

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 40 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para la GERENCIA y CONSTRUCCIÓN DE trescientas (300) o hasta trescientas ochenta y tres (383) viviendas bifamiliares de interés prioritario (VIP) en el proyecto Ciudadela Villa Érica I ubicado en el Municipio de Pueblo Bello, Departamento del 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 16 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 2.45 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 05 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 LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

1.1. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar cual es el documento técnico que se debe presentar con la propuesta, y que si debe estar a que nivel de avance deben estar los diseños y/o presupuesto de la obra.*

Respuesta:

Se aclara que con la propuesta no se debe presentar ningún documento técnico como diseños o presupuestos. En los términos de referencia en el numeral 1.5. FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO, se establecen cada una de las fases en las cuales se ejecutará el contrato.

Sin embargo, en lo que respecta a temas de presupuesto es responsabilidad de oferente hacer el análisis de costos el cual no debe ser presentado con la propuesta. Frente a este aspecto el numeral 1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO del contrato es claro en establecer que: *“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 lo 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.”

1.2. *En el marco de la audiencia se solicitó aclarar como debía ser interpretado el porcentaje establecido en el numeral 3.1.3. y el 3.3.1. en lo que respecta al objeto social y experiencia a acreditar, en donde se establece que una participación igual o superior al setenta por ciento (70%) en el consorcio o unión temporal para el proponente que acredita las dos condiciones de que tratan los numerales antes citados, en los eventos en que todos los miembros cumplan las condiciones requeridas.*

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.

1.3. *Se preguntó por correo electrónico: “Si el constructor cuenta con recursos propios para adelantar la obra, con una cuantía igual o superior a la solicitada como carta de pre aprobación del crédito. Para la entidad es válida esta forma de financiación?? En caso de ser afirmativo como se debe demostrar a la entidad para que su calificación sea de **habilitado financieramente** en el proceso??”*

Respuesta:

No se aceptará la manifestación de que el proponente cuenta con recursos propios o de terceros para el desarrollo de los proyectos, pues se requiere que el proponente cuente con un análisis y un respaldo del sector financiero, para garantizar su capacidad financiera.

De otra parte, al exigir una pre – aprobación del crédito por parte de las entidades financieras para los proponentes o una carta de aprobación de crédito al promitente comprador, no se lo está obligando a hacer uso de la totalidad o de parte del crédito que le ha sido aprobado ni se le está exigiendo en modo alguno que sea su única fuente de financiación, pero se está garantizando que se trata de un proponente con capacidad financiera y que cuenta con el respaldo del sector financiero en el caso en que lo requiera.

1.4. *Inquietud formulada en el marco de la audiencia, se señaló: “se solicita que se reduzca el porcentaje de la carta de pre aprobación de crédito al 25%”*

Respuesta:

Se aclara que el porcentaje del 50% en la carta de pre aprobación de crédito se exigirá para los proyectos de menos de quinientas (500) viviendas, por lo tanto no se modifica el numeral 3.2.1.

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

2.1. *En el marco de la audiencia se solicitó ampliar la fecha para la presentación de la propuesta*

Respuesta:

Se acoge la observación y mediante adenda se ajustarán los términos de referencia aclarando la nueva fecha para entrega de las propuestas.

2.2. *En el marco de la audiencia se solicitó poner en conocimiento, el plano topográfico y localización general del proyecto, estudio de suelos, planos cartográficos.*

Respuesta:

En los anexos que se incluyeron en la página WEB de FIDUBOGOTA, se encuentra la información básica de localización e información topográfica. Adicionalmente, en el marco de la Audiencia el Municipio se comprometió a disponer de toda la información en medio físico y magnético para consulta de los proponentes interesados.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

3.1. *Se preguntó por correo electrónico: “Según entiendo tanto las construcciones ejecutadas como el lote son propiedad de FIDUBOGOTÁ, que cede a los contratistas mediante COMODATO para la ejecución de la obra. Entiendo que nosotros como contratistas no tenemos que formar parte en el contrato de compra-venta a los beneficiarios de la vivienda y por tanto ¿no tenemos que asumir los gastos notariales y de escrituras de la compra-venta de la vivienda? ¿si tendría que escriturar el contrato de transferencia de las viviendas terminadas con FIDUBOGOTÁ? ¿que gastos conlleva el contrato COMODATO?*

Respuesta:

Es claro que el proponente no debe asumir los gastos notariales o de registro que se causen por la entrega de las viviendas a los beneficiarios. En cuanto al contrato de Comodato los gastos en que deba incurrir el proponente son aquellos que se ocasionen en cumplimiento de lo establecido en los términos de referencia, particularmente lo señalado en el numeral 4.7 OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE COMODATO

3.2. *Se preguntó por correo electrónico: “Quería saber si existe algún tipo de “préstamo al contratista” por parte de algún banco para este tipo de planes impulsados por el gobierno a un interés menor al que ofrezca un banco normal”*

Respuesta:

En el marco del programa no se cuenta con esquemas de financiación.

3.3. *Se preguntó por correo electrónico: Me informan desde FIDUBOGOTÁ que las viviendas son 100% gratuitas para los beneficiarios, por lo que éstos no asumen ningún coste y entiendo que siendo así la demanda de las viviendas será mayor que la oferta, esto es muy importante saberlo ya que el 20% del pago del trabajo del contratista depende de la entrega de la vivienda al usuario último ¿es así? ¿están las familias adjudicadas para las viviendas? ¿no existe entonces contrato compra-venta ya que no existe ninguna venta?*

Respuesta:

En los términos de referencia definitivos se establece en el numeral 4.9 la forma de pago de las viviendas, indicando que el 80% se realizará una vez las viviendas se encuentren terminadas, cuenten con certificado de existencia emitido por el interventor y se anexen los demás documentos señalados en el referido numeral. Solamente el 20% del valor de las viviendas sería pagado con posterioridad a la escrituración de las viviendas a los beneficiarios. Sin embargo, la forma de pago antes mencionada será modificada mediante adenda que será publicada en la página web de la Fiduciaria Bogotá, www.fidubogota.com.