

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 043 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es 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 Urbanización La Madrid Etapas 3,4 y 5 , ubicado en el Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, 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 4 de octubre de 2012 a partir de las 9:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 9:00 p.m. y hasta las 10:30 a.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 28 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. *En cuanto a la experiencia es posible presentar un solo contrato que certifique la totalidad de los metros cuadrados requeridos?*

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.

2.3. *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.

2.4. *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.

2.5. *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.

2.6. 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 anexas 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.

2.7. 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.

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

3.1. *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 ecuánime 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.

3.2. *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".*

3.3. *Solicitan aclaración de cuáles son los alcances de las obras de urbanismo?*

3.4. *Entre la etapa 2 y la etapa 3 esta la vía V – 15 la cual al día de hoy se encuentra una parte en bases granulares, hasta donde es el alcance del constructor terminar la vía o la vía es entregada al constructor hasta la rasante con sus andenes? No se puede ser más específico debido que no tenemos planos en medio digital y en los planos físicos no se encuentra abcisada la vías para su ubicación.*

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 VILLAVIVIENDA 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 garantizadas por la Empresa Industrial y Comercial del Municipio de Villavicencio – VILLAVIVIENDA y/o por la Alcaldía de Villavicencio.

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.”

3.5. *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 cubrimiento de este servicio”, ya que dentro de las especificaciones no se deben entregar aparatos de gas.*

3.6. *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.

3.7. *Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: “Solicitan por favor se aclare cuales son las vías de acceso principal que efectivamente el proponente no debe intervenir con el fin de no incluirla en la propuesta?”*

Respuesta:

De acuerdo al plan de ordenamiento territorial las vías están clasificadas en cargas generales y locales, estas últimas corresponden a los perfiles viales B15, B12, B47, que son peatonales, los perfiles viales que son superiores a B15 son cargas generales asumidas por el municipio, las menores son a cargo del urbanizador.”.

3.8. *Solicitan la modificación del objeto de los TDR, ya que hace alusión a las etapas 3, 4 y 5, y los que se evidencio con la visita de obra y la documentación entregada es que solo será para las etapas 3 y 4.*

3.9. *En el objeto del contrato se indica el proyecto Urbanización La Madrid, etapas 3, 4 y 5 ubicado en el municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, pero en la visita de obra se menciona que solo son la etapa 3 y 4 como se constata en el plano “Proyecto Urbanístico General, Perfiles Viales y Cuadros de Áreas” debido a que la localización de la etapa 5 se encuentra en el lote 2 del proyecto La Madrid y este aún no tiene los permisos, por favor confirmar que sean solo la etapa 3 y 4 según plano “Proyecto Urbanístico General, Perfiles Viales y Cuadros de Áreas”.*

Respuesta:

Mediante adenda se aclarará el objeto de los términos de referencia.

- 3.10. *Mediante documento al cual se dio lectura en el marco de la audiencia se señaló: "Solicitan se informe sobre los permisos para la tala de árboles, como sería el procedimiento del municipio si es necesario de acuerdo a la normatividad del mismo?"*
- 3.11. *Solicitan se aclare el tema de los anexos adicionales que se entregan para la elaboración de la propuesta, teniendo en cuenta que cuando fueron por ellos les informaron que no se encontraban, así mismo la información se encontró incompleta, solicitan se dé clara la información con horarios en los que atienden y se entreguen en digital para poder elaborar la propuesta de una forma adecuada.*
- 3.12. *En donde se pueden consultar el POT y el plan Parcial?*
- 3.13. *Adicionalmente, para poder evaluar el costo de las redes de servicios públicos, solicitamos indicar la localización de los puntos de conexión as 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.*
- 3.14. *Solicita se aclare el tema de las densidades, toda vez que en el plan parcial no se puede identificar la información de manera clara. Cuál es la altura permitida para la construcción?*
- 3.15. *En los términos de referencia definitivos (27-09-2012) colgados en la página web <http://www.fidubogota.com> en la pagina 54 mencionan la entrega de documentos por parte de Villavivienda y/o en la Alcaldía de Villavicencio pero no entregaron o entregaron incompletos los siguientes documentos:*
- a. *Anteproyecto de las etapas 3,4 y 5 del Proyecto de Vivienda Urbanización La Madrid. Se solicita la entrega del documento.*
 - b. *Resolución No. 082 de agosto 04 de 2006 por la cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbanización La Madrid. Falta la pagina 2, 4, 6, 9 ,11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 y 33.*
- 3.16. *Se solicita la entrega de los siguientes planos en medio magnético dado lo ilegible de las copias de los planos entregados para poder obtener la información básica para el análisis del proyecto (Areas, detalles, etc):*
- c. *Plano de Anteproyecto de localización del predio.*
 - d. *Plano de Anteproyecto de Urbanismo y Topografía (Incluye Urbanismo y Topografía Etapas 1 y 2 que ya tienen Licencia de Urbanismo y Construcción respectivamente).*
 - e. *Plano de Etapas y Unidades de Planeamiento – Cuadro de Coordenadas (Conforme a Res 50001-1-10-0177 de 2010 por la cual se otorga la Licencia Urbanística simultánea de Urbanización y Construcción que describe la aprobación del proyecto urbanístico general).*
 - f. *Plano PUG – Perfiles Viales – Cuadros de Áreas (Conforme a Res 50001-1-10-0177 de 2010 por la cual se otorga la Licencia Urbanística simultánea de Urbanización y Construcción que describe la aprobación del proyecto urbanístico general).*
 - g. *Plano General Diseño Urbanístico Primera Etapa – Cuadro de Areas de Lotes – Perfiles Viales – Distribución de Cesiones.*
 - h. *Plano aprobado por la Electrificadora del Meta S.A. E.S.P. de la Planta General de Distribución Red Eléctrica en Media y Baja Tensión Ubicación de 2 transformadores T7 – T8.*

- i. *Plano aprobado por la Electrificadora del Meta S.A. E.S.P. de la Planta General de Distribución Red Eléctrica en Media y Baja Tensión Ubicación de 2 transformadores T3 – T4.*
- j. *Plano aprobado por la Electrificadora del Meta S.A. E.S.P. de la Planta General de Distribución Red Eléctrica en Media y Baja Tensión Ubicación de 2 transformadores T5 – T6.*

Respuesta:

De acuerdo con lo expresado en la Audiencia por la Empresa de Vivienda de Villavicencio (Villavivienda), se podrá consultar en la sede de dicha Entidad, toda la información técnica que se requiera para la presentación de la propuesta.

3.17. *Solicitan saber en donde se encuentra el punto cero de las disponibilidades de servicios públicos, con el fin de efectuar un balance del tema, así mismo solicitan aclaración de la información entregada ya que corresponde a información de la manzanas 1 y 2 y no de la 3 y 4 a las cuales corresponde el proyecto, así mismo las viabilidades están vencidas.*

Respuesta:

Conforme a lo que se expreso en la Audiencia, en la sede de Villavivienda podrán consultar toda la información técnica que se requiera para la presentación de la propuesta.

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?”*
- 4.2. *Como serán los gastos de escrituración o a cargo de quien estarán, teniendo en cuenta que el proponente no es el dueño del predio y no efectuará una venta, sino simplemente construirá.*

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.

4.3. *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”*

4.4. *Como será el tema tributario en la forma de pago, es decir se tendrá en cuenta el IVA por ejemplo, o que otra serie de impuestos se deberán tener en cuenta, específicos del municipio que afecten la presentación de la oferta?*

Respuesta:

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

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.

4.5. *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.