

FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA PROCESO DE CONVOCATORIA NÚMERO 004 DE 2015

BOGOTA D.C 12 DE AGOSTO 2015
RESPUESTAS OBSERVACIONES CONVOCATORIA N°004-2015

1. **OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LA EMPRESA QUORUM BUILDING KNOWLEDGE – OFICIO QUO-CEF-026-15**

De acuerdo con lo indicado en los pliegos de la convocatoria en referencia, nos permitimos respetuosamente realizar las siguientes solicitudes y/o aclaraciones a los numerales relacionados:

Numeral 1.8 FORMA DE PAGO

Diseños y Licencia: Dado que la aprobación de la licencia de construcción es una condición exógena para el contratista, se propone que se modifique la forma de pago así:

Cuando contratista haya culminado completamente las FASES 1, 2, 3 y esté radicada la solicitud de licencia, el 70% del rubro. Con la expedición de la licencia el 30% restante.

Construcción: El cronograma del proyecto hace que la gestión de compras sea determinante para lograr las metas económicas del proyecto. Por tal razón se plantea que el anticipo sea del 50% y su amortización se haga de acuerdo con lo indicado en los TR, sobre todo teniendo en cuenta que los dineros están en custodia del Fideicomiso.

Numeral 3.3 REQUISITOS MINIMOS HABILITANTES TÉCNICOS

En vista de que el proyecto incorpora dos componentes principales que no siempre se dan de manera simultánea, se solicita que la experiencia esté referida de manera explícita y separada a Diseño y Construcción, preservando las condiciones establecidas por la entidad. Dentro de esta consideración se propone:

- Que la experiencia solicitada para diseño y construcción (calificada de manera separada pero en los dos aspectos), tenga simetría con los m2 previstos para el proyecto (127 X 50 m2) aprox. 6.350 m2 y que este sea el área del requerimiento de la experiencia certificada en máximo 5 contratos como lo establecen los TR.
- Con el ánimo de pluralidad de ofertas y economías en el proyecto, que la experiencia no se limite a proyectos de vivienda VIS o VIP, ya que el diseño y construcción de vivienda de otro tipo involucra implícita y naturalmente la experiencia solicitada para VIS ó VIP. Como se indica en el numeral 4 de los TR, si un proponente tiene experiencia específica en VIS o VIP, será bonificado en la ponderación de su oferta.
- Con el mismo criterio de pluralidad de ofertas, que la experiencia en proyectos de vivienda, corresponda a la que haya tenido las compañías desde su creación y hasta la fecha y no solo en los últimos 10 años.

FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA PROCESO DE CONVOCATORIA NÚMERO 004 DE 2015



CERTIFICACIÓN DE LA EXPERIENCIA POR PROYECTOS POR INICIATIVA PROPIA

Se solicita que la entidad nos indique cuales son los documentos que permitan certificar los proyectos de vivienda desarrollados por iniciativa de la compañía y que han sido objeto de diseño, licencia y construcción y que han sido entregados a la copropiedad.

3.3.2. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL EQUIPO MINIMO REQUERIDO

Por favor aclarar si el Director de Diseños puede ser el mismo Director de Construcción, siempre que cumpla con los requisitos exigidos.

4.1. PONDERACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Por favor aclarar la calificación de los ítems adicionales. En el cuadro consolidado se indican 200 puntos, y en la tabla discriminada se dan 300 puntos por estufa y calentador.

En este mismo tema de ponderación de las ofertas, se sugiere que el proponente con experiencia en VIS o VIP tenga una bonificación en su calificación de hasta 300 puntos como lo indica los TR. Se sugiere que se inicien con 100 puntos para experiencia en construcción de 6.400 m² y en una escala determinada por la entidad hasta completar los 300 puntos.

RESPUESTA OBSERVACION No. 1. FORMA DE PAGO DISEÑOS Y LICENCIA: La Entidad ACEPTA PARCIALMENTE su observación. Los proyectos objeto de la presente contratación, deben diseñarse simultáneamente y radicarse en el menor tiempo posible, cumpliendo con la normatividad vigente; por lo cual frente a su solicitud de modificar la forma del pago establecida para las fases 1 a 4 haciéndola más beneficiosa; en aras que el proponente que resulte seleccionado cuente con los recursos disponibles en las diferentes fases del proyecto, respecto a este punto, se aclarará la forma de pago mediante adenda, la cual quedará así:

1.8.1 FASE DE PRELIMINARES, ESTUDIOS, DISEÑOS Y LICENCIAS

Un desembolso correspondiente al 50% del costo contabilizado para las fases 1 a 4 discriminado en el numeral 1.7 del presente pliego de condiciones, cuando el contratista haya culminado completamente las fases 1, 2 y 3 (preliminares, estudios, diseños y licencias) de los 9 proyectos y estos estén radicados en debida forma; el 50% restante se cancelará con la expedición y ejecutoria de las licencias de construcción de los 9 proyectos.

RESPUESTA OBSERVACION No. 2. FORMA DE PAGO CONSTRUCCION: La Entidad NO ACEPTA su observación, teniendo en cuenta que la Caja de la Vivienda Popular, requiere que el futuro contratista, cuente con la suficiente capacidad financiera y técnica para desarrollar el proyecto y que no exista justificación económica alguna, que dificulte la ejecución física del mismo, una vez se cuente con las licencias de construcción ejecutoriadas. De otra parte la forma de pago propuesta, permite tener liquidez permanente del proyecto, de acuerdo al avance de obra.

FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA PROCESO DE CONVOCATORIA NÚMERO 004 DE 2015

RESPUESTA OBSERVACION No. 3. FRENTE AL NUMERAL 3.3 REQUISITOS MINIMOS

HABILITANTES TÉCNICOS: La Entidad NO ACEPTA su observación, teniendo en cuenta que el Pliego de condiciones estipula que mediante máximo Cinco (5) contratos de Diseño y/o Construcción de Edificaciones de Vivienda Terminados y/o Recibidos a satisfacción, dentro los últimos diez (10) años, anteriores a la fecha de cierre de la presente Convocatoria, deberá acreditarse construcción de viviendas VIP y/o VIS y haber diseñado y construido por lo menos el doble de VIP y/o VIS, exigidas para este proceso de contratación; por lo tanto con la exigencia, no se está restringiendo que una sola certificación contenga diseño y construcción, por lo cual los contratos pueden estar certificados mediante documentos independientes.

RESPUESTA OBSERVACION No. 4. FRENTE A LA EXPERIENCIA SOLICITADA PARA

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: La Entidad NO ACEPTA su observación, teniendo en cuenta que el objeto de la contratación es solamente 127 VIP, el pliego de condiciones contempla que debe cumplirse con una experiencia mínima equivalente al doble del número de viviendas que se van a construir y no en m2 construidos.

RESPUESTA OBSERVACION No. 5. “QUE LA EXPERIENCIA NO SE LIMITE A PROYECTOS DE VIVIENDA VIS O VIP”:

La Entidad NO ACEPTA su observación, teniendo en cuenta que el presupuesto de obra en la Vivienda de Interés Prioritario es muy sensible económicamente, por lo tanto para la Caja de la Vivienda Popular es importante la experiencia del proponente en proyectos similares que demuestren la experiencia en este tipo de construcciones.

RESPUESTA OBSERVACION No. 6. “(...) QUE LA EXPERIENCIA EN PROYECTOS DE VIVIENDA, CORRESPONDA A LA QUE HAYA TENIDO LAS COMPAÑÍAS DESDE SU CREACIÓN Y HASTA LA FECHA Y NO SOLO EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS.” QUE LA EXPERIENCIA NO SE LIMITE A PROYECTOS DE VIVIENDA VIS O VIP:

La Entidad ACEPTA PARCIALMENTE su observación. Teniendo en cuenta que el concepto de Vivienda de Interés Social-VIS, aparece en la normatividad Colombiana, con la expedición de la Ley 388 de 1997, por lo tanto, se tendrán en cuenta los proyectos VIP y VIS certificados como tal desde la entrada en vigencia de la Ley 388 de 1997, hasta el día del cierre de la Convocatoria No. 004 de 2015, y se modificará mediante adenda el aparte correspondiente, así:

Experiencia acreditada en Diseño y construcción de Proyectos de Vivienda VIP y/o VIS.

Máximo Cinco (5) contratos de Diseño y/o construcción de edificaciones de vivienda terminados y/o recibidos a satisfacción desde el 24 de Julio de 1997 hasta la fecha de cierre de la presente Convocatoria, los cuales deberán acreditar construcción de viviendas VIP y/o

FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA PROCESO DE CONVOCATORIA NÚMERO 004 DE 2015

VIS y haber diseñado y construido por lo menos el doble de VIP y/o VIS exigidas para este proceso de contratación.

RESPUESTA OBSERVACION No. 7. CERTIFICACIÓN DE LA EXPERIENCIA POR PROYECTOS POR INICIATIVA PROPIA: La Entidad ACEPTA su observación por lo cual se publicará ADENDA en la cual se adicionará al numeral “**3.3.1.1 Acreditación de La Experiencia Habilitante del Proponente**”, aparte de Autocertificación en los siguientes términos:

***Autocertificación:** Cuando el proponente presente proyectos propios, éste debe auto certificarse, para lo cual anexará como soportes a la autocertificación: 1. Licencia de construcción donde se pueda verificar del proyecto: arquitecto diseñador, constructor responsable y propietario del proyecto. Además de lo anterior la licencia deberá soportarse con alguno de los siguientes documentos: Certificado de Libertad y tradición del inmueble construido. Y acompañado de alguno de los siguientes documentos: 1. Escrituras de Compraventa. 2. Anexo fotográfico del proyecto terminado en donde se pueda verificar que corresponde al proyecto de que trata la licencia aportada. 3. Cualquier documento adicional que permita certificar que el proyecto está ejecutado.*

RESPUESTA OBSERVACION No. 8. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL EQUIPO MINIMO REQUERIDO: La Entidad NO ACEPTA su observación, teniendo en cuenta que la presente Convocatoria Pública contempla 9 proyectos a desarrollar en diferentes zonas geográficas de la Ciudad, por lo cual el personal requerido tanto para Director de Diseños como para Director de Construcción requieren una dedicación del 100% y ya que en el numeral 4.1.1. EXPERIENCIA ADICIONAL DE PERSONAL solamente se están calificando estos dos profesionales.

RESPUESTA OBSERVACION No. 9. FRENTE AL NUMERAL 4.1. PONDERACIÓN DE LAS PROPUESTAS: La Entidad ACEPTA parcialmente su observación y procede a corregir la puntuación consignada en las tablas de los numerales 4.1 y 4.1.3, teniendo en cuenta que existió un error de transcripción, se publicará ADENDA en la cual se aclara la calificación del cuadro “4.1.3. ITEMS ADICIONALES DE LAS VIVIENDAS A LOS MINIMOS REQUERIDOS EN EL ANEXO TECNICO, SIN COSTO ADICIONAL PARA LA CVP” así:

4.1.3. ITEMS ADICIONALES DE LAS VIVIENDAS A LOS MINIMOS REQUERIDOS EN EL ANEXO TECNICO, SIN COSTO ADICIONAL PARA LA CVP

Se otorgará puntaje según se ofrezcan ítems adicionales en las unidades de vivienda, conforme al ofrecimiento hecho en el ANEXO 15 y el siguiente cuadro:

FIDEICOMISO – FIDUBOGOTA PROYECTO CONSTRUCCION VIVIENDA NUEVA PROCESO DE CONVOCATORIA NÚMERO 004 DE 2015

CRITERIO	CALIFICACIÓN MÁXIMA
ITEMS ADICIONALES OFRECIDAS EN LA VIVIENDA	200 PUNTOS
ESTUFA Y CALENTADOR A GAS NATURAL	100 PUNTOS
PUERTA ADICIONAL ALCOBA 1	50 PUNTOS
ENCHAPE PISO COCINA Y ROPAS TABLETA BLANCA 20X20	50 PUNTOS

2. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EL SEÑOR GUILLERMO MOLINA CUELLAR DE LA EMPRESA QUORUM BUILDING KNOWLEDGE – CORREO ELECTRONICO DEL 5 DE AGOSTO DE 2015

----- Mensaje reenviado -----
 De: **Guillermo Molina Cuellar** <gmolina@quorumk.com>
 Fecha: 5 de agosto de 2015, 19:59
 Asunto: RE: OBSERVACIONES AL PLIEGO FIDEICOMISO - FIDUBOGOTA CONVOCATORIA NÚMERO 004 DE 2015.
 Para: mhermandezv@cajaviviendapopular.gov.co, jporrasc@cajaviviendapopular.gov.co
 Cc: correo@quorumk.com

Cordial saludo
 Con ocasión de la Convocatoria No. 004 de la CVP solicitamos comedidamente se nos precise:

1. Aplica el impuesto del 5% de contribución especial. De ser afirmativa la respuesta, cual es el estimado de la base de este impuesto.
2. Es posible tramitar la devolución del IVA por ser vivienda social. Si la respuesta es afirmativa, el Contratista será quien tramite y sea beneficiario de esta devolución?

Muchas gracias por su atención

guillermo molina cuellar 
 (57) 315 333 9857
 (571) 8 13 48 43
 gmolina@quorumk.com
 carrera 71 C No. 116 A 71
 bogotá - colombia

RESPUESTA OBSERVACIONES 1 Y 2: Los proyectos de vivienda de interés Social, están exentos de impuestos. De otra parte, la devolución del IVA se puede solicitar directamente por el contratista.