

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA I
CONVOCATORIA INVITACIÓN PÚBLICA No. 02
ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es que en los términos y condiciones señalados en este documento se seleccione una persona natural o jurídica que preste el servicio de administración y custodia de las viviendas que le indique el Fideicomiso, ejecutadas en desarrollo del Programa de Vivienda Gratuita, y posteriormente las entregue a los hogares beneficiarios del Programa.

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son los interesados que formularon las preguntas y no del Fideicomiso.
2. Las respuestas del Fideicomiso son las que se anteceden del título "RESPUESTA"
3. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas el día 05 de junio 2020 de 8:00 am a 11:00 am, las demás se tendrán por no recibidas.
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia de la Convocatoria Invitación Pública No. 02 Administración y Custodia – Programa de Vivienda Gratuita, publicado en la página web de la Fiduciaria Bogotá el día 03 de junio de 2020, sin embargo en el curso de la convocatoria se pueden tener modificaciones o adendas, razón por la cual los interesados deberán hacer la consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
5. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. OBSERVACIÓN: *Se solicita al convocante FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., quien obra en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, que se modifiquen los siguientes numerales de los Términos de Referencia – Convocatoria 02:*

- (i) *Sub numeral 3.1.1.3 "Objeto Social" del numeral 3.1.1 "Requisitos de carácter jurídico" del capítulo III "Criterios de selección" que establece: "El objeto social de los interesados les deberá permitir adelantar las labores de vigilancia, custodia y administración de bienes inmuebles, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes".*
- (ii) *Sub numeral 3.1.3.1 "Experiencia específica del interesado" del numeral 3.1.3 "Requisitos habilitantes de carácter técnico" del capítulo III "Criterios de selección", que dispone: "El interesado deberá acreditar experiencia en la vigilancia, custodia y administración de al menos mil (1.000) bienes inmuebles, en el territorio nacional, en los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha establecida para la entrega de la propuesta".*

Lo anterior teniendo en cuenta que, debido a la especialidad y a la naturaleza propia de dicha actividad, los servicios de vigilancia y seguridad privada sólo podrán ser prestados por personas naturales o jurídicas que cuenten con la licencia expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, tal como lo dispone el artículo 3 del Decreto Ley 356 de 1994 compilado en el Decreto 1070 de 2015 "por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Defensa".

En razón a lo anterior, tal como están redactados los acápite de los Términos de Referencia – Convocatoria 02, reseñados anteriormente, la participación en el proceso de selección se está circunscribiendo exclusivamente a empresas de seguridad y vigilancia, y no se vislumbra razón jurídica que soporte dicha limitación.

Restringir la participación en la convocatoria pública 02, solo a empresas de vigilancia y seguridad privada, desconoce los elementos fundamentales del proceso licitatorio relativos a la libre concurrencia y la igualdad de los oferentes, por cuanto no ofrece identidad de oportunidades para quienes pretendemos participar y contratar, impidiendo la presentación de ofertas por parte de entidades que tengan experiencia en administración, custodia, tenencia y entrega de bienes - viviendas.

En efecto, nótese que el oferente seleccionado deberá ejecutar varias actividades principales, como la administración, la tenencia de los bienes, su custodia, el aseo de los mismos, la conservación de éstos, actividades que de suyo implican un desarrollo de gestión muy importante, y en este orden de ideas, el servicio de vigilancia y seguridad privada es tan solo una actividad adicional, pero no se torna en principal, por lo que no se avizora la razón para que el proceso de selección solo se limite a empresas de servicio de vigilancia.

Limitar la participación a entidades que tengan dentro de su objeto social la prestación del servicio de vigilancia, que constituye una actividad independiente, un universo específico regulado por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, impide el desarrollo de la selección objetiva y selección del oferente más idóneo.

Al respecto el Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejero ponente Alíer Eduardo Hernández Enríquez, Radicación número: 11001-03-26-000-1996-3771-01(12037) ha expresado:

"(...) La licitación pública, como lo señala la norma precitada, es un procedimiento de formación del contrato, que tiene por objeto la selección del sujeto que ofrece las condiciones más ventajosas para los fines de interés público, que se persiguen con la contratación estatal. "Consiste en una invitación a los interesados para que, sujetándose a las bases preparadas (pliego de condiciones), formulen propuestas, de las cuales la administración selecciona y acepta la más ventajosa (adjudicación)" (...)

En este orden de ideas la 'igualdad' entre los administrados en sus relaciones con la Administración Pública, evitando de parte de ésta favoritismos en beneficio de unos y en perjuicio de otros; trátase de evitar improcedentes tratos preferenciales o injustos.

Son por tanto elementos fundamentales del proceso licitatorio: la libre concurrencia, la igualdad de los oferentes y la sujeción estricta al pliego de condiciones.

La libre concurrencia permite el acceso al proceso licitatorio de todas las personas o sujetos de derecho interesados en contratar con el Estado, mediante la adecuada publicidad de los actos previos o del llamado a licitar.

(...)

La igualdad de los licitadores, presupuesto fundamental que garantiza la selección objetiva y desarrolla el principio de transparencia que orienta la contratación estatal, se traduce en la identidad de oportunidades dispuesta para los sujetos interesados en contratar con la Administración.

(...)

5. El derecho de igualdad entre los oferentes.- Como quedó señalado a propósito de la consagración legal del principio de transparencia y del deber de selección objetiva, la Administración está obligada constitucional (art. 13 C.P.) y legalmente (art. 24, 29 y 30 ley 80 de 1993) a garantizar el derecho a la igualdad de los oferentes o competidores.

Por virtud de esta garantía, todos los sujetos interesados en el proceso de licitación han de estar en idénticas condiciones, y gozar de las mismas oportunidades.

(...)

Para lograr su finalidad, la licitación debe reunir ese carácter de 'igualdad', pues ésta excluye o dificulta la posibilidad de una colusión o connivencia entre algún licitador y oferente y la Administración Pública que desvirtúen el fundamento ético sobre el cual descansa la licitación y que, junto con los requisitos de 'conurrencia' y 'publicidad', permite lograr que el contrato se realice con quien ofrezca mejores perspectivas para el interés público.

En este sentido, se solicita se permita que en el evento en que el oferente dentro de su objeto social no contemple la prestación del servicio de vigilancia, pueda subcontratar bajo su costo dicho servicio, y por otra parte, el oferente pueda ejercer directamente la tenencia, custodia, cuidado y conservación de las viviendas.

La posibilidad de participación en el proceso de selección, de empresas o personas que no tengan dentro de su objeto social la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada, (pudiendo subcontratar esta actividad), permite la libre concurrencia, garantiza el principio de igualdad y permite la selección objetiva del oferente y la propuesta más favorable.

Nótese que si no se permite la participación de empresas o personas que no tengan dentro de su objeto social la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada, (pudiendo subcontratar esta actividad), esta Entidad que actualmente y desde el año 2014 ejecuta el Contrato CM-038-2014 la administración y custodia de las viviendas del Programa de Vivienda Gratuita -FONVIVIENDA, y que así mismo desarrolla el Contrato CM-016-2018, estaría por fuera de la participación en la convocatoria, y esto no tendría razón jurídica, dado que nuestra amplia experiencia en las actividades que corresponden al objeto de esta licitación, serían argumento suficiente para tener la posibilidad de participar.

Ahora bien, de la lectura integral de los Términos de Referencia se puede observar que existen algunas disposiciones que permiten evidenciar que el oferente podría subcontratar el servicio de vigilancia.

En efecto, el numeral 3.2.1.2 en el cual se establece la asignación de puntaje en caso de que se acredite la experiencia en administración y custodia se acredita por separado, pero no se hace mención a la vigilancia:

"3.2.1.2. MAYOR EXPERIENCIA: DIEZ (10) puntos

Teniendo en cuenta la experiencia acreditada por los proponentes de acuerdo con el numeral 3.1.3.1. de los presentes términos de referencia que cumpla con los requisitos establecidos en el mencionado numeral, el mayor puntaje, será otorgado a aquel proponente que presente mayor experiencia sumando la acreditada de acuerdo con los documentos soportes presentados. Si la experiencia en administración y custodia se acredita por separado, se sumará para cada labor (aparte experiencia en administración y aparte experiencia en custodia de viviendas) y solo se tendrá en cuenta para el cálculo del presente criterio de asignación de puntaje, el menor valor obtenido comparando el resultado de las sumas de la experiencia acreditada para cada labor.

En el numeral 3.1.3.1 si bien se expresa en el primer párrafo que el interesado debe probar experiencia en vigilancia, custodia, y administración, sin embargo, en las viñetas del tercer párrafo se solicita la acreditación de la experiencia con certificaciones que deben "Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de inmuebles custodiados y administrados" sin hacer referencia expresa a la vigilancia, y en el

párrafo quinto se señala que "También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal del interesado, en las cuales se especifique en forma expresa el número de bienes inmuebles custodiados y administrados en los últimos 5 años anteriores a la fecha establecida para la entrega de la propuesta" pero no se especifica nada referente al servicio de vigilancia.

De la misma manera, en el sub numeral 5 del numeral 4.2 Obligaciones del Proponente del Contrato" se dispone la siguiente: "5. Ejercer la tenencia, custodia, cuidado y conservación de las viviendas recibidas, en forma tal que se mantengan en el mismo estado en que se recibieron, siendo su responsabilidad la contratación y/o prestación de todos los servicios requeridos para la seguridad y vigilancia de las mismas, así como su mantenimiento físico, aseo, y demás actividades propias de la administración" sin hacer referencia expresa a que el servicio de vigilancia deba ser prestado directamente por el oferente".

En este sentido, se deben aclarar y armonizar las disposiciones antes señaladas, que pueden interpretarse en el sentido que lo que se requiere en los Términos de Referencia es que el oferente preste directamente los servicios de custodia y administración, y que la vigilancia puede ser subcontratada con empresas certificadas y autorizadas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

RESPUESTA: Teniendo en cuenta la observación presentada, los subnumerales 3.1.1.3 del numeral 3.1.1 y 3.1.3.1 del numeral 3.1.3 de los términos de referencia se modificarán mediante adenda quedando de la siguiente manera:

"3.1.1.3. Objeto Social

El objeto social de los interesados les deberá permitir adelantar las labores de: custodia o vigilancia; y administración de bienes inmuebles, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes.

Así mismo, en el caso que el objeto social no incluya labores de vigilancia de bienes inmuebles, deberá permitir la subcontratación de la prestación de este servicio.

Si se trata de un consorcio o unión temporal, cualquiera de los miembros puede demostrar en su objeto social adelantar labores de: administración; y/o custodia o vigilancia de viviendas, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes, no obstante, es obligatorio que si uno de los miembros solamente contempla en su objeto social una de las labores (administración / custodia o vigilancia), otro de los miembros contemple en su objeto social la otra labor. Así mismo quienes acrediten la experiencia específica de cada labor, deberán contemplarla en su objeto social".

"3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL INTERESADO

El interesado deberá acreditar experiencia en: la custodia o vigilancia; y administración; de al menos mil (1.000) bienes inmuebles, en el territorio nacional, en los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha establecida para la entrega de la propuesta.

En el caso de consorcios o uniones temporales se podrá acreditar la experiencia en: administración; y custodia o vigilancia; por separado, dependiente del objeto social de sus miembros, en todo caso se deberá acreditar experiencia de al menos mil (1.000) bienes inmuebles para cada una de las labores (administración; y custodia o vigilancia).

Para acreditar la experiencia requerida, el interesado podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante.
- Ser expedidas a nombre del interesado o de uno de sus miembros cuando sea el caso.
- Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de inmuebles custodiados y administrados.

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.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal del interesado, en las cuales se especifique en forma expresa el número de bienes inmuebles custodiados y administrados en los últimos 5 años anteriores a la fecha establecida para la entrega de la propuesta. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, no serán tenidas en cuenta en la evaluación.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal, de los miembros que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%".

2. OBSERVACIÓN: *En el numeral 3.2.1.3 en el cual se establece la asignación de puntaje de cinco puntos por aportar la siguiente certificación, se entiende como un PLUS.*

3.2.1.3. CERTIFICACIÓN Y SOPORTE QUE YA SE CUENTA CON SISTEMA DE INFORMACIÓN O APLICATIVO WEB: CINCO (5) puntos

El puntaje de CINCO (5) PUNTOS será otorgado a aquel proponente que presente certificación y soporte (informe técnico, reportes generados, etc.) en el que se establezca que actualmente ya cuenta con un sistema de información o aplicativo web que permita la gestión y administración de la información relacionada con recepción, facturación y control de cada vivienda y generación de reportes (Programa informático diseñado para la administración de las viviendas, que permitirá a la FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO consultar la información cargada por EL CONTRATISTA de las viviendas objeto de administración y custodia).

Las ofertas que no presenten certificación no tendrán puntaje en este criterio de asignación de puntaje.

Sin embargo, en el anexo 2 en su nota 5, se entiende que es obligatorio que la propuesta incluya el suministro de un aplicativo.

NOTA 5: APLICATIVO: *La propuesta deberá incluir el suministro de un aplicativo web que permita la gestión y administración de la información relacionada con recepción, facturación y control de cada vivienda y generación de reportes (Programa informático diseñado para la administración de las viviendas, que permitirá a la FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO consultar la información cargada por EL CONTRATISTA de las viviendas objeto de administración y custodia).*

**. La cotización deberá contener los impuestos, tasas y/o contribuciones de ley*

Por tanto, solicitamos aclarar si es un plus que otorga un puntaje adicional o si es obligatorio contar el aplicativo.

RESPUESTA: Efectivamente se establece tanto en la Nota 5 del anexo 2 como en la obligación No. 24 del numeral 4.2 de los términos de referencia lo siguiente:

“Contar, desde el inicio del contrato, con un Sistema de Información que permita al contratista, al contratante y a los órganos contractuales del Fideicomiso determinar la situación actual de cada una de las viviendas y las dificultades o novedades presentadas respecto de su custodia y administración. El sistema de información deberá contar con herramientas necesarias que hagan simple el proceso de alimentación de la información, que se pueda consultar en una página Web, y que pueda generar reportes por cada uno de los proyectos, municipios, departamentos, regiones o a nivel país. Este reporte deberá contener como mínimo la información a que se refiere el numeral 22”.

Estos dos requisitos hacen referencia a la **obligación** de contar con un sistema de información para la gestión y administración de la información relacionada con recepción, facturación y control de cada vivienda y generación de reportes. No obstante es probable que el mencionado sistema no se encuentre en las condiciones de funcionamiento esperado para el inicio del contrato, o sea necesario adaptarlo para tal fin.

En este sentido el criterio de asignación de puntaje determinado en el numeral 3.2.1.3 otorga 5 puntos a aquel proponente que presente soportes con los que se demuestre no solo que actualmente ya se cuenta con el sistema de información sino que el mismo se encuentra en funcionamiento.

3. OBSERVACIÓN: *En el mismo numeral en la “NOTA 2: Para todos los rangos de inmuebles por proyecto se deberá proveer vigilancia no armada 24 horas”,*

OBSERVACIÓN: *se solicita validar si efectivamente es una condición obligatoria.*

RESPUESTA: Dentro de la actividad de custodia de viviendas se hace necesario contar con vigilancia no armada 24 horas **para cada uno de los proyectos** que se encuentren en administración y custodia sin importar el número de viviendas entregadas para tal fin al contratista por proyecto. Con el fin de aclarar el requerimiento, se indica que esto no quiere decir que para cada vivienda se deba contar con vigilancia 24 horas, el requerimiento se establece es por proyecto. Es decir, que aunque no se establecen número de turnos de vigilancia mínimos por rangos de viviendas, se debe contar con los adecuados para que se garantice la seguridad y control de las mismas y en todo caso, garantizar presencia de vigilancia 24 horas en cada uno de los proyectos.

4. OBSERVACIÓN: **Al subnumeral 8 del numeral 4.2. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO.**

Numeral 8: *Responder, a su costa, por todos los daños causados a terceros, que le sean imputables teniendo en cuenta las obligaciones que asumirá de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, durante el término dentro del cual tenga las viviendas bajo su custodia.*

OBSERVACIÓN: *Es necesario conocer el alcance de la responsabilidad del proponente frente a los daños causados a terceros, en qué casos se aplicarían y si corresponde solamente a daños materiales.*

RESPUESTA: Teniendo en cuenta la observación presentada, la obligación No. 8 del numeral 4.2 de los términos de referencia se modificará mediante adenda quedando de la siguiente manera:

“El contratista deberá responder por los daños ocasionados a las viviendas y/o a la FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA y/o a terceros durante el tiempo en que se encuentren bajo su administración y custodia los bienes, siempre que le sean imputables, salvo que se pruebe idónea y conducentemente causales de fuerza mayor o caso fortuito.”

5. OBSERVACIÓN: Al subnumeral 9 del numeral 4.2. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO:

Numeral 9: Responder, a su costa, por todos los daños que se causen, tanto a las viviendas como al contratante o a terceros, y que sean imputables teniendo en cuenta las obligaciones que asumirá de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, durante el término dentro del cual tenga bajo su custodia las viviendas recibidas

OBSERVACION: Es necesario conocer el alcance de la responsabilidad del proponente frente a los daños que se causen, tanto a las viviendas como al contratante o a terceros, en qué casos se aplicarían y si corresponde solamente a daños materiales.

RESPUESTA: Teniendo en cuenta lo expuesto en la respuesta a la observación No. 4 del presente documento, la obligación No. 9 del numeral 4.2 de los términos de referencia será suprimida mediante adenda y consolidada bajo la redacción indicada en la mencionada respuesta.

6. OBSERVACIÓN: Al subnumeral 10 del numeral 4.2. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO:

Numeral 10: Responder, a su costa, por cualquier deterioro que le sea imputable, que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de las viviendas, dentro del término dentro del cual las tenga bajo su custodia.

OBSERVACION: Dentro de la obligación no se contemplan situaciones de fuerza mayor y caso fortuito. Adicionalmente determinar el alcance de la responsabilidad.

RESPUESTA: Teniendo en cuenta la observación presentada, la obligación No. 10 del numeral 4.2 de los términos de referencia se modificará mediante adenda quedando de la siguiente manera:

“Informar inmediatamente se tenga conocimiento a la Fiduciaria sobre las evidentes irregularidades y/o deterioros y/o fallas que se presenten al realizar la inspección física, y/o durante la ejecución del contrato, y que ameriten la realización de cualquier reparación, obra o mantenimiento a las viviendas objeto del contrato, salvo que el daño, deterioro y/o falla sea atribuible al Contratista y/o a cualquiera de los terceros subcontratados por este en ejecución del contrato, caso en el cual serán asumidos por el Contratista y/o por el tercero subcontratado”.

7. OBSERVACIÓN: Al subnumeral 12 del numeral 4.2. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO:

Numeral 12. Ejercer las atribuciones de tenedor de los inmuebles y garantizar su seguridad, evitando que se presenten invasiones u ocupaciones indebidas en las viviendas, dentro del término dentro del cual las tenga bajo su custodia, y responder ante el contratante y ante terceros, por los perjuicios causados en el caso en que esto ocurra.

OBSERVACION: Se requiere conocer el alcance de la responsabilidad del proponente ante el contratante, terceros. Adicionalmente es necesario aclarar si el contratante asumirá las gestiones, trámites y costos para la restitución de los inmuebles tanto físico como jurídico.

RESPUESTA: Teniendo en cuenta la observación relacionada con la obligación No. 12 del numeral 4.2 de los términos de referencia, se advierte que el alcance de la responsabilidad del proponente debe comprenderse en los términos de su función de tenedor del que hace referencia el artículo 775 del Código Civil y demás normas como jurisprudencia concordante, en consecuencia, el proponente contratado a quien se le remunerará por su servicio de administración, custodia y vigilancia, deberá garantizar la efectiva y eficiente prestación del mismo, evitando como lógica consecuencia cualquier hecho de invasión u ocupación indebido respecto de las viviendas objeto del contrato, así las cosas, una actuación contraria a este mandato comprometerá su responsabilidad ante el contratante y ante terceros por los perjuicios causados en el caso en que esto ocurra, debiendo asumir las gestiones, trámites y costos para la restitución de los inmuebles tanto físico como jurídico, salvo que se pruebe idónea y conducentemente situaciones de fuerza mayor y caso fortuito.

En estos términos, la obligación No. 12 del numeral 4.2 de los términos de referencia se modificará mediante adenda quedando de la siguiente manera:

“Ejercer las atribuciones de tenedor de los inmuebles y garantizar su seguridad, evitando que se presenten invasiones u ocupaciones indebidas en las viviendas, dentro del término dentro del cual las tenga bajo su custodia, y responder ante el contratante y ante terceros, por los perjuicios causados en el caso en que esto ocurra, salvo que se pruebe idónea y conducentemente causales de fuerza mayor o caso fortuito.”

8. OBSERVACIÓN: Al subnumeral 17 del numeral 4.2. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO:

Numeral 17. *Asumir todos los costos y gastos en que deberán incurrir para cumplir las obligaciones señaladas en estos términos de referencia. Se entenderá que todos ellos se encuentran incluidos en el valor de la propuesta y no habrá lugar a pagos adicionales.*

OBSERVACION: Dar claridad en cuanto a los costos y gastos adicionales a los generados por servicios de aseo, vigilancia y administración de los bienes, conforme a las observaciones de los ítems anteriores.

RESPUESTA: Debido a que se ha fijado el alcance a cada una de las observaciones planteadas en particular referidas a la responsabilidad del proponente, la seriedad de la propuesta está encaminada a que el valor ofertado comprenda todos los costos y gastos en que deba incurrir para dar estricto cumplimiento a las obligaciones señaladas en estos términos de referencia, de esta mera se excluye cualquier costo o gasto adicional, dado que si este último fuere el caso, el proponente estaría llamado a probar fáctica como jurídicamente una excepcional causal de fuerza mayor o caso fortuito, que condujera a un exhaustivo estudio, para reconocer eventualmente los valores adicionales, por lo tanto, se reitera que el valor ofertado debe atender integralmente el servicio que se requiere obtener, en las condiciones de los términos de referencia.

Teniendo en cuenta las observaciones y las aclaraciones de las respuestas anteriores, la obligación No. 17 del numeral 4.2 de los términos de referencia se modificará mediante adenda quedando de la siguiente manera:

“Asumir todos los costos y gastos en que deberán incurrir para cumplir las obligaciones señaladas en estos términos de referencia. Se entenderá que todos ellos se encuentran incluidos en el valor de la propuesta y no habrá lugar a pagos adicionales, salvo que se

pruebe idónea y conducentemente causales de fuerza mayor o caso fortuito que dieren lugar a su reconocimiento”.

9. OBSERVACIÓN: Al subnumeral 19 del numeral 4.2. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO:

Numeral 19. *Mantener indemne al FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, a sus fideicomitentes, al patrimonio autónomo propietario de las viviendas y a sus fideicomitentes, y a la Fiduciaria Bogotá como vocera de los Fideicomisos, frente a las reclamaciones contractuales, extracontractuales, y en general de cualquier naturaleza que se llegaren a presentar.*

OBSERVACION: *Es necesario aclarar si estas responsabilidades corresponden únicamente a las generadas por la administración de los inmuebles y las demás ocasionadas por fuera de la gestión de administración, serán asumidas directamente por el propietario del inmueble y/o a quien corresponda.*

RESPUESTA: Teniendo en cuenta la observación, la obligación No. 19 del numeral 4.2 de los términos de referencia se modificará mediante adenda quedando de la siguiente manera:

“EL CONTRATISTA se compromete a mantener indemne al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA y/o a sus fideicomitentes, y/o al Fideicomiso propietario de las viviendas y/o a sus fideicomitentes, y a la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera de los Fideicomisos y como tal, frente a cualquier reclamación que se llegare a presentar por parte de terceros derivadas de las obligaciones a cargo de EL CONTRATISTA y/o sus subcontratistas, establecidas o derivadas de la ejecución del presente contrato.”

10. OBSERVACIÓN: Al subnumeral 25 del numeral 4.2. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO:

Numeral 25. *Responder por el cumplimiento de los reglamentos de propiedad horizontal, cuando sea el caso, y las demás normas de convivencia a que haya lugar, en relación con las viviendas que reciba en desarrollo del contrato que se suscriba. Así mismo, deberá representar a la sociedad fiduciaria vocera de los patrimonios autónomos propietarios de las viviendas, en las diferentes actuaciones que se desarrollen en virtud de la Ley 675 de 2001, tales como representar los porcentajes o coeficientes de los inmuebles administrados en las Asambleas de acuerdo con el quórum y condiciones estipuladas en los respectivos reglamentos de propiedad.*

OBSERVACION: *aclarar si la responsabilidad del cumplimiento del RPH aplica exclusivamente para las viviendas en administración.*

Adicionalmente indicar si la representación de la Fiduciaria en las asambleas se hará bajo lineamientos e instrucciones específicas para los temas que se desarrollen en cada Asamblea.

RESPUESTA: Teniendo en cuenta la observación, la obligación No. 25 del numeral 4.2 de los términos de referencia se modificará mediante adenda quedando de la siguiente manera:

“Dar cumplimiento a cada uno de los Reglamentos de Propiedad Horizontal, a que hubiere lugar, durante el tiempo en que las viviendas se encuentren bajo su administración y custodia. Así mismo, deberá representar a la sociedad fiduciaria vocera de los patrimonios autónomos propietarios de las viviendas, en las diferentes actuaciones que se desarrollen en virtud de la Ley 675 de 2001, tales como representar los porcentajes o coeficientes de los inmuebles administrados en las Asambleas de acuerdo con el quórum y condiciones estipuladas en los respectivos reglamentos de

propiedad, bajo los lineamientos e instrucciones específicas para los temas que se desarrollen”.