

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 047 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO –CAUCA

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 unifamiliar en el proyecto denominado Prados de La Samaria VIP Gratuita, ubicado en el Municipio de Santander de Quilichao, Departamento de Cauca, 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 12 de octubre de 2012 a partir de las 10:30 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 10:30 a.m. y hasta la 11:30 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 4 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 LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

- 1.1. *Inquietud formulada por correo electrónico: “Se solicita la definición de lotes individuales para cada vivienda y el área total del lote correspondiente a la localización de las 300 unidades, del proyecto (...)”*
- 1.2. *En el marco de la audiencia se solicita que se defina un área del lote en la cual se desarrollarán las viviendas con el fin de que las propuestas se presenten en igualdad de condiciones para todos los proponentes.*
- 1.3. *En el marco de la audiencia se pregunta si en el lote, de acuerdo con la licencia urbanística, se pueden construir 521 unidades, ¿cómo se debe manejar el hecho de que solo se está solicitando la construcción de 300 unidades? ¿Qué pasa en el caso que el proponente no quiera cambiar el diseño que fue aprobado con la licencia? El interesado propone que se fije un rango de viviendas a desarrollar y no un número fijo de viviendas.*
- 1.4. *En el marco de la audiencia se solicita incluir como condición que todos los proponentes tengan la obligación de mantener en su propuesta el área de los lotes que fue aprobada con la licencia.*

Respuesta:

Según lo establecido en los términos de referencia numeral 1.4. ALCANCE DEL OBJETO, el proponente deberá revisar y ajustar los diseños urbanísticos en caso de que se requiera; razón por la cual el área de intervención dependerá de su planteamiento urbanístico sea que adopte el existente, o lo modifique parcialmente o totalmente para implantar las viviendas objeto de este proceso sin perjuicio de la proyección del trazado de las vías vehiculares calle 16, calle 20 y carrera 25.

El área de lote donde se desarrollará el proyecto se encuentra en la licencia urbanística aprobada para vivienda tipo unifamiliar; sin embargo el proponente tiene la posibilidad de proyectar otro modelo de implantación, en todo caso, cumpliendo con las dimensiones mínimas establecidas en el PBOT del municipio.

- 1.5. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar en los términos de referencia cuáles son las obligaciones del contratista y cuáles las del municipio, en lo que se refiere al desarrollo de las obras de urbanismo que no se realicen dentro del inmueble en que se ejecutará el proyecto objeto de este proceso.*

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.

1.6. *En el marco de la audiencia se solicita eliminar del numeral 1.5.1. de los términos de referencia, la obligación de presentar la factibilidad económica del anteproyecto urbano arquitectónico, pues considera el interesado que el documento no es necesario si se tiene en cuenta que la propuesta se presenta a precio global fijo.*

Respuesta:

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

1.7. *En el marco de la audiencia se pregunta si es posible que el proponente se someta únicamente a las disposiciones contenidas en las normas expedidas por el Gobierno Nacional sobre estándares mínimos para la construcción de VIS y que no se acoja a lo establecido en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial – POT, del Municipio*

Respuesta:

En los términos del Decreto 1469 de 2010, la licencia urbanística debe cumplir las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección. Por lo anterior no se acoge la propuesta.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN O EVALUACIÓN DEL PROPONENTE

2.1. *En el marco de la audiencia se pregunta si existe un criterio de asignación de puntaje o un criterio diferenciador para quien ofrezca un plazo diferente para la ejecución de la fase de construcción del proyecto.*

Respuesta:

Los términos de referencia actualmente publicados no contemplan un criterio que implique la obtención de un mayor puntaje para el proponente que ofrezca un término inferior en la fase de construcción de las viviendas. Sin embargo, el plazo señalado es un término máximo para el desarrollo de la fase de construcción y en esa medida el contratista de obra deberá someterse al mismo, so pena de incurrir en un presunto incumplimiento del contrato.

2.2. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar qué implica el concepto de que la propuesta se presente “a precio global fijo”.*

Respuesta:

El concepto de precio global fijo quiere decir que el contratista de obra, a cambio del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que deba desarrollar para ejecutar integralmente el proyecto de vivienda, obtendrá como remuneración una suma fija en la cual se entenderán incluidos todos los gastos, imprevistos, utilidad, tributos, y en general todos los costos directos o indirectos en que deba incurrir para cumplir cabalmente sus obligaciones contractuales.

Lo anterior es acorde con lo establecido en el numeral 1.7 de los términos de referencia, que dispone:

“(…) 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 la correspondiente revisión y calibración de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos de las viviendas y de la Urbanización; el diseño de redes de alcantarillado pluvial, gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas y de la Urbanización; expensas para la obtención de la modificación de la licencia de construcción y de urbanización, permisos ambientales y entrega de insumos para la constitución del reglamento de propiedad horizontal, 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”.

De otra parte, el anexo No. 3 - FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES establece en la Nota 2:

“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”.

2.3. Inquietud formulada por correo electrónico: 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de acuerdo con la información incorporada en el RUP. Mi solicitud es la de establecer que las multas registradas en el RUP por parte de algunos de los miembros del proponente no sea mayor al 5% del total de la valor del proyecto sean los requisitos para no rechazo de la oferta

Respuesta:

El Decreto 2045 de 2012 reglamentó parcialmente el artículo 6° de la ley 1537 de 2012 y en su artículo 3° dispuso:

“Artículo 3. Inhabilidades especiales por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción. Para los efectos de lo previsto en el numeral 2° del artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 solo se entenderá que una persona natural o jurídica ha sido sancionada por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción en los últimos cinco (5) años, cuando de acuerdo con la información contenida en el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio se advierta que ha sido objeto de al menos una declaratoria de caducidad o una declaratoria de incumplimiento relacionada con contratos de construcción en los cinco (5) años anteriores a la fecha prevista para la presentación de propuestas en el respectivo proceso de selección. Para los efectos de lo previsto en el inciso primero de este artículo, si la sanción es la imposición de multas en el período antes señalado, solo se tendrán en cuenta si se configuran los supuestos del artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.

Parágrafo.-Se entenderá que el proponente incurrió en un "incumplimiento contractual relacionado con la construcción" cuando haya sido objeto de declaratorias de incumplimiento en los términos previstos en este artículo, en desarrollo de contratos de obra civil y/o interventoría de contratos de obra civil". (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, se aclarará en los términos de referencia que el proponente incurrirá en causal de rechazo cuando haya incurrido en incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de conformidad con lo establecido en el decreto 2045 de 2012.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

3.1. *En el marco de la audiencia se pregunta qué pasa si por cualquier razón no es posible obtener las licencias urbanísticas o si su obtención supera el plazo establecido en los términos de referencia para la fase de “trámite de licencias”*

Respuesta:

De conformidad con lo establecido en el numeral 1.5.4 de los términos de referencia, será obligación del contratista radicar las solicitudes de licencias urbanísticas “en legal y debida forma (...) de conformidad con las condiciones previstas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya”. De otra parte, de acuerdo con el numeral 4.4.11 de los términos de referencia, deberá adelantar todos los trámites necesarios para la obtención y/o modificación de las licencias para el desarrollo del proyecto, asumiendo todos los costos y gastos que éstos trámites impliquen.

Según lo expuesto, en el evento en que las licencias no se obtengan por alguna circunstancia atribuible al contratista, éste estaría incurrido en una causal de incumplimiento del contrato. Para el caso en que la licencia no sea obtenida, por circunstancias ajenas al contratista y a las obligaciones que asumirá como consecuencia de la celebración del contrato, se aclarará lo pertinente mediante adenda a los términos de referencia.

3.2. *En el marco de la audiencia se manifiesta que no se debería establecer un pago del 20% contra la escrituración de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de viviendas, pues el pago debería realizarse contra la entrega a satisfacción del proyecto.*

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se modificará el numeral relativo a la forma de pago, contenido en los términos de referencia.

3.3. *En el marco de la audiencia se pregunta qué es el acta de inicio del contrato.*

Respuesta:

El acta de inicio del contrato de obra es un documento que deberá ser suscrito por el contratante, el contratista y el interventor, con posterioridad al perfeccionamiento y legalización del contrato, y que solo se suscribirá cuando se cuente con la aprobación de la garantía exigida en los términos de referencia, y con los demás documentos que de acuerdo con los términos de referencia o el contrato, sean necesarios para iniciar la ejecución del contrato.

3.4. *En el marco de la audiencia se pregunta quién asumirá el pago del impuesto predial del inmueble en el cual se desarrollaría el proyecto al que hace referencia el presente proceso de selección.*

Respuesta:

El impuesto predial del inmueble será pagado con recursos del patrimonio autónomo propietario o de su fideicomitente.

3.5. *Inquietud formulada por correo electrónico: “4.10. GARANTÍAS DEL CONTRATO d) Responsabilidad civil extracontractual: por una cuantía equivalente al ciento por ciento (100%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del plazo del mismo. Mi solicitud es la de establecer la cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del plazo del mismo”.*

Respuesta:

Se tuvo en cuenta 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.