

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No.048 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE EL GUACAMAYO

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 urbanismo y construcción, de soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado El Porvenir, ubicado en el Municipio de El Guacamayo, Departamento de Santander, 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 19 de octubre de 2012 a partir de las 3:15 p.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 3:15 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 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 EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. *En el marco de la audiencia se solicitó: ¿Se debe pagar el impuesto de industria y comercio?*

Respuesta:

El pago de industria y comercio es responsabilidad de todo establecimiento comercial.

Por otra parte, es preciso señalar que los contratos de obra y comodato que se suscriban se registrarán por el derecho privado. En todo caso, se debe tener en cuenta lo establecido en el numeral 4.15 IMPUESTOS que señala: *“El oferente está obligado a pagar todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato, de conformidad con la ley colombiana”* 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.

1.2. *En el marco de la audiencia se solicitó: Si se declara el desierto el proceso, ¿el municipio pierde los cupos asignados?*

Respuesta:

Se realizará la evaluación de las causas que llevaron a la no participación de los proponentes y se tomará una decisión.

1.3. *El Numeral 2.9 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS, hace mención a: AFIRMACIÓN: “El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información. En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes no podrán modificar o mejorar sus propuestas.” PREGUNTA: Que Documentos estas susceptibles a complementar, subsanar o aclarar?*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.9. de los términos de referencia, la documentación que puede complementarse es aquella que no se relaciona con los criterios de asignación de puntaje.

1.4. *Numeral 4.9 FORMA DE PAGO, cita AFIRMACIÓN: “Cuando se hace referencia a que se concluye una fase de por lo menos 100%del número de viviendas a entregar...” PREGUNTA:*

Se puede cambia a por lo menos el 50% del número de viviendas que conforma la etapa o fase, establecida en la licencia de construcción?

Respuesta:

Se acogerá la solicitud y mediante adenda a los términos de referencia, se establecerá el porcentaje del número de viviendas que debe entregar el contratista.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

2.1. Solicitamos que la causal número 2.13.2, se modifique a que los incumplimientos contractuales relacionados con la construcción NO SUPEREN EL 5% DEL VALOR TOTAL DEL PROYECTO, del proponente, alguno de sus miembros o su representante legal, de acuerdo con la información incorporada en el RUP.

Respuesta:

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 “(...) *En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, se deberán exigir, como mínimo, los siguientes requisitos:*

Que cuenten con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda.

Que, en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.”

En virtud de lo anterior, en el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS de los términos de referencia definitivos se incluyó el numeral 2.13.2 mencionado, razón por la cual no se acoge su solicitud. Sin embargo, es preciso aclarar que mediante adenda se especificará que el incumplimiento contractual será aquel que se relacione con la construcción, de acuerdo con la información incorporada en el RUP y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2045 de 2012.

2.2. El Numeral 2.13.17, perteneciente a LAS CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS cita: AFIRMACIÓN: “Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.” PREGUNTA: Esto hace referencia a mas de una propuesta en el término de referencias de una convocatoria o de varias convocatorias.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.13.17. “*Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta*”, la causal de rechazo de la presentación de más de una propuesta, se aplica cuando se presente más de una propuesta dentro del mismo proceso de selección.

2.3. El Numeral 3.1.6. DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL, cita AFIRMACIÓN: “El Documento deberá ir acompañado de aquellos otros que

acreditan que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución...” PREGUNTA: Quienes pueden ser aquellos otros?

Respuesta:

La expresión “*aquellos otros*” hace alusión a todos los documentos que acrediten que quienes suscriban la propuesta tienen la capacidad y representación necesarias para la constitución y para adquirir las obligaciones solidarias que se generen en virtud de la misma, y los contratos de obra y comodato que se suscriban.

2.4. *El Numeral 3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO, Numeral 3.2.1. CARTA DE PRE-APROBACIÓN DE CRÉDITO, cita: AFIRMACIÓN: “El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor de su propuesta.” PREGUNTA: Si es una persona Jurídica, esta puede presentar varias cartas de pre-aprobación que sumen el cupo mínimo del 50% del valor de las propuesta?*

Respuesta:

De conformidad con lo establecido en el numeral 3.2.1. Carta de pre aprobación de crédito: “*El proponente deberá presentar carta(s) de pre-aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor de sus propuesta.*”

De acuerdo con lo anterior es posible la presentación de una o varias cartas de pre-aprobación del crédito con el cupo mínimo total del 50% del valor del contrato.

2.5. *Numeral 3.3.1. EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE, AFIRMACIÓN: “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 cuatro mil metros cuadrados (2.800m²) en por lo menos dos (2) proyectos.” PREGUNTA: Se puede aportar como experiencia proyectos de mejoramientos? AFIRMACIÓN: “Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al setenta por ciento (70%) en el consorcio o unión temporal.” PREGUNTA: En caso de ser más de uno el que presente certificaciones de experiencia el 70% de la participación corresponde a la suma de sus participaciones dentro del consorcio o unión temporal?*

Respuesta:

De conformidad con el numeral citado en su pregunta y teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso es la construcción de viviendas, la experiencia que debe acreditar el proponente debe ser como CONSTRUCTOR en proyectos de vivienda, por lo cual no se aceptan experiencia relacionada con proyectos de mejoramiento.

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.

2.6. Numeral 3.3.2. EQUIPO DE TRABAJO, los años que hacen referencia de experiencia específica por cada uno de los profesionales en los diferentes cargos a desempeñar estos se pueden tomar sumando los diferentes tiempos que estuvieron al frente de las diferentes obras a su cargo?

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.3.2. de los términos de referencia definitivos, que hace alusión al equipo mínimo de trabajo, la experiencia del equipo se deberá acreditar únicamente a través de certificados de experiencia laboral, debidamente firmados por la persona natural o jurídica contratante en el que se especifiquen los siguientes aspectos: a) nombre del contratante, b) nombre del contratista, c) objeto del contrato, d) cargo desempeñado, e) fecha de inicio y de terminación del contrato.

Ahora bien, respecto al tiempo que deben acreditar los profesionales que participen en el proyecto, es preciso aclarar que la experiencia se contabilizará desde la terminación y aprobación del pensum académico del respectivo programa académico, aspecto que se incluirá en la respectiva adenda.

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

3.1. En el marco de la audiencia se solicitó: ¿Cuáles son las especificaciones de materiales que deben usarse para la construcción de las viviendas?

Respuesta:

Se deberán usar los materiales estipulados en la NSR-10 y la normatividad vigente, cabe anotar que las especificaciones mínimas hacen parte de los términos de referencia publicadas en el Anexo No. 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO.

3.2. *En el marco de la audiencia se solicitó: ¿Se puede sacar la licencia de urbanismo por fases?*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.5. Fases de ejecución del proyecto, una vez suscrita el acta de inicio del contrato de obra, el contratista tendrá un plazo de un mes para presentar un Anteproyecto Urbano Arquitectónico, que deberá ser aprobado por el interventor y que comprenderá:

- Estudio de suelos.
- Levantamiento topográfico.
- Un plano de anteproyecto del planteamiento urbanístico.
- Una planta arquitectónica de las tipologías de vivienda a construir.
- Plano de cortes y fachadas generales.

Con base en lo anterior, el planteamiento urbanístico que realice el contratista seleccionado deberá cumplir con las normas urbanísticas y deberá ser aprobado por el interventor.

4. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

4.1. *En el marco de la audiencia se solicitó ¿no existe E.S.P de gas, es obligación construir las redes de gas?, ya que en el municipio de El Guacamayo no existe E.S.P. de este servicio.*

4.2. *El Numeral 1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO, hace mención a AFIRMACIÓN: “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,...”, PREGUNTA: Se puede cambiar el texto referente a que las redes de gas domiciliario sean instaladas sin existen redes en el sector para su conexión?*

Respuesta:

Se deben diseñar e instalar las redes internas de la vivienda hasta el punto de conexión de la red principal, de acuerdo al Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 936 del 21 de abril de 2008 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo una (1) salida para estufa y estará incluido el medidor de gas y el regulador.

En audiencia el Alcalde Andrés Fernando Balaguera afirmó que se tienen adelantadas las gestiones con la empresa Gasoil y que para la terminación del proyecto este contará con el suministro de gas.

4.3. *En el marco de la audiencia se solicitó: Cuando se presenten los documentos para tramitar las licencias, ¿cuál es el compromiso del municipio para cumplir con los plazos?*

Respuesta:

En audiencia el Alcalde Andrés Fernando Balaguera afirmó que la secretaria de planeación tiene toda la disposición para el trámite de las respectivas licencias y que dará prioridad a la expedición.

4.4. *En el marco de la audiencia se solicitó: ¿Se cobrará el impuesto de guerra?*

4.5. *En el marco de la audiencia se solicitó: ¿Cuáles serán los impuestos que debe pagar el contratista seleccionado?*

Respuesta:

Los impuestos municipales y las estampillas que se deben contemplar por parte del contratista seleccionado corresponderán a las que se encuentren vigentes al momento de ejecución, celebración y liquidación de los contratos de obra y comodato.

4.6. *En el marco de la audiencia se solicitó: ¿Quién asumen el costo de la matrícula de servicios públicos para cada una de las viviendas entregadas, el contratista, el municipio o el beneficiario?*

Respuesta:

El contratista deberá asumir el costo de la matrícula de los servicios públicos de acueducto, agua, energía y gas.

4.7. *En el marco de la audiencia se solicitó: ¿Qué retenciones se hará al contrato?*

Respuesta:

Los contratos de obra que celebre Fidubogotá en su condición de administrador del Patrimonio Autónomo Derivado creado para la ejecución del proyecto, se encuentran sujetos al régimen tributario ordinario. En consecuencia, los pagos que realice el Fideicomiso a los contratistas seleccionados serán objeto de retención en la fuente, retención al impuesto al valor agregado y retención al impuesto de industria y comercio, de acuerdo con las tarifas y sobre las bases legalmente establecidas.

4.8. *En el marco de la audiencia se solicitó: ¿Se debe discriminar el AIU en la propuesta?*

Respuesta:

No se deberá presentar el AIU dentro de la propuesta ya que la contratación se rige bajo la modalidad de PRECIO GLOBAL FIJO.

4.9. *El Numeral 1.5.5 Fase 5: ENTREGA DEL PROYECTO, hace mención a: AFIRMACIÓN: "Igualmente deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita, zonas comunes, cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado." PREGUNTA: Esta entrega de las*

zonas de cesión deben de hacerse por escritura pública? o que acto sería el correcto para dar cumplimiento a este punto.

Respuesta:

Respecto a la entrega de zonas de cesión obligatoria gratuita, es preciso tener en cuenta lo establecido en el artículo 58 del Decreto 1469 de 2010, que establece que la misma se deberá realizar por medio de la escritura pública, así:

“El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse ante de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. (...)

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.” (Negrilla fuera del texto).

4.10. Numeral 4.4.7. de LAS OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE OBRA cita, AFIRMACIÓN: *“Entregar a la sociedad fiduciaria, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de transferencia a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.”* PREGUNTA: *La Sociedad Fiduciaria será la encargada de hacer los trámites de escrituración y registro de los viviendas, al igual que los costos de estos? O el Proponente es libre de elegir la Notaria para el trámite de las Escrituras públicas y costear tanto las gastos notariales como de registro?*

Respuesta:

Las viviendas deberán ser escrituradas por parte del patrimonio autónomo derivado a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda que determine FONVIVIENDA. El constructor del proyecto de vivienda no asumirá el pago del impuesto de registro, ni de los derechos de inscripción, ni derechos notariales que genere la escrituración de las viviendas a los beneficiarios del subsidio.

4.11. Numeral 4.4.17. de LAS OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE OBRA cita, AFIRMACIÓN: *“Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.”* PREGUNTA: *Cuando se expiden las correspondientes escrituras públicas por parte de las Notarias, estas entregan 3 copias que son las que se entregan en la Oficina de Registro de Instrumentos*

Públicos correspondientes para su trámite y ellas van dirigidas a: 1) Al usuario o propietario (que es la que se le entrega luego de ser registrado los actos en el correspondiente folio de matrícula) 2) A la Oficina de Registro y 3) Al IGAC, para su correspondiente trámite; en virtud de esto es necesario realizar dicho trámite solicitado en el término de la referencia?

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, el contratista seleccionado deberá: *“Entregar el reglamento de propiedad horizontal (cuando sea del caso), y adelantar los trámites necesarios para el registro del mismo en los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas a entregar. (...) Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.”*

Con base en lo anterior, el trámite de individualización catastral deberá adelantarse ante el IGAC o ante catastro según corresponda.