

## PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

### CONVOCATORIA No.90 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL PROYECTO URBANIZACIÓN JUAN JOSÉ RONDÓN - MUNICIPIO DE PUERTO RONDÓN – URBANIZACIÓN LAS GUACAMAYAS – MUNICIPIO DE TAME-DEPARTAMENTO DE ARAUCA

#### 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 de las licencias de urbanización y construcción, si es el caso, de los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento. Los proyectos de vivienda a diseñar y construir por el proponente seleccionado en el marco del presente proceso, tendrán las siguientes denominaciones y condiciones:

| Departamento | Municipio     | Proyecto                      | Tipología   | Número mínimo de soluciones de vivienda de interés prioritario | Número máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario |
|--------------|---------------|-------------------------------|-------------|--|--|
| Arauca       | Puerto Rondón | Urbanización Juan José Rondón | Unifamiliar | 92   | 102  |
|              | Tame          | Urbanización Las Guacamayas   | Unifamiliar | 117  | 130  |
| <b>Total</b> |               |                               |             | <b>209</b>   | <b>232</b>   |

#### 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 enero de 2013 a partir de las 11:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 11:00 a.m. y hasta las 12:00 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 20 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 marco del desarrollo de la audiencia se solicita una suspensión de 15 (quince) días del proceso licitatorio para realizar la actualización del Registro único de proponentes, teniendo en cuenta que se debe renovar desde el 1 de Enero de 2013 y este proceso puede tomar más de un mes en algunos casos.

#### **Respuesta:**

El artículo 2 de la resolución 139 de 2012 de la de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, la cual rige a partir de 1 de diciembre de 2012, dispone:

*ARTÍCULO 2. 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.*  
(Subrayado fuera de texto).

De conformidad con lo anterior, en la adenda No. 2, que modifica el numeral 3.1.5 de los términos de referencia, se incluyó que los proponentes deberán presentar el Registro Único de Proponentes expedido por la Cámara de Comercio dentro del mes anterior al cierre del proceso, el cual debe estar vigente y en firme.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se deberá anexar el RUP de cada uno de sus miembros.

El proponente, y cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, deberán estar inscritos dentro de alguna de las siguientes condiciones:

*i) Quienes estén inscritos en el RUP de acuerdo con el régimen del decreto 734 de 2012 deberán estar inscritos en la clasificación:*

***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*

*ii) Quienes estén inscritos en el RUP de acuerdo con el régimen del decreto 1464 de 2010 deberán estar inscritos:*

*Actividad. 01: Constructor*

*Especialidad .04: Edificaciones y Obras de Urbanismo*

*Grupos. 02: Edificaciones mayores de 500 m<sup>2</sup> y de alturas mayores a 15 m y*

*05: Parques, Obras de Urbanismo, Paisajismo y Obras complementarias*

*iii) Quienes estén inscritos en el RUP de acuerdo con lo previsto en la Resolución No. 00139 de 21 de noviembre de 2012 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), deberán estar inscritos:*

*411 Construcción de edificios.*

## **2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**

2.1. En el marco del desarrollo de la audiencia se pregunta: La asignación que se ha hecho de 6 salarios mínimos para la adquisición de los lotes es bastante superior al valor real que se presenta en el municipio para la adquisición de tierras. ¿Es posible asignar un menor valor para la adquisición de los lotes y así poder incrementar la asignación de 67 slmv para la construcción de la vivienda?

### **Respuesta**

En la Ley 1450 de 2011 en el artículo 117 se define la vivienda de interés social, y en su párrafo primero se señaló que se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV). El valor de la vivienda incluye el valor del suelo sobre el cual se construirán las viviendas, que para el caso del presente proceso está siendo aportado por la entidad territorial, y debe generar un menor valor de la vivienda y tener un peso a descontar de los costos del proyecto. Dicho valor a descontar ha sido establecido en el presente proceso en 6 SMLMV por vivienda.

2.2. En el marco del desarrollo de la audiencia se solicita aumentar el cupo de soluciones de vivienda de los proyectos de vivienda ya que el municipio tiene una capacidad para poder establecer 200 viviendas particularmente en el municipio de Puerto Rondón.

### **Respuesta**

Los cupos establecidos en el presente proceso corresponden a la aprobación del Comité Fiduciario del Fideicomiso, por lo tanto no se acoge la propuesta y se mantiene el rango establecido para el proyecto de Puerto Rondón y Tame (Urbanizaciones Juan Jose Rondón de noventa y dos (92) hasta ciento dos (102) soluciones de vivienda de interés prioritario y para Las Guacamayas ciento diecisiete (117) hasta ciento treinta (130) soluciones de vivienda de interés prioritario.

2.3. En el marco del desarrollo de la audiencia se solicita: por medio de OCAD Regional (organo colegiado de administración y decisión) se asignaron recursos para poder hacer rellenos en los proyectos de vivienda Urbanización Juan José Rondón en el municipio de Puerto Rondón, la preocupación es que los procesos licitatorios para la adjudicación de los contratos para llevar a cabo estas obras no se han adelantado, lo cual perjudica los tiempos de ejecución del presente proceso; por lo tanto solicitamos una suspensión por un periodo de 15 (quince) días para dar tiempo a los municipios para adelantar el proceso licitatorio para la realización de dichos rellenos. Se solicita aplazar

el presente proceso por periodo de un mes, teniendo en cuenta que se debe hacer el proceso licitatorio y la ejecución de los rellenos en ambos predios. Se debe considerar el tiempo necesario para que el terreno se asiente una vez se hagan los respectivos rellenos, esto con el fin de poder llevar a cabo los estudios de suelos, para poder realizar el diseño estructural de cada una de las viviendas. De no dejar un periodo de asentamiento del relleno realizado, no es aconsejable realizar el diseño estructural para las viviendas.

### **Respuesta**

Se aclara que el Ministerio de Vivienda Ciudad y territorio, está adelantando convenios interadministrativos con cada uno de los municipios para garantizar que los predios se encuentren en condiciones jurídicas y técnicas favorables para el desarrollo de las obras y la ejecución del proyecto; para la suscripción del contrato de obra es necesario cumplir con estas condiciones. Por lo anterior, no se acoge la observación, teniendo en cuenta que para iniciar la ejecución del contrato es requisito que el municipio haya adelantado las obras de adecuación del terreno.

2.4. En el marco del desarrollo de la audiencia, para el proyecto del municipio de Tame, se hace la observación que debe tenerse en cuenta el manejo de las escorrentías, por medio de un relleno para solucionar el problema de las inundaciones por aguas lluvias y hasta el momento el municipio no ha contemplado estas obras de adecuación. Debe incluirse en las propuestas, los presupuestos de las redes de gas?. De igual manera debe incluirse el valor de conexión de las redes de telecomunicaciones?

### **Respuesta**

Al respecto es necesario considerar lo incluido en el numeral 1.2 OBJETO, *“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 de las licencias de urbanización y construcción, si es el caso, de los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento”*.

De igual manera, debe tenerse en cuenta que según los requerimientos del numeral 1.5 FASES DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS, de los términos de referencia, entre otros, en la fase 2 de elaboración de estudios y diseños, el contratista debe adelantar el diseño de redes de gas domiciliario y el diseño de telecomunicaciones de las viviendas.

Teniendo en cuenta, que la propuesta se presenta bajo la modalidad de PRECIO GLOBAL FIJO, no es necesario que se incluyan presupuestos ni costos de las redes de gas ni telecomunicaciones, pero si se requiere que se adelanten los diseños establecidos de acuerdo con los requerimientos contenidos en los términos de referencia.

2.5. En el marco del desarrollo de la audiencia se pregunta, si con respecto a la Experiencia del Proponente ¿es posible presentar certificaciones en las que se presente la mano de obra y de dirección de obra como subcontratistas?

### **Respuesta**

Se aclara que el oferente deberá cumplir con lo establecido en el numeral 3.3.1 de los términos de referencia en donde se expresa que el oferente deberá: “...acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.
- En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.

*En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior, o del último informe de ejecución presentado por el interventor, en el cual conste el número de viviendas terminadas.*

*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.*

*Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.*

*Los proponentes, para los efectos del presente numeral, podrán acreditar experiencia en contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de **contratantes...**, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de **contratantes y fideicomitentes**, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda...”.*

### **3. OBSERVACIONES RELACIONADAS POR MEDIO DEL CORREO ELECTRÓNICO**

Por medio de correo electrónico enviado al correo de [viviendagratis@fidubogota.com](mailto:viviendagratis@fidubogota.com) se recibieron dentro del periodo de la audiencia las preguntas de Vera Construcciones. Formuladas de la siguiente manera:

3.1. Aclarar si la totalidad del área del lote está destinada única y exclusivamente para la construcción del número de viviendas incluidas en el proyecto de Urbanización o si se tienen proyectada la construcción de más viviendas en dicho lote.

### **Respuesta**

De acuerdo a las determinaciones tomadas por parte del comité fiduciario, se decidió que el número máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario es de 102 para el proyecto Urbanización Juan José Rondón y de 130 para la Urbanización las Guacamayas, las cuales se construirán en los inmuebles en los cuales se ejecutarán los proyectos a los que hace referencia el numeral 1.2 de los presentes términos de referencia.

3.2. Aclarar cuantos metros cuadrados, o en su defecto que porcentaje del lote, se debe destinar para las zonas de cesión obligatoria gratuita, zonas comunes, zonas verdes, áreas libres y de parqueo. Aclarar cuantos pisos por edificio de viviendas se permiten construir o cuantos pisos máximos estipulados se tienen por edificios en el lote. Aclarar si el lote cuenta con acceso a los servicios de abastecimiento de agua potable mediante red de distribución. Aclarar si el lote cuenta con acceso a los servicios de saneamiento mediante red de evacuación de aguas residuales. Aclarar si el lote cuenta con acceso a los servicios de suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión. Aclarar si el lote cuenta con alumbrado público en sus inmediaciones. Aclarar si el lote cuenta con acceso a los servicios de telecomunicaciones.

### **Respuesta**

Se aclara que el oferente deberá verificar de acuerdo con el esquema de ordenamiento territorial y las normas urbanas vigentes de cada uno de los municipios, los requerimientos mínimos, arquitectónicos y urbanísticos para cada uno de los proyectos a realizarse, como lo estipula el numeral 1.5 de los términos de referencia definitivos.