

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO
VICTORIA PARQUE COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

De conformidad con las solicitudes de aclaración presentadas por los interesados y en el marco de la invitación pública, Metrovivienda se permite dar respuesta a las siguientes preguntas y a ajustar las bases para contratar, en los siguientes términos.

Pregunta, sugerencia o inquietud

Teniendo en cuenta los tiempos necesarios para la elaboración del diseño definitivo del proyecto y las actividades correspondientes al Inversionista Constructor, antes de iniciar el proceso para la obtención de la licencia de construcción, consideramos que el tiempo establecido para la obtención de la licencia de construcción de 3.5 meses, es inalcanzable. Solicitamos que este tiempo sea ampliado a un período mínimo de 12 meses.

Respuesta

Se mantiene los plazos estimados en el numeral 1.5 Plazos para la ejecución del desarrollo inmobiliario de las bases de esta invitación.

Pregunta, sugerencia o inquietud

En concordancia con lo anterior, METROVIVIENDA debería asumir el compromiso de tramitar cualquier ampliación de plazo y/o modificación necesaria con el Plan de Implantación, y más teniendo en cuenta todo el tiempo transcurrido hasta ahora, de los 48 meses estipulados como plazo máximo en ese Plan de Implantación.

Respuesta

Ver Aclaración N° 2. Se modifica y adiciona el numeral 14- Obligaciones para la Implementación del Proyecto y Tiempo de Ejecución del Anexo Técnico.

Pregunta, sugerencia o inquietud

Favor informar el estado actual de avance de ejecución y estipular un compromiso de fecha cierta y concreta por parte de METROVIVIENDA para la finalización de todas las obras de urbanismo que corresponden, incluyendo las obras de movilidad y accesibilidad vehicular, estipuladas en el Plan de Implantación.

Respuesta

Relacionamos a continuación la información del contrato que se encuentra en ejecución para la construcción del urbanismo de acuerdo al numeral 17.1.1 del Anexo Técnico de la presente convocatoria:

OBJETO: Elaboración, revisión, actualización y complementación de Estudios y Diseños y la Construcción de las obras de Urbanismo, para las Manzanas No 3 y 10 del Proyecto Victoria Parque Comercial y Residencial ubicado entre las Calles 9 y 10, la Avenida Caracas y la Carrera Doce A (12A).



PLAZO: 10 meses.

INICIO DE CONTRATO: 09 de Agosto de 2013

FINALIZACION DEL CONTRATO: 09 de Junio de 2013

AVANCE:

Se encuentran en construcción la estructura de la vía y andenes de la Kra 13 entre Calles 10 y 9, de acuerdo a la programación de obra correspondiente y la ejecución del proyecto se ajusta a la fecha de finalización estimada del mismo. El avance actual de ejecución del proyecto a la fecha es de 18%.

ALCANCE:

- Vías:

- * Calle 10 entre Carrera 13 y Av. Caracas.
- * Calle 9 entre Carrera 13 y Av. Caracas (Únicamente andén costado norte ERU).
- * Carrera 13 entre Calle 10 y 9.
- * Carrera 12ª entre Calle 10 y 9 Alameda (Únicamente andén costado occidental - Intervención ERU).

- Espacio Público:

- * Parte de la zona dura y zona blanda de la Alameda Vichacá
- * Parque Santa Inés
- * Plaza Ambiental Carrera 13
- * Andenes de la Carrera 14
- * Plazoleta Huella de los Mártires
- * Calle 10 desde la Carrera 14 hasta la abscisa K.0+79.80

Pregunta, sugerencia o inquietud

En cuanto al requisito de Capital de Trabajo, estamos entendiendo que se calcula sobre el valor del componente fijo de \$24.000.000.000.00 y en consecuencia sería de \$9.600.000.000.00 Solicitamos aclarar y ser específicos con este requisito de indicador financiero.

Respuesta

El numeral 4.6. Documentos Financieros - Verificación financiera de las bases de la convocatoria, se describen los indicadores financieros entre ellos el Capital de Trabajo, cuya condición es ser igual o mayor al 40% del valor del contrato. En ningún caso se refiere al valor del componente fijo.

De acuerdo con el numeral "5.4. Criterios para ponderación mayor oferta de unidades de vivienda VIP- Esquema de Pago del Proyecto Inmobiliario. En todo caso, el esquema de pagos del Proyecto será definido antes de la suscripción del Otrosí Integral. En dicho esquema de pagos, el inversionista constructor deberá presentar un Flujo de Fondos mensual que garantice la ejecución del Proyecto hasta su finalización el cual hará parte del Otrosí Integral."

Por tanto, se entiende por Valor del Contrato, todos los costos en los cuales se deba incurrir para cumplir con el objeto de esta convocatoria, incluyendo el valor del lote.

De este modo, para cumplir con el flujo solicitado en el numeral 5.4 antes citado, se deben contemplar todos los costos previstos en el alcance de esta convocatoria.



Pregunta, sugerencia o inquietud

Con relación al cupo de crédito pre-aprobado de 45.000 SMMLV, solicitamos que se elimine el requisito, teniendo en cuenta que el Inversionista Constructor será el responsable del desarrollo y apalancamiento del proyecto, a partir de la compra de los derechos fiduciaros sobre el proyecto a METROVIVIENDA. Adicionalmente la póliza de cumplimiento que se debe otorgar, cubre el riesgo para METROVIVIENDA, en adición a la garantía sobre el pago del componente fijo por parte del Inversionista Constructor a METROVIVIENDA por la compra de los derechos fiduciaros sobre el proyecto.

Respuesta

No se acepta la solicitud planteada.

Es necesario tener en cuenta que la carta de pre-aprobación de crédito solicitada busca asegurar el apalancamiento financiero que debe tener el Inversionista Constructor, para cumplir con el objeto del contrato, que es "seleccionar un Inversionista Constructor que realice la estructuración, diseño, construcción, promoción, comercialización y escrituración del proyecto inmobiliario a desarrollarse en las Manzanas 3 y 10 del Plan de Implantación".

Pregunta, sugerencia o inquietud

Con relación a las cuantías de cobertura de las pólizas para la firma del otro sí, solicitamos y sugerimos que se circunscriban a un valor exacto, como el valor del componente fijo de \$24.000.000.000.00 y no al valor de la obra, teniendo en cuenta que el valor de la obra es indeterminado y no va a ser exacto para el momento de suscripción del otro sí

Respuesta

Se mantiene el valor de la obra para el cálculo de la cobertura de las pólizas solicitadas en el Otrosí Integral de esta invitación.

Pregunta, sugerencia o inquietud

Adicionalmente sugerimos que los porcentajes de cobertura de las pólizas sean disminuidos, teniendo en cuenta que el Inversionista Constructor será el responsable del desarrollo y apalancamiento del proyecto, a partir de la compra de los derechos fiduciaros sobre el proyecto a METROVIVIENDA.

Respuesta

Se mantienen las coberturas establecidas en el Otrosí Integral de esta invitación.

Pregunta, sugerencia o inquietud

Para la certificación de la experiencia solicitamos que se acepten autocertificaciones de proyectos propios, siempre y cuando las autocertificaciones contengan los requisitos exigidos. En caso de considerarlo necesario, se podrían solicitar copias de las licencias de construcción de los proyectos del proponente que acredite la experiencia con autocertificaciones.

Respuesta

Ver Aclaración N° 2 Se modifica y adiciona el numeral 4.7 Documentos y componente técnico de la oferta - Acreditación de la experiencia.





Pregunta, sugerencia o inquietud

La decisión del Inversionista Constructor de conservar área del proyecto para su propio usufructo, no debería tener ninguna limitación y/o dependencia y/o aprobación de METROVIVIENDA. Esta decisión es propia del Inversionista Constructor, como responsable del desarrollo y apalancamiento del proyecto, a partir de la compra de los derechos fiduciarios sobre el proyecto a METROVIVIENDA. Entendemos que METROVIVIENDA no asume responsabilidad, ni compromiso alguno con el apalancamiento y/o financiación de las áreas comerciales y/o de servicios del proyecto, por lo cual esta decisión debe corresponder de manera autónoma e independiente al Inversionista Constructor. METROVIVIENDA. Sólo estaría asumiendo compromiso sobre los recursos para el pago al Inversionista Constructor de las viviendas de Interés Prioritario-VIP

Respuesta

El Anexo 4 Otrosí al Contrato de Fiducia en la Clausula Primera, Parágrafo Tercero dice.

"El proyecto inmobiliario "Victoria Parque Comercial y Residencial" contempla un mínimo de trescientas diez (310) unidades de vivienda de interés prioritario VIP (con un precio máximo de sesenta y dos (62) SMLMV) y zonas destinadas al uso comercial y de servicios, un área mínima destinada al uso comercial de 4.900 M2 y para servicios de 1.415 M2, las cuales serán de libre colocación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, no existiendo limitantes para el tipo de producto inmobiliario a comercializar, áreas vendibles, cliente objetivo o precio de venta, salvo las definidas en el Anexo técnico y norma urbanística aplicable."

Pregunta, sugerencia o inquietud

El Inversionista Constructor debería ser el encargado de seleccionar los futuros beneficiarios de las Viviendas de Interés Prioritario -VIP, cumpliendo con el procedimiento y los requisitos establecidos para lograr el desembolso de los recursos, teniendo en cuenta que el componente de la Vivienda de Interés Prioritario -VIP podría generar resistencia y/o rechazo por parte de los comerciantes del sector, y por ende rechazo en la demanda de las áreas comerciales y/o de servicios del proyecto. El Inversionista Constructor es el responsable del desarrollo y apalancamiento del proyecto, a partir de la compra de los derechos fiduciarios sobre el proyecto a METROVIVIENDA, y por ende debería ser el único responsable del proceso de selección de los beneficiarios de las viviendas de Interés Prioritario VIP

Respuesta

Ningún inversionista constructor puede ser encargado de la selección de los futuros beneficiarios de las Viviendas de Interés Prioritario -VIP que sean entregadas como subsidio en especie por parte del Gobierno Nacional de conformidad con la Ley 1537 de 2012, así como el Convenio Interadministrativo 043, suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda, la Secretaría de Hábitat, Metrovivienda y la Caja de Vivienda Familiar.

Es así como el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012 fue reglamentado por el Decreto 1921 del 17 de septiembre de 2012, el cual establece la metodología para la focalización, identificación y selección de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda 100% en especie (SFVE), así como los criterios para la asignación y legalización del referido subsidio, en el marco del programa de vivienda gratuita.

1
2



Del mismo modo, el Convenio tiene por objeto entregar en forma gratuita Viviendas de Interés Prioritario en área urbana, a título de subsidio en especie a la población más vulnerable del Distrito Capital, a través de la cooperación para la adquisición de las viviendas de Interés Prioritario en proyectos ejecutadas bajo la gestión, coordinación y responsabilidad de METROVIVIENDA y de la CAJA DE VIVIENDA POPULAR.

Además la "CLÁUSULA 2.-" que establece el alcance al objeto del Convenio antes citado, pretende atender a la población que se encuentre principalmente en las siguientes condiciones: a) que éste vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema, b) que éste en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o, d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable, dando prioridad dentro de la población que se encuentra en estas condiciones, a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

Pregunta, sugerencia o inquietud

El Inversionista Constructor debería tener 3 puestos de los 5 en el Comité del Fideicomiso, teniendo en cuenta que es el responsable del desarrollo y apalancamiento del proyecto a partir de la compra de los derechos fiduciarios sobre el proyecto a METROVIVIENDA. Entendemos que METROVIVIENDA, sólo asume responsabilidad y compromiso como gestor del proyecto y con el componente de Vivienda de Interés Prioritario- VIP del proyecto, y esto debería verse reflejado en la en la composición del COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

Respuesta

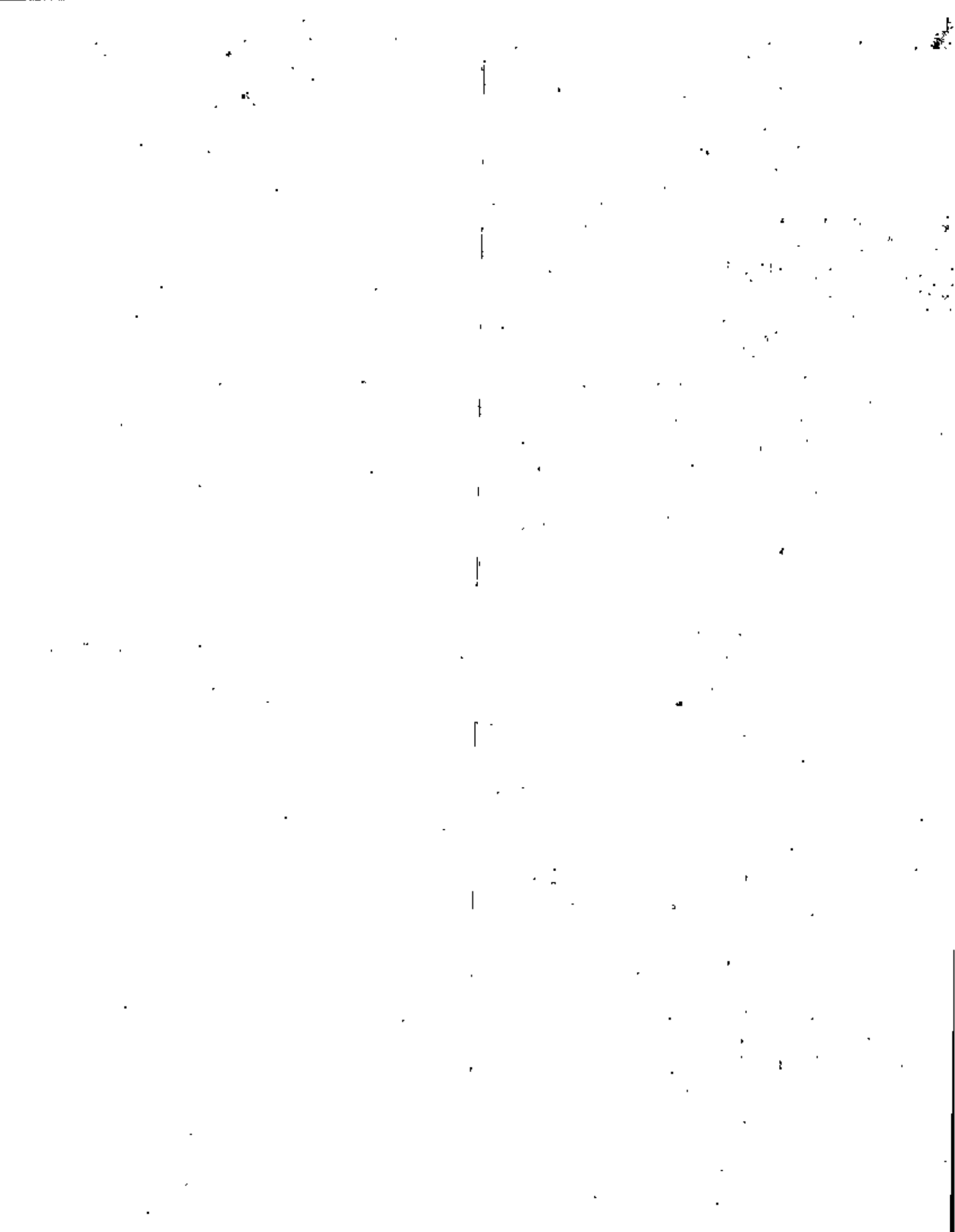
De acuerdo con la CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- COMITÉ DEL FIDEICOMISO.- del Otrosí al contrato de Fiducia dice: "El Comité del Fideicomiso funcionará como el órgano decisorio del fideicomiso y como un órgano consultivo de la FIDUCIARIA. El Comité del Fideicomiso estará conformado por cinco (5) miembros que serán designados de la siguiente manera: Dos (2) a criterio exclusivo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, dos (2) a criterio exclusivo de FIDEICOMITENTE GESTOR designados por el Gerente y un (1) quinto miembro cuya elección se hará conjuntamente entre FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE. A falta de acuerdo, el quinto miembro será elegido por la Fiduciaria."

Pregunta, sugerencia o inquietud

Por último, respetuosamente solicitamos una ampliación de plazo para la entrega de las propuestas de por lo menos 2 meses adicionales, teniendo en cuenta que a partir de las respuestas que se den a las anteriores solicitudes, inquietudes y aclaraciones, los proponentes terminarían de definir su participación en el proceso. Adicionalmente se deben terminar de realizar todos los análisis necesarios para lograr realizar una buena propuesta a METROVIVIENDA.

Respuesta

Ver Aclaración Nº 2 Se modifica el numeral 2.1 Cronograma



ACLARACION N° 2
INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO
VICTORIA PARQUE COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013

De conformidad con las solicitudes de aclaración presentadas por los interesados y en el marco de esta invitación pública, Metrovivienda se permite ajustar las bases para contratar, en los siguientes términos:

Se modifica el numeral **2.1 Cronograma** así:

Actividad	Fecha	Lugar
Publicación de la invitación	20 de diciembre 2013	Página web de METROVIVIENDA www.metrovivienda.gov.co
Solicitudes de aclaración a la invitación	Del 20 de diciembre de 2013 hasta el 5 de febrero de 2014	Al correo electrónico dirinmobiliaria@metrovivienda.gov.co
Publicación de respuestas a las solicitudes de aclaración	Del 21 de diciembre de 2013 hasta el 7 de febrero de 2014	Página web de METROVIVIENDA www.metrovivienda.gov.co
Entrega de las ofertas	14 de febrero de 2014 a las 4:00 p.m	METROVIVIENDA – Calle 52 No 13-64 piso 8 en original y dos copias
Evaluación de las ofertas y solicitud de aclaraciones	Dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes	
Publicación del informe de evaluación y observaciones	Al día siguiente de terminar la evaluación por el plazo de dos (2) días hábiles	Página web de METROVIVIENDA www.metrovivienda.gov.co
Adjudicación	Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes	METROVIVIENDA – Calle 52 No 13-64 piso 9
Firma del Ofrosi Integral	Dentro de los cinco (5) días siguientes a la adjudicación	METROVIVIENDA – Calle 52 No 13-64 piso 9

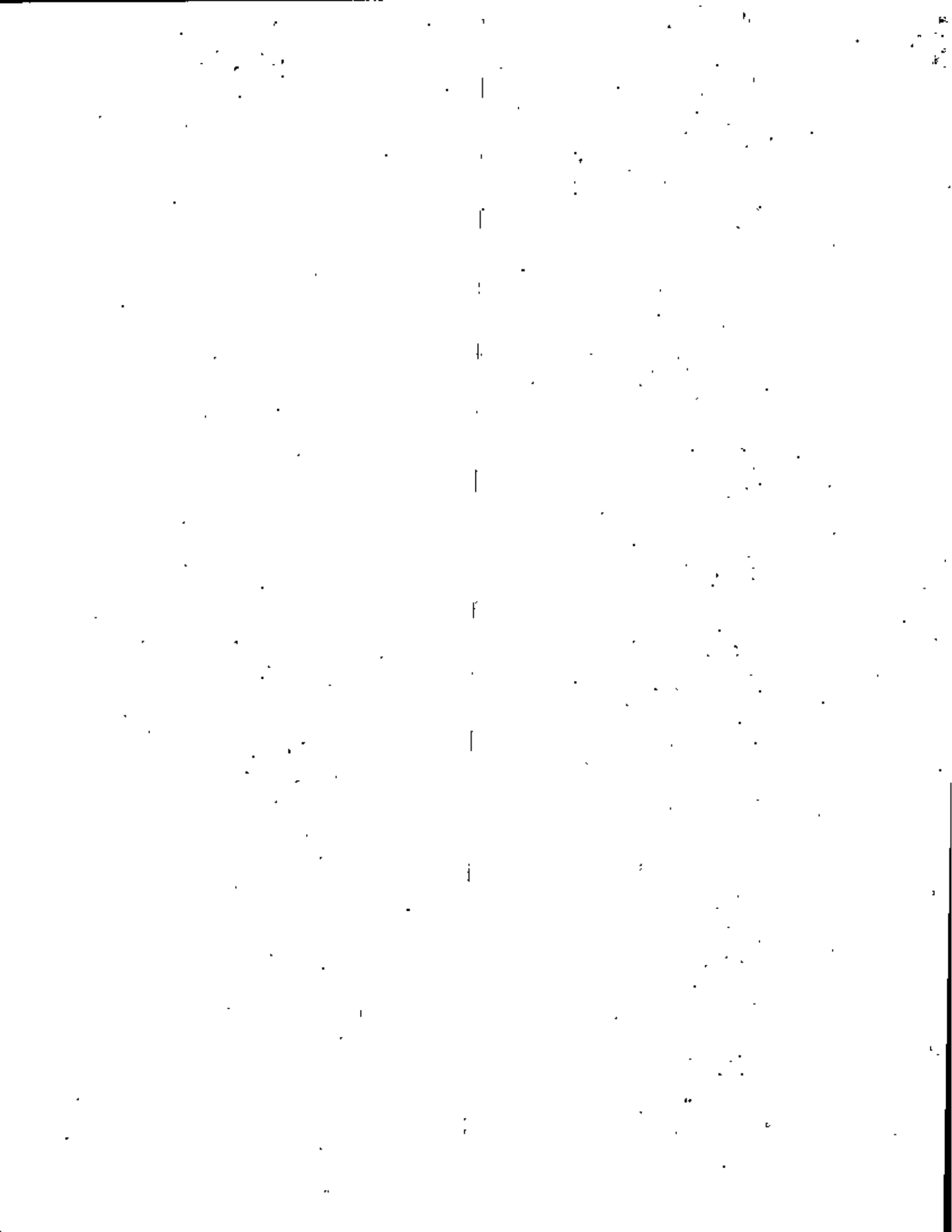
Se modifica y adiciona el numeral **4.7 Documentos y componente técnico de la oferta - Acreditación de la experiencia**, así:

“4.7. Documentos y componente técnico de la oferta

• **Acreditación de la experiencia**

Se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos a continuación:

- El oferente deberá acreditar mediante máximo cinco (5) certificaciones, una experiencia mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados construidos en proyectos de uso comercial y/o de vivienda, donde certifiquen que se hayan realizado actividades de diseño, construcción y comercialización con las siguientes características
- Deben haber sido ejecutados en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre de la presente invitación.



- El objeto de los contratos que se presenten como experiencia deben incluir la construcción de vivienda y/o construcción y/o comercialización de uno o de varios proyectos inmobiliarios de áreas comerciales.
- Cuando alleguen una cantidad mayor de certificaciones, únicamente se tendrán en cuenta, para acreditar la experiencia, las cinco primeras certificaciones relacionadas.
- Cuando los oferentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda y/o de centros comerciales deberá(n) tener en su objeto social el diseño y la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

Para el cálculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1o. del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010, según el cual el área construida se establece como: Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas.

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

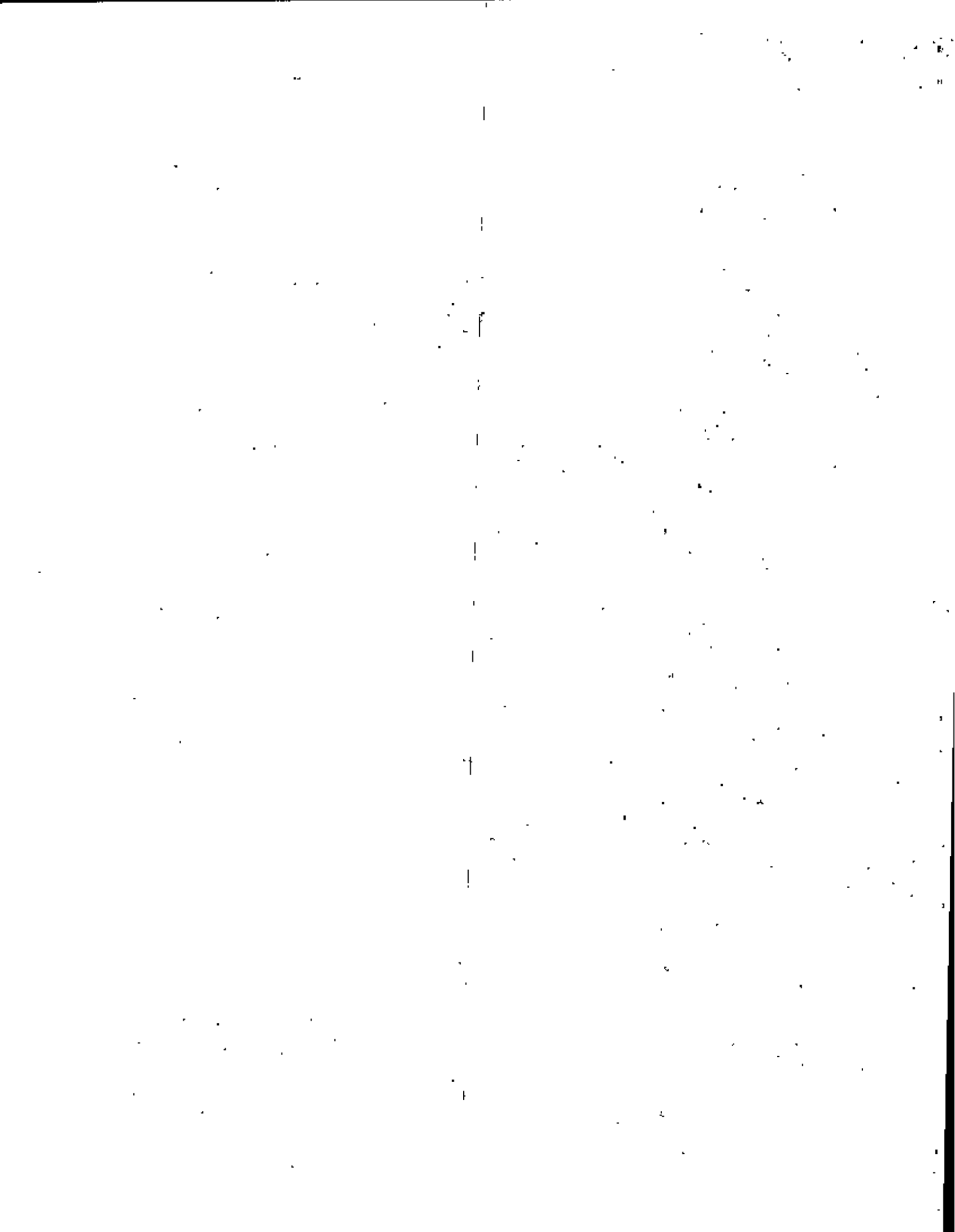
1. Estar suscritas por el contratante
2. Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de oferentes plurales.
3. Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y/o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

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 metros cuadrados construidos en comercio y/o vivienda.

Se aceptará como equivalente a la certificación de experiencia, copia de los contratos debidamente suscritos y/o la respectiva acta de liquidación, siempre y cuando tales documentos contengan los requisitos exigidos.

Los oferentes, 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 comercio y vivienda

Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato.



En caso de que el oferente sea una empresa privada dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios propios para la venta, el oferente podrá presentar las certificaciones de acuerdo con los parámetros descritos anteriormente, suscritos por el Revisor Fiscal de la empresa. Estas certificaciones deben venir acompañadas por la licencia de construcción que soporte la certificación

Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización) En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio.

En caso que la certificación sea expedida por una persona natural, deberá aportar copia del contrato laboral, donde se pueda determinar el cargo y las actividades desarrolladas dentro de la ejecución del mismo."

Se modifica y adiciona el numeral **4.6. Documentos Financieros** así:

"4.6. Documentos Financieros

Verificación financiera.

La verificación de la capacidad financiera estará a cargo de la Dirección de Gestión Corporativa y Control Interno Disciplinario de METROVIVIENDA, y se efectuará con la información reportada en el Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2012 debidamente certificados por Revisor Fiscal, si es el caso. METROVIVIENDA realizará la verificación financiera de las propuestas, la cual no otorgará puntaje y como resultado de la misma se decidirá sobre la aceptación o el rechazo de las mismas.

Los indicadores requeridos son:

Nº	INDICADOR	CONDICION	CALIFICACION	FORMULA
1	INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA (IL)	Mayor o igual a 1,25	CUMPLE	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$
2	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (NE)	Menor o igual a 80%	CUMPLE	$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total}}$
3	CAPITAL DE TRABAJO (KT)	Igual o mayor a 40% del valor total del contrato	CUMPLE	$\frac{(\text{Activo corriente}) - (\text{Pasivo Corriente})}{\text{total del contrato}}$

En caso de Consorcios o uniones temporales estos indicadores se calcularán como la sumatoria de los índices financieros de cada integrante. Los oferentes que tengan vigentes la inscripción en el RUP pero que a la fecha de cierre del presente proceso, no esté registrada la información financiera a 31 de diciembre de 2012, deberán presentar los estados financieros certificados por el contador público o revisor fiscal según el caso, con corte a la misma fecha.

De este documento se tomará la información para calcular los indicadores financieros.

La propuesta será aceptada siempre que al aplicar cada uno de los indicadores anteriormente enunciados, su resultado cumpla la condición de aceptada.



Cuando el oferente no cumpla con alguno de los índices en la verificación financiera no cumple, no continuará en el proceso de selección."

Se modifica y adiciona el numeral **14- Obligaciones para la Implementación del Proyecto y Tiempo de Ejecución del Anexo Técnico** así:

"14- Obligaciones para la Implementación del Proyecto y Tiempo de Ejecución

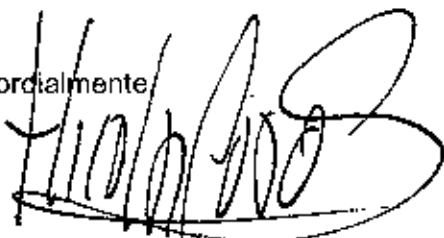
El Inversionista constructor en desarrollo del proyecto constructivo deberá dar cumplimiento a las acciones generales establecidas en el artículo 4 de la Resolución 998 de 2009, y en el artículo 4 de la Resolución 1110 de 2012, así como los plazos estimados de cuarenta y ocho (48) meses para la primera etapa según el cronograma del plan de implantación contados a partir del 06 de septiembre de 2012.

Las etapas del cronograma del plan de implantación se encuentran descritas en el artículo 5 de la resolución No 1110 de 2012 que dice "Comprende las acciones a desarrollar por parte de los propietarios durante los 48 meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución".

La resolución mencionada tiene fecha de 6 de septiembre de 2012, lo que significa que hay plazo de ejecución de la primera etapa, en la cual se incluye Victoria parque Comercial y Residencial, hasta septiembre de 2016. Igualmente dentro del cronograma aprobado en la mencionada resolución la etapa.

METROVIVIENDA asume el compromiso de apoyar al Inversionista Constructor en el trámite de las modificaciones, que para el desarrollo de este proyecto, puedan resultar necesarias al Plan de Implantación, siempre y cuando no sean causadas por incumplimiento del Inversionista Constructor a las condiciones establecidas en el Otrosí Integral al contrato fiduciario CDJ 078 de 2013"

Cordialmente



Nicolás Corso Salamanca
Gerente General

Preparó: Martha Consuelo Salas Naranjo - Contratista
Revisó: Iván Mejía Castro- Director D.G.I.

IVAN



9.

