

## PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

### CONVOCATORIA No. 049 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE – VALLE DEL 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 y urbanismo de soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado prados de San Bernabé, ubicado en el Municipio de Bugalagrande, Departamento de Valle del 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 9:30 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 9:30 a.m. y hasta la 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 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. *En el marco de la audiencia se solicita aportar el plano topográfico del predio en que se desarrollará el proyecto, la información de cabida y linderos del mismo, el plan parcial, la cartografía, los puntos de conexión de las redes de servicios públicos, las vías de acceso al lote y los demás documentos que se incorporaron en el acta de realización de la visita al inmueble, la cual se llevó a cabo el 11 de octubre de 2012.*

#### **Respuesta:**

Se pondrá a disposición un CD que contiene toda la información requerida sobre el proyecto, para que los proponentes lo puedan reproducir, así la información del CD reposará en la oficina de Planeación para las personas interesadas en la consulta y que la requieran para la elaboración de la propuesta.

1.2. *En el marco de la audiencia se pregunta cuál es la ubicación de los sitios en donde se puede disponer de los escombros y cómo funciona el proceso para el transporte de los mismos.*

#### **Respuesta:**

De acuerdo a información por parte del municipio el lote cuenta con un botadero, en el corregimiento del Overo.

1.3. *En el marco de la audiencia se solicita que se publique la información que tuvo en cuenta FINDETER para expedir el certificado de viabilidad del predio en que se pretende desarrollar el proyecto de vivienda objeto del proceso.*

#### **Respuesta:**

La información tenida en cuenta para la expedición de la viabilidad del predio se encuentra publicada como anexo a los términos de referencia. En todo caso, como se mencionó anteriormente se pondrá a disposición un CD que contiene toda la información requerida sobre el proyecto, para que los proponentes lo puedan reproducir, así la información del CD reposará en la oficina de Planeación para las personas interesadas en la consulta y que la requieran para la elaboración de la propuesta.

1.4. *En el marco de la audiencia se solicita acceder al estudio de suelos del inmueble, pues es necesario para determinar la capacidad portante del mismo, o se plantea la posibilidad de que el municipio permita el acceso al predio para que los proponentes realicen apiques.*

#### **Respuesta:**

La Oficina de Planeación del Municipio pondrá a disposición la información técnica existente para consulta de los interesados, en todo caso, los proponentes interesados en acceder al lote para realizar apiques podrán coordinar con la Oficina de Planeación visita al lote para realizar las mediciones respectivas.

1.5. *En el marco de la audiencia se pregunta si existe un parámetro para cada uno de los procesos que se adelantan en lotes públicos, teniendo en cuenta que algunos tienen vías de acceso y otros no. En este caso en particular, el interesado manifiesta que el Municipio no ha indicado su intención de desarrollar la vía de acceso al predio.*

1.6. *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:**

En este punto 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.

1.7. *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.

**2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA**

2.1. *En el marco de la audiencia se solicita información sobre la situación del predio, y que de acuerdo con la fecha en que esta información sea publicada se aplase la entrega de las propuestas y se realice una nueva audiencia. Lo anterior teniendo en cuenta que para presentar las propuestas se requiere conocer primero la información solicitada.*

**Respuesta:**

De conformidad con la adenda No. 2, se modifica la fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección hasta el 2 de noviembre de 2012 a las 5 p.m.

### 3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

3.1. *En el marco de la audiencia se solicita que en el numeral 3.3.1. se dé la posibilidad de que la experiencia se acredite con uno o varios proyectos.*

**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.

3.2. *En el marco de la audiencia se pregunta la forma en que se puede acreditar la experiencia obtenida en el desarrollo de proyectos propios.*

**Respuesta:**

El numeral 3.3.1 de los términos de referencia, relativo a la experiencia del proponente establece: *“También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el año de terminación de las viviendas”.*

3.3. *En el marco de la audiencia solicitan que no sea causal de rechazo que se presente el mismo equipo de trabajo para varios procesos de selección en el marco del programa de vivienda gratuita y que esta posibilidad se establezca en los términos de referencia.*

**Respuesta:**

Los términos de referencia en el numeral 3.3.2 permiten que alguno o algunos de los miembros del equipo de trabajo presentado pueda ser cambiado con posterioridad a la selección del proponente, siempre y cuando previamente el interventor apruebe la hoja de vida propuesta, *“la cual deberá tener igual o superior experiencia a aquella que haya demostrado el profesional al que reemplazará”.*

A pesar de lo anterior, se aclarará mediante adenda cuál es la disponibilidad de tiempo requerida para cada miembro del equipo, con el fin de que el proponente establezca en qué casos un miembro del equipo puede participar en varios proyectos. Así mismo, se realizará una modificación en las condiciones establecidas para la presentación del equipo mínimo de trabajo.

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

4.1. *Inquietud formulada por correo electrónico: Queremos saber qué tratamiento se ha concebido para la devolución del IVA VIS de las convocatorias para construcción de viviendas de interés prioritario del programa de vivienda gratuita a ser desarrolladas en lotes públicos.*

*La norma establece que en un proyecto de vivienda de interés social o prioritario, el IVA de los materiales de construcción empleados en las viviendas pueda ser reintegrado al constructor,*

*previa presentación a la DIAN de las facturas en las que se ha causado el impuesto y de las escrituras públicas de venta de las unidades privadas construidas.*

*Como en éste caso el constructor no venderá las unidades, queremos saber mediante qué mecanismo serán transferidas las unidades a los beneficiarios del programa de vivienda gratuita, y si ese mecanismo de transferencia permitirá al constructor hacer la solicitud de reintegro del IVA a la DIAN, de tal forma que el costo de construcción sea menor.*

**Respuesta:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 1537 de 2012 no se requiere tener la condición de vendedor de las viviendas para tener la facultad de solicitar la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado – IVA, pues esta se establece expresamente para los constructores de las viviendas de interés prioritario.

Para el caso de las viviendas que se desarrollen por el contratista que resulte del presente proceso de selección, la transferencia la realizará el patrimonio autónomo derivado, propietario del predio, a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda que otorgue FONVIVIENDA. La transferencia se realizará mediante Escritura Pública a la cual podrá acceder cualquier persona, incluido el constructor, para solicitar la devolución o compensación del IVA, de conformidad con el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

*4.2. En el marco de la audiencia se pregunta en qué Notaría se deben tramitar las escrituras públicas de transferencia de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, en este caso en particular, si las escrituras pueden otorgarse en el Municipio de Candelaria – Valle*

**Respuesta:**

El trámite de escrituración de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda está a cargo de la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo que será propietario del inmueble en que se desarrollará el proyecto. El constructor, de acuerdo con los términos de referencia actualmente publicados, comparecerá a la firma de las escrituras públicas, en la Notaría que indique la sociedad fiduciaria, sin embargo, se modificará mediante adenda la condición existente, de comparecencia del constructor a la firma de las referidas escrituras públicas.

*4.3. En el marco de la audiencia se pregunta en qué consiste el poder que debe otorgar el patrimonio autónomo propietario del predio para la obtención de las licencias urbanísticas.*

**Respuesta:**

El artículo 21 del Decreto 1469 de 2010 *"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones"* dispone que: *"Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos: (...) 4. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue".*

Los términos de referencia se refieren al poder antes mencionado, teniendo en cuenta que los trámites para la obtención de las licencias debe realizarlos el contratista que resulte del presente proceso de selección.