

## PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

### CONVOCATORIA No. 076 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA - SANTANDER

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 (y/o modificación si aplica) de las licencias de Urbanización y Construcción, de mínimo mil setenta (1070) y hasta mil setenta y nueve (1079) soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), en el lote denominado TERRAZAS DEL PUERTO, ubicado en el municipio de Barrancabermeja, 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 18 de diciembre de 2012 a partir de las 8:30 am y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 8:30 am hasta las 9:15 am. 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 11 de diciembre 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 LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

1.1. En el numeral **3.1.3 Objeto Social** de los términos definitivos dice: “El objeto social del proponente, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces. Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, el objeto social de sus miembros podrá contemplar la construcción, o el diseño, o el diseño y construcción de proyectos de vivienda, sin embargo, en este caso, 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.

Con respecto a este punto solicito aclaración sobre si el objeto del certificado de existencia debe decir exactamente construcción de proyectos de vivienda o este puede contener la ejecución de obras civiles y construcciones en general, entre otras; ya que estas también están enmarcadas dentro del objeto del contrato; y si en caso de consorcio cada uno de ellos sólo por tener este objeto debe tener una participación del 50% así no aporten experiencia.

### Respuesta

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.3 de los términos de referencia, el objeto social del proponente debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces, por lo tanto se debe cumplir con lo solicitado en los términos de referencia.

Respecto a la experiencia específica del proponente, el numeral 3.3.1. de los términos de referencia definitivos prevé que cuando se trate de proponentes que 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 cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

1.2. “Según el numeral **3.1.5 Registro único de proponentes - RUP** se está solicitando estar clasificado según el decreto 734 de 2012 en las siguientes actividades:

#### **F452100- Construcción de edificaciones para uso residencial**

- F452101- Hormigonado para edificaciones de uso residencial y
- F452102 - Colocación de techado o impermeabilización de techos de edificios de uso residencial, y
- F452103 - Otras actividades de la construcción de vivienda nueva para uso residencial de tipo familiar o multifamiliar.

De acuerdo a la clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas adoptada por la DIAN (revisión 4 adoptada para Colombia CIU Rev. 4 A.C.) los códigos CIU tienen un máximo de 4 niveles que son los permitidos clasificar en la DIAN y en las CÁMARAS DE COMERCIO y que además cambiaron según esta última revisión que entró en vigencia a partir del 1 de diciembre de 2012, por este motivo los proponentes que ya estamos actualizados y cumpliendo con las normas del decreto 734 no tenemos dichos códigos inscritos ya que estos cambiaron y además se permite una división de máximo 4 niveles mientras que la entidad está exigiendo 6; por este motivo y debido a la limitación de solo poder inscribir 4 códigos por cada proponente se le solicita a la entidad que revise este requisito para los proponentes que están actualizados con esta versión y que además cumplan con estar inscritos en el código **4111 CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES** ya que como se explicó; solo se pueden tener 4 subdivisiones por lo tanto al estar inscritos en la división principal se está cumpliendo con cualquier

subdivisión; además de que se deben pedir requisitos acorde a las leyes y la revisión No 4 de la Dian mencionada anteriormente solo posee divisiones con 4 dígitos.

1.3. Se solicita aclaración de los códigos CIU

1.4. Teniendo en cuenta que la homologación de la clasificación CIU, fue tratada en las audiencias anteriores, le solicito se aclare por medio escrito la clasificación exigida para la presentación de la propuesta teniendo en cuenta el tiempo que demora este trámite en la cámara de comercio.

## **Respuesta**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Resolución 139 de 21 de noviembre de 2012, de la DIAN: *“Las personas naturales y asimiladas, personas jurídicas y asimiladas, obligadas a presentar la declaración de renta y complementarios e ingresos y patrimonio correspondientes al año gravable 2012 y siguientes, deben informar la actividad económica principal que le corresponda según la clasificación indicada en el artículo 1 de la presente Resolución, la cual debe estar informada en el Registro Único Tributario.*

*Igualmente a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Resolución, todos los contribuyentes y usuarios aduaneros deben actualizar, a más tardar el 31 de enero de 2013, la información de actividades económicas en el Registro Único Tributario – RUT si la codificación cambia con respecto a la nomenclatura actual.*

*Cuando las declaraciones y correcciones correspondan a un período anterior a los señalados en este artículo, se informará la actividad económica conforme a la Resolución que estaba vigente en el momento de establecerse la obligación a declarar.”* Subraya fuera del texto.

Por su parte el artículo 4 de la Resolución citada prevé que: *“Las personas naturales y asimiladas, jurídicas y asimiladas que inicien actividades o las modifiquen con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente resolución, deberán inscribir o actualizar el Registro Único Tributario -RUT, indicando la actividad o actividades económicas que vayan a desarrollar.”*

Es menester precisar que la Resolución No. 139 entró a regir a partir del 01 de diciembre de 2012 y que de acuerdo con lo expuesto el término para actualizar las actividades económicas en el RUT vence el próximo 31 de enero de 2013, con base en lo anterior se procederá a hacer la modificación correspondiente mediante adenda.

1.5. *En el numeral 3.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE es claro que solo se debe informar las cantidades ejecutadas según el % de participación para la experiencia que se quiera acreditar y que haya sido adquirida por medio de consorcios o uniones temporales, lo que no me queda claro es si para los proponentes que se presenten en consorcio la experiencia será sumada o está también será ponderada según el porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal del proponente.*

## **Respuesta**

La experiencia específica que se acredite para el caso de los proponentes que sean consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta de acuerdo al porcentaje de participación del(los) miembros del consorcio o la unión temporal que la acrediten.

1.6. *Se permita que el máximo de viviendas ofrecidas pueda ser 1080, debido a que en una posible oferta de apartamentos de torres de 5 pisos y 4 apartamentos por piso, daría en múltiplos de 20; en su defecto, se permita que le mínimo sea 1060 por la misma razón expuesta.*

### **Respuesta**

Se acepta la solicitud de modificar el rango establecido y se realizará la respectiva modificación mediante adenda.

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

2.1. *Sea aplazado el cierre de la convocatoria hasta tanto el municipio publique los planos topográficos y las cotas de alcantarillado que permita tener la certeza que los apartamentos que se ofrezcan puedan tener el servicio de alcantarillado por gravedad o de lo contrario permita establecer si necesita otro sistema alterno para la prestación de dicho servicio.*

### **Respuesta**

La Empresa de Desarrollo Urbano de Barrancabermeja suministró planos con curvas de nivel donde se delimita el lote donde se desarrollará el proyecto, las redes de acueducto y alcantarillado, las redes de alta tensión, y el oleoducto. Los planos mencionados se encuentran en físico en las instalaciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ubicado en la Cr 7 No. 32-12 piso 26, en la ciudad de Bogotá, o en la Empresa de Desarrollo Urbano de Barrancabermeja y se encuentran a disposición de los interesados para su consulta.

2.2 *Existen disponibilidades de servicios públicos? De ser así cuales son los puntos de conexión para este lote? (por favor subir las disponibilidades a la pagina si existen).*

### **Respuesta**

En los documentos anexos incluidos para la convocatoria del municipio de Barrancabermeja se incluye los certificados de disponibilidad de servicios públicos. En cuanto a los puntos de conexión la Empresa de Desarrollo Urbano de Barrancabermeja suministró los planos en los cuales se puede observar la localización de las redes existentes y los posibles puntos de conexión.

2.3 *Es posible que la conexión de los servicios sea por la carrera 60?*

### **Respuesta**

La Empresa de Desarrollo Urbano de Barrancabermeja suministró los planos de las redes de acueducto y alcantarillado existente para realizar la conexión a estas redes, de acuerdo la información en estos contenida es viable realizar la conexión por la carrera 60 para las redes de acueducto y alcantarillado.

2.4 *Es posible subir a la página web de la entidad el plano topográfico del lote, donde se muestre claramente los linderos de este?*

2.5 *Se necesita información topográfica, técnica de altimetría y planimetría, del lote seleccionado para el proyecto.*

### **Respuesta**

La Empresa de Desarrollo Urbano de Barrancabermeja suministró planos con curvas de nivel donde se delimita el lote donde se desarrollará el proyecto, las redes de acueducto y alcantarillado, las redes de alta tensión, y el oleoducto. Los planos mencionados se encuentran en físico en las instalaciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ubicado en la Cr 7 No. 32-12 piso 26, en la ciudad de Bogotá, o en la Empresa de Desarrollo Urbano de Barrancabermeja y se encuentran a disposición de los interesados para su consulta.

*2.2. Actualmente Aguas de Barrancabermeja está realizando trabajos de ampliación de las redes, estos trabajos son para dar suministro al lote del proyecto? De ser así cuando se terminaran?*

### **Respuesta**

El lote donde se desarrollará el proyecto cuenta con disponibilidad inmediata de conexión a la red de acueducto, en todo caso, y en el evento de requerir obras para garantizar una mayor capacidad estas se realizarán antes de la finalización de la fase 4- Construcción, aspecto que estará soportado con la suscripción de un convenio con el municipio.

*2.3. Qué medida se va a tomar con los aparceros? y quien se va a encargar de retirar los cultivos que actualmente existen?*

### **Respuesta**

Actualmente se encuentra en proceso la firma de un convenio con la Alcaldía de Barrancabermeja en el cual se establecerá la fecha en la cual la Alcaldía retirará los cultivos que actualmente se encuentran ubicados en el lote donde se desarrollará el proyecto, esta fecha no superará la fecha de inicio de la fase 4 - Construcción del proyecto.

*2.4. Es necesario hacer compensación de los arboles que se talen?*

### **Respuesta**

Los proponentes deben verificar la normatividad municipal y nacional respecto a la tala de árboles y las compensaciones a las que haya lugar.

*2.5 El costo de las matriculas de servicios públicos quien lo tiene que asumir?*

### **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”.

*2.6 Es posible que se identifique en un plano, cuales son las afectaciones y asilamientos que se deben contemplar por servicios públicos, vías, etc.?*

### **Respuesta**

En los planos presentados por parte de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barrancabermeja aparecen las redes de alta tensión y el trazado del oleoducto que cruza por el lote. Respecto a los aislamientos que se deben prever, los proponentes deberán consultar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, así como el resto de normativa vigente a efectos de determinar las distancias de los mismos teniendo en cuenta el tipo de afectación.

*2.7 Si no es necesario utilizar todo el lote para desarrollar el proyecto, si no una parte de este, se debe realizar desenglobe del saldo del lote? Si es así quien asume estos gastos?*

#### **Respuesta**

En el evento en que el planteamiento urbanístico se realice sobre un área menor, será necesario solicitar la correspondiente licencia de subdivisión del área restante en donde no se desarrolle el proyecto. Los gastos que se generen en los trámites de la misma y su posterior protocolización deberán ser sufragados por el proponente seleccionado.

*2.8 Adjuntamos plano con el área en el cual estimamos podemos realizar el proyecto, para que por favor nos confirmen si es posible tomar esta parte del lote.*

#### **Respuesta**

Como parte de la Fase 1, Revisión del diseño urbanístico, el contratista deberá revisar y evaluar los estudios documentos técnicos jurídicos y diseños urbanísticos del proyecto y presentar el anteproyecto urbano – arquitectónico de acuerdo con lo considerado en el numeral 1.5.1 de los términos de referencia, a efectos de determinar la conveniencia técnica de la ubicación del proyecto.

*2.9 Como es el manejo que se debe hacer con las áreas de cesión que se exijan?*

#### **Respuesta**

Los proponentes deberán tener en cuenta la normativa vigente y las normas establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el planteamiento de las zonas de cesión. Así mismo, se deben verificar las normas mencionadas a efectos de determinar el tratamiento de las mismas.

*2.10 Los costos de escrituración y registro son asumidos por el constructor?*

#### **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.

Frente a la expedición de los certificados de tradición y libertad de cada una de las viviendas desenglobados jurídicamente, estos deben ser aportados por el constructor para el pago de las viviendas y por lo tanto es el constructor quien debe asumir el costo de su expedición.

En cuanto a los certificados de tradición y libertad en los cuales se encuentre registrado el acto de transferencia de la vivienda al beneficiario del subsidio familiar de vivienda, mediante adenda se modificará la forma de pago, de manera que no se exijan estos documentos al constructor.

2.10 Solicitamos ampliación del plazo de presentación de las propuestas teniendo en cuenta los ritmos de trabajo en navidad y fin de año.

### **Respuesta**

Se acoge la observación y se realizará la modificación de la fecha de cierre del proceso de selección mediante la adenda correspondiente.

2.11 Solicitamos que la apertura de la propuesta se realice en audiencia pública.

### **Respuesta**

La propuesta de realizar la apertura del sobre No. 2 en público, no se acoge, en la medida en que de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.6 de los términos de referencia, el proceso de selección se rige por las normas civiles y comerciales, la Ley 1537 de 2012, y por lo señalado en los mismos.

De acuerdo con lo previsto en los términos de referencia, el cierre del proceso de selección se realizará: *"El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará, en la página web de la Fiduciaria Bogotá S.A un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron y quiénes son los proponentes. Dicha acta deberá suscribirse por parte de un delegado de la sociedad fiduciaria y un delegado del Fondo Nacional de Vivienda."* Subraya fuera del texto.

Por lo anterior, no procede la modificación del numeral 2.5. de los términos de referencia definitivos, en la medida en que teniendo en cuenta que en la fecha de cierre del proceso se publica un acta de cierre en la cual constan las propuestas que se recibieron y los proponentes presentados, se considera que es suficiente para dar cumplimiento a los principios de publicidad y moralidad mencionados.

Así mismo, es preciso tener en cuenta que de acuerdo con el cronograma del proceso del proceso de selección, de que trata el numeral 2.1. de los términos de referencia existe un período de evaluación de las propuestas, evaluación de la cual se da traslado a los proponentes, para que en el término previsto en el mismo cronograma presenten las observaciones que considere pertinentes.