallón de ingenieros localizado en el municipio de Valledupar.

3.15. *En el marco de la audiencia se preguntó: "Si la empresa prestadora del Servicio de Agua no tiene objeciones en autorizar el uso del acueducto para emplearlo en los procesos constructivos o si requiere métodos alternativos de abasto como carro-tanques, motobombas, etc".*

El Municipio de Valledupar manifiesta que la empresa de servicios de Acueducto y Alcantarillado de la ciudad EMDUPAR S.A. ESP, estará dispuesta a emprender todas las acciones de carácter técnico y administrativo para brindar el servicio provisional a la empresa constructora que desarrollará el proyecto de vivienda Lorenzo morales, para lo que estará a disposición el equipo técnico de la

misma y así poder brindar las garantías de servicios necesarios y demás que necesite el programa habitacional en este aspecto.

Si la misma empresa constructora cree y dispone de otros medios alternativos que posiblemente deban contar con cualquier tipo de permiso el trámite se realizara diligentemente y además se podrá contar con dicho apoyo en el comité que muy seguramente se conformara alrededor de la ejecución de dicho proyecto, cuando sea necesario.

3.16. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Para empezar obra las entidades nos brindarían la conexión para las provisionales de obra (energía y agua) y a que distancia?"*

**Respuesta:**

El Municipio de Valledupar manifiesta que las empresas ELECTRICARIBE y EMDUPAR S.A. ESP, están dispuestas a emprender todas las acciones de carácter técnico y administrativo para brindar el servicio provisional a la empresa constructora que desarrollará el proyecto de vivienda Lorenzo morales, para lo que estará a disposición el equipo técnico de la misma y así poder brindar las garantías de servicios necesarios y demás que necesite el programa habitacional en este aspecto.

Si la misma empresa constructora cree y dispone de otros medios alternativos que posiblemente deban contar con cualquier tipo de permiso el trámite se realizara diligentemente y además se podrá contar con dicho apoyo en el comité que muy seguramente se conformara alrededor de la ejecución de dicho proyecto, cuando sea necesario.

3.17. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Se tienen los permisos para atravesar la finca que esta antes del lote para llevar los materiales que se requieran?"*

**Respuesta:**

La administración municipal manifiesta que actualmente realiza el proceso de permisos de intervención vial y de servidumbres de servicios ante el propietario del predio, para que al momento de iniciar la construcción no se tenga ningún tipo de inconveniente, garantizando la accesibilidad al mismo para el proceso de construcción de las unidades de vivienda y su funcionamiento al momento de ser habitado el proyecto.

3.18. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Cual sería el tiempo que tardan las entidades públicas en llevar los servicios públicos al lote?"*

3.19. *Inquietud formulada por correo electrónico: Se podría solicitar un cronograma de tiempos de conexión de servicios y provisionales de obra?*

**Respuesta:**

En la actualidad las empresas se encuentran desarrollando tal actividad, por lo tanto la administración municipal garantizó la disponibilidad inmediata de los servicios públicos al predio al momento de iniciar la construcción la empresa constructora tendrá total disposición y contara con la

prestación de los servicios necesarios para el desarrollo de las obras de construcción y su puesta en funcionamiento.

Por lo anterior, los servicios públicos estarán garantizados al momento de iniciar los trabajos en obra, tanto para su uso provisional como para la conexión general de redes del proyecto, según lo acordado con el Municipio de Valledupar.

3.20. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Si se hace una modificación a la licencia de construcción es posible ofrecer un área menor de 50 m2?"*

**Respuesta:**

No es posible ofrecer menos de 50 m2, ya que se cataloga como el área mínima ofrecida en los términos de referencia.

3.21. *Inquietud formulada por correo electrónico: "En el anexo 4, donde se habla de las especificaciones de los pisos de las viviendas aparece enchape para toda la zona de la cocina y el baño, mientras que en algunas de las otras licitaciones solo se exige el enchape completo del piso del baño. ¿Es posible modificar esta especificación?"*

**Respuesta:**

Se mantendrá el requerimiento de enchapar toda la zona de la cocina y el baño descrita en el Anexo No 4 de los términos de referencia definitivos.

3.22. *Inquietud formulada por correo electrónico: "En los renders aparecen puerta ventanas y barandas para los edificios. ¿Para el cambio de estos elementos es necesario modificar la licencia de construcción?"*

**Respuesta:**

La inclusión de las puertas, ventanas, barandas y pasamanos hacen parte inherente de los edificios en altura y son necesarias para brindar seguridad a los habitantes, por lo cual deben contemplarse en las modificaciones de la licencia de construcción, si es el caso.

3.23. *Inquietud formulada por correo electrónico: "En los renders se ven las fachadas pero no se logra identificar el material en el que están acabadas. Además también es indispensable definir si la obra puede ser construida con muros de concreto sin necesidad de modificar la licencia o si esto también implica su modificación?"*

**Respuesta:**

El acabado de la fachada de los edificios es estuco plástico para exteriores color por definir y/o similar. La resolución No. 2545 del 10 de septiembre de 2012, por la cual se aprueba la licencia de urbanización y construcción, está aprobada según el diseño estructural de muros vaciados en concreto, de ser necesario un cambio en el sistema estructural se requiere tramitar la respectiva

modificación de la licencia de construcción, cumpliendo lo establecido en los términos de referencia para estos casos.

3.24. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Se requieren unas memorias de cálculo de análisis y diseño estructural acorde con el proyecto presentado, ya que las que aparecen en la página de la convocatoria corresponden a edificaciones de 3 pisos y no de 5 como está aprobado en la licencia de construcción"*

**Respuesta:**

El diseño y las memorias estructurales corresponden a la altura aprobada en la licencia de construcción (5 pisos). Fonvisocial manifiesta que el ingeniero estructural responsable del diseño y cálculo estructural cometió un error de digitación, razón por la cual se subsanará esta situación. En todo caso los proponentes pueden ir a la sede de Fonvisocial a copiar dichos cálculos y una vez se corrija el error se publicarán como anexos a los términos de referencia.

3.25. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Se solicita revisar el tema de la altura mínima de 2.4 m, con la intención de bajarla a 2.3 m como aparece en la mayoría de convocatorias del país para zonas de clima cálido".*

**Respuesta:**

La licencia de construcción contempla una altura de 2.4 m y se considera que las condiciones climáticas de Valledupar ameritan este tipo de especificación, por lo cual no se acogerá la solicitud.

3.26. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Se solicita la norma específica del lote, bien sea el plan parcial si este suelo fue incorporado mediante este instrumento, o que se aclare si solo se esta basando en el POT".*

**Respuesta:**

El certificado de uso del suelo del predio se expidió el 11 de septiembre de 2012 por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, los interesados pueden solicitar copia en la Secretaría de Planeación y/o Fonvisocial.

3.27. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Se solicita el plano topográfico y localización general del proyecto"*

**Respuesta:**

Todos los diseños y planos se encuentran digitales y físicos para consulta y/o copia en Fonvisocial. En formato PDF se publicarán como anexos a los términos de referencia en la página [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com).

#### 4. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

4.1. *En el marco de la audiencia se pregunta: "No es clara la participación del constructor en la escrituración de las viviendas, ¿Debe asumir el constructor el pago del impuesto de registro y los derechos notariales?"*

**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.

4.2. *Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "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 de 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.

4.3. *En el marco de la audiencia se pregunta cuál será el valor de las escrituras públicas de transferencia de los inmuebles a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, lo anterior con el fin de calcular el valor sobre el cual se descontará el 4% al que hace referencia el artículo 40 de la ley 1537 de 2012*

**Respuesta:**

El valor contenido en las escrituras públicas de transferencia de las viviendas al beneficiario del subsidio familiar de vivienda en especie se calculará teniendo en cuenta el valor del lote, de los estudios y diseños respectivos, y el valor cobrado por vivienda por parte del constructor que resulte seleccionado en el marco del proceso que se adelanta.

4.4. *En el marco de la audiencia se solicita que se dé información sobre los acuerdos existentes, relativos a los precios del cemento, del hierro y del PVC, para el desarrollo del programa de vivienda gratuita.*

**Respuesta:**

Se suscribieron tres acuerdos, así: por parte de integrantes del sector siderúrgico, por parte de compañías cementeras y por parte de algunos de los integrantes del sector de la construcción, para la producción y comercialización de insumos para redes hidráulicas de acueducto y alcantarillado.

Atendiendo la observación recibida en el marco de la audiencia, los mencionados acuerdos serán publicados en la Página WEB de la Fiduciaria Bogotá, para conocimiento de todos los interesados.

*4.5. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "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 quien decida 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.

*4.6. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "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.

*4.7. Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "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.

*4.8. Inquietud formulada por correo electrónico: "Que pasa en el caso de que las viviendas estén listas para hacer entregas parciales y no se cuente con la conexión de servicios públicos, Se da el certificado de habitabilidad ya que el tema de los servicios públicos es un hecho externo?"*

**Respuesta:**

De conformidad con lo establecido en los términos de referencia definitivos, cuando concluya una fase de por lo menos el diez por ciento (10%) del número de viviendas a entregar, el certificado de existencia de las viviendas se expedirá por el interventor del proyecto quien debe certificar que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Por lo anterior no es posible expedir el certificado de existencia si no se garantiza la prestación de los servicios públicos domiciliarios.