

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No.062 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES

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 Urbanización La Rivera, ubicado en el Municipio de Sabana de Torres, Departamento de Santander, bajo la modalidad de contratación 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 4:00 p.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 4:00 p.m. y hasta las 4:45 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 12 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. El Numeral 2.9 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS, hace mención a: **AFIRMACION:** “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.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

- 2.1. Solicitamos que la causal número 2.13.2 *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.* No sea tenida en cuenta como causal de rechazo cuando las multas ya hallan sido canceladas y la razón del incumplimiento ya se halla finiquitado o saldado, o en su defecto se pueda participar cuando las multas no superen un valor máximo del 5% del valor del proyecto.

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. **AFIRMACION:** *“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:

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.

- 2.3. El Numeral 2.13.17, perteneciente a LAS CAUSALES DE RECHASO DE LAS PROPUESTAS cita: **AFIRMACION:** *“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 termino 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.

- 2.4. El Numeral 3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO, Numeral 3.2.1. CARTA DE PRE-APROBACION DE CREDITO, cita: **AFIRMACION:** *“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, **AFIRMACION:** “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 (4.000 m²) en por lo menos dos (2) proyectos”. **PREGUNTA:** Se puede aportar como experiencia proyectos de mejoramientos? y se puede modificar que la cantidad de proyectos sean más de dos (2) que por lo menos sumen la cantidad de metros solicitados?
- 2.6. En el marco de la audiencia se pregunto: Para la experiencia especifica, se puede certificar mejoramiento de vivienda?
- 2.7. En el marco de la audiencia se pregunto: Pueden certificarse más de dos proyectos para cumplir con el requisito de metros cuadrados construidos?

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.

En cuanto a la cantidad de proyectos, 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.

- 2.8. 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: Quiénes 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.

- 2.9. Numeral 3.3.2. EQUIPO DE TRABAJO, los años que hacen referencia de experiencia especifica 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?
- 2.10. En el marco de la audiencia se pregunto: El tiempo de los profesionales propuestos se debe contar de acuerdo al tiempo en que han durado los proyectos o a partir de la expedición de la matricula profesional?

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. El Numeral 1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO, hace mención a la 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:

Teniendo en cuenta que en el municipio no hay servicio de gas, se acoge la observación y se incluirá esta modificación en la adenda correspondiente.

- 3.2. 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 cambiar a por lo menos el 50% del número de viviendas que conforma la etapa o fase, establecida en la licencia de construcción?
- 3.3. En el marco de la audiencia se pregunto: Cuales son los criterios por los cuales se hacen pagos parciales?

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.

4. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

- 4.1. Numeral 4.4.7. de LAS OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE OBRA cita, **AFIRMACION:** “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.

- 4.2. Numeral 4.4.17. de LAS OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE OBRA cita, **AFIRMACION:** “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 en el numeral 4.4. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE OBRA, el contratista seleccionado deberá: “4.4.16. Entregar el reglamento de propiedad horizontal (cuando sea el 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 y 4.4.17 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 y en catastro según corresponda.

- 4.3. En las Especificaciones Técnicas de la Vivienda y de Urbanísimo se hace referencia a que si en el Municipio o en el sector donde se van a desarrollar las obras no existen redes de gas estas no son obligatorias para su construcción, al igual que definen que se debe de entregar redes de desagüe pluvial que será conectada con las existentes en el municipio, en caso de no existir estas redes que se debe hacer o también son opcionales en caso de existir tal servicio en el sector o municipio, de ser así que esto quede clara en los termino de referencia de las obligaciones en cuanto a las obras a desarrollar.
- 4.4. 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 no existe E.S.P. de este servicio.
- 4.5. El Numeral 1.4. Alcance del Objeto; 1.4.4. hace mención a: **AFIRMACIÓN:** “La Realización de los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas.” **PREGUNTA:** Estos trámites solo se puede realizar ante las entidades que estén prestando los servicios en el municipio? O debe de ser obligatoria así no existan redes para su prestación en el municipio o en el sector donde se desarrollara el proyecto de vivienda? De ser así modificar este punto haciendo claridad a que solo se harán los trámites de los servicios prestados en el municipio ante las respectivas empresas.

Respuesta:

Teniendo en cuenta que en el municipio no hay servicio de gas, se acoge la observación y se incluirá esta modificación en la adenda correspondiente.

- 4.6. Inquietud formulada por correo electrónico: El Numeral 1.5.5 Fase 5: ENTREGA DEL PROYECTO, hace mención a: **AFIRMACION:** “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).