

**FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA  
RESPUESTA A OBSERVACIONES  
CONVOCATORIAS 15 DE 2013**

Mediante la presente se procede a dar respuesta extemporánea a las observaciones presentadas por CG Constructora S.A.S., en razón a que éstas no fueron enviadas al correo destinado para recibir las observaciones de la convocatoria.

**OBSERVACIÓN 1**

*“Los costos de Notaria y registro conforme a la ley son exentos para vivienda de interés prioritario, sin embargo los costos de cada hoja de la escritura no están cobijados en la ley, esto valor es de aproximadamente 280,000 pesos. ¿En ese orden el costo lo asume el beneficiario ó la Caja de Vivienda Popular?”*

**RESPUESTA:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.6 de los términos de referencia de la Convocatoria en el que se estipula “(...) El valor que se oferte por vivienda deberá incluir el costo total de la construcción de las obras de urbanización y de construcción de la vivienda, así como la correspondiente elaboración, revisión y calibración de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, geotécnico, hidrosanitarios y eléctricos de las viviendas y de la Urbanización; el diseño de redes de acueducto y alcantarillado sanitario incluyendo la conexión desde el predio hasta la red primaria, red de alcantarillado pluvial, gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas y de la Urbanización; expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción y/o de urbanización; permisos ambientales y la elaboración, protocolización y registro del reglamento de propiedad horizontal, si es el caso, y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda”.(subrayas fuera del texto)

En este sentido, al estructurar la propuesta económica el oferente deberá tener en cuenta todos los costos asociados con el cumplimiento del objeto al cual se obliga, por tanto al tener la obligación de escriturar las viviendas de acuerdo con el numeral 1.4.6, de los términos de referencia, el contratista deberá asumir todos los costos que ello implique.

**OBSERVACIÓN 2**

*“Las escrituras públicas de compraventa están sometidas a reparto de Notarías, o por el contrario, al ser un patrimonio autónomo que se rige por las normas civiles y comerciales no tiene que estar sometido al reparto.”*

**RESPUESTA:**

Según el artículo 1º de la Resolución 643 de 2003 de la Superintendencia de Registro y Notariado “Deberán Someterse a reparto, las minutas de las escrituras públicas, en los que intervengan todos los organismos administrativos y entidades del sector central y del sector descentralizado territorial y por servicios, creados o a crear para los efectos contemplados en el literal g) del artículo 38 de la Ley 489 de 1998”.

**FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA  
RESPUESTA A OBSERVACIONES  
CONVOCATORIAS 15 DE 2013**

De igual forma, el artículo 2º de la Resolución 10137 de 2011 de la Superintendencia de Registro y Notariado “Cuando en los actos que deban celebrarse por escritura pública intervengan la Nación, los Departamentos, los Distritos y los Municipios y el círculo notarial del domicilio de la entidad otorgante exista más de una notaría, deberán someterse al reparto.”

Ahora, la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR participará en el otorgamiento de dichas escrituras públicas de transferencia para manifestar que el inmueble transferido se encuentra libre de cualquier limitación de dominio y que saldrá de forma irrevocable al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la ley, para lo cual, deberá suscribir la escritura pública de compraventa.

En consecuencia, al ser la Caja de la Vivienda Popular una entidad del sector descentralizado por servicios del orden distrital y al intervenir en la extensión y otorgamiento de la escritura pública, ésta debe someterse a reparto.

**OBSERVACIÓN 3**

*En el título 3.2.3 SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS, se obliga al proponente a remitir las siguientes documentos:*

- a. Cámara de Comercio*
- b. Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2012*
- c. Declaración de renta del año grabable 2012*
- d. Rut actualizado*
- e. Fotocopia del Representante Legal*

*El texto concluye, “en el evento que se presente consorcio o unión temporal, se debe remitir la información anteriormente expuesta tanto para el consorcio o unión temporal como para todos y cada uno de los consorciados que lo conformen”*

*En ese orden de ideas, no es lógico pensar que se tiene que registrar el consorcio o unión temporal ante la DIAN si a la fecha existe es solo una mera expectativa de ser el ganador. Por consiguiente asumimos que es un error solicitar los anteriores documentos, tales como declaraciones de renta y balances del consorcio o unión temporal del 2012, puesto a esa fecha es inexistente la conformación del consorcio o unión temporal.*

**RESPUESTA:**

Si la propuesta es presentada bajo la modalidad de Consorcio o Unión Temporal, cada uno de los integrantes de la figura asociativa deberá entregar la documentación requerida, y si resulta adjudicatario de la convocatoria, deberá entregar la documentación que aplique esto es, RUT y fotocopia de la cédula del representante legal de la figura asociativa.

**FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA  
RESPUESTA A OBSERVACIONES  
CONVOCATORIAS 15 DE 2013**

**OBSERVACIÓN 4**

*En la nota del numeral 6, PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCION, Se establece “una vez suscrito el contrato de obra, se deberá efectuar la entrega material y cerramiento de los predios, de no ser posibles por razones sociales, antes de la suscripción del acta de inicio, el contrato se dará por terminado de manera anticipada, sin lugar a ninguna indemnización”. En efecto, consideramos que esta cláusula injusta, en el sentido que la entidad contratante debe responder a lo sumo por los costos sufragados por el contratista, tales como diseños arquitectónicos y urbanísticos, estructurales, sanitarios, etc, al igual que los costos por cargos directos en la curaduría sin mencionar los demás costos en que se incurra para un proyecto inmobiliario.*

**RESPUESTA:**

De acuerdo con el numeral 1.4 *ACTIVIDADES DE EJECUCION DEL PROYECTO*, en el cual se discriminan y detallan fases en las cuales se desarrollará el contrato, se indica claramente que la ejecución del mismo empieza una vez suscrita el acta de inicio, esto implica que el contratista solo realizará actividades de diseño después de haber firmado dicha acta.

La situación descrita en la nota del numeral 6 de los términos de referencia, objeto de la observación, hace clara referencia a situaciones que se presenten antes de la suscripción del acta de inicio, por tanto el contratista ese instante no ha realizado ningún tipo de actividad, lo cual implica que no se genere ningún tipo de indemnización a su favor, por cuanto el contrato no ha iniciado su ejecución.

**OBSERVACION 5**

*En referencia a la forma de pago consideramos que el 30% que se causa contra entrega de las viviendas con sus respectivos soportes, continua siendo muy alto, puesto que todavía queda pendiente un 5% al momento de Escriturar. Proponemos que se efectúen un primer pago (anticipo 20%), 4 pagos del 15% por avances parciales; otro 15% a la entrega de la vivienda y el 5% restante en la escritura. Bajo estas condiciones no se requeriría de crédito constructor, por ende la Caja de la Vivienda no necesitaría hipotecar el predio a la entidad financiera. En las condiciones actuales es necesario que la Caja de Vivienda popular garantice en los pliegos la hipoteca del predio a la entidad financiera.*

**RESPUESTA:**

La entidad no acepta la observación presentada, por lo tanto se mantiene la forma de pago establecida en los términos de referencia.

**OBSERVACION 6**

**FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA  
RESPUESTA A OBSERVACIONES  
CONVOCATORIAS 15 DE 2013**

*El Registro Único de Proponentes tiene una vigencia de un año, y ustedes están solicitando los estados financieros certificados en el RUP, del año 2012, razón por la cual este registro solo sirve si el proponente sacó este certificado posterior al mes de abril de 2013, que es cuando se tienen estos estados financieros. Se propone que mientras se tenga el certificado vigente, se califiquen los índices financieros con el año que aparece en éste.*

**RESPUESTA.**

El Registro Único de Proponentes –RUP– contiene la información de quienes aspiran a celebrar contratos con las entidades estatales, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, mediante la calificación y clasificación que cada interesado realiza al momento de su inscripción, renovación o actualización; aportando la documentación que se exige, y que es objeto de verificación documental por parte de la Cámara de Comercio respectiva.

Dicho artículo dispone:

"ARTÍCULO 6o. DE LA VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS PROPONENTES. Todas las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades estatales, se inscribirán en el Registro único de Proponentes del Registro Único Empresarial de la Cámara de Comercio con jurisdicción en su domicilio principal.

"No se requerirá de este registro, ni de calificación ni de clasificación, en los casos de contratación directa; contratos para la prestación de servicios de salud; contratos cuyo valor no supere el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la respectiva entidad; enajenación de bienes del Estado; contratos que tengan por objeto la adquisición de productos de origen o destinación agropecuaria que se ofrezcan en bolsas de productos legalmente constituidas; los actos y contratos que tengan por objeto directo las actividades comerciales e industriales propias de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta y los contratos de concesión de cualquier índole. En los casos anteriormente señalados, corresponderá a las entidades contratantes cumplir con la labor de verificación de las condiciones de los proponentes.

"En dicho registro constará la información relacionada con la experiencia, capacidad jurídica, financiera y de organización del proponente, que se establecerá de conformidad con los factores de calificación y clasificación que defina el reglamento. El puntaje resultante de la calificación de estos factores se entenderá como la capacidad máxima de contratación del inscrito.

"6.1. De la calificación y clasificación de los inscritos. Corresponderá a los proponentes calificarse y clasificarse en el registro de conformidad con los documentos aportados. Las cámaras de Comercio harán la verificación documental

**FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA  
RESPUESTA A OBSERVACIONES  
CONVOCATORIAS 15 DE 2013**

de la información presentada por los interesados al momento de inscribirse en el registro.

"La calificación y clasificación certificada de conformidad con el presente artículo será plena prueba de las circunstancias que en ella se hagan constar. En tal sentido, la verificación de las condiciones establecidas en el numeral 1 del artículo 5o de la presente ley, se demostrará exclusivamente con el respectivo certificado del RUP en donde deberán constar dichas condiciones. En consecuencia, las entidades estatales en los procesos de contratación no podrán exigir, ni los proponentes aportar documentación que deba utilizarse para efectuar la inscripción en el registro.

"No obstante lo anterior, sólo en aquellos casos en que por las características del objeto a contratar se requiera la verificación de requisitos del proponente adicionales a los contenidos en el Registro, la entidad podrá hacer tal verificación en forma directa.

"Cuando la información presentada ante la Cámara de Comercio no sea suficiente, sea inconsistente o no contenga la totalidad de los elementos señalados en el reglamento para su existencia y validez, esta se abstendrá de realizar la inscripción, renovación o modificación que corresponda, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar.

**"La información deberá mantenerse actualizada y renovarse en la forma y con la periodicidad que señale el reglamento. (...)"** (Negritas fuera de texto)

A su vez el decreto 734 de 2012, dispone que la vigencia del mismo es de un año, también obliga a los proponentes a actualizar la información consignada en dicho registro, *Artículo 6.1.2.4. Actualización de la información y renovación del registro (...). Cuando se presente una modificación en los datos que obren en el Registro Único de Proponentes, el interesado deberá comunicarla a la Cámara de Comercio respectiva mediante el diligenciamiento completo de los numerales a modificar del formulario correspondiente, acompañado de los documentos pertinentes que acrediten las modificaciones. Las Cámaras de Comercio deberán verificar documentalmente tal información con el fin de que conste en los certificados que expidan y remplace la información anterior.*

Con la nueva reglamentación del RUP, Decreto 1510 de 2013, artículo 8 se exige la renovación del RUP a más tardar dentro del quinto día hábil del mes de abril de cada año y la actualización de las condiciones de experiencia y capacidad jurídica se podrá realizar en cualquier momento.

Lo anterior implica que si el RUP fue expedido en la vigencia del Decreto 734 de 2012, al haber cambiado la situación financiera del proponente, por cuanto de acuerdo con la legislación comercial vigente en el país quienes se encuentran obligados a llevar contabilidad deben actualizar su información financiera en el primer trimestre del año, y esta actualización deberá verse reflejada en el RUP. Con

**FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA  
RESPUESTA A OBSERVACIONES  
CONVOCATORIAS 15 DE 2013**

el nuevo Decreto, se obliga a la renovación del RUP de manera concomitante con la fecha en la cual debe actualizar la información financiera.

Por lo expuesto, no se acepta la observación, por cuanto una cosa es la vigencia del RUP, que será de un año, (si fue expedido bajo la normatividad contenida en el Decreto 734 de 2012), o hasta el mes de abril (De conformidad con el Decreto 1510 de 2013), y otra circunstancia es la obligación que tienen los interesados en contratar con el Estado de actualizar el RUP.

RESPUESTA A OBSERVACIONES