

San Juan de Pasto, 29 de febrero de 2024

REPUESTA OBSERVACIONES A CONVOCATORIA PÚBLICA No. 001 DE 2024

Conformar un Banco de hasta siete (07) Oferentes Constructores, compuesto por: Persona Natural o Jurídica, Consorcio o Unión Temporal, que demuestren su idoneidad y experiencia en la ejecución de obras civiles en el sector vivienda, bajo en el cumplimiento de las condiciones jurídicas, financieras, técnicas y operativas establecidas por INVIPASTO, en el marco de los programas estratégicos formulados por el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto- INVIPASTO para el otorgamiento de subsidios de vivienda familiar en todas sus modalidades.

El cronograma dispuesto para el proceso y determinado en la resolución No. XXX de XXX, establecido lo siguiente:

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de la convocatoria pública	28 de febrero del 2024: hasta las 9:30 a.m.	En la página web www.invipasto.gov.co
Plazo máximo para presentar observaciones a la convocatoria	29 de febrero del 2024: hasta las 9:30 a.m.	En la Secretaría Ejecutiva del INVIPASTO – Alcaldía de Pasto ubicada CAM Anganoy, Barrio Los Rosales
Plazo máximo para dar respuesta a las observaciones	29 de febrero del 2024: hasta las 6:00 p.m.	En la página web www.invipasto.gov.co

Que dentro del término para presentar observaciones se presentaron las siguientes:

CONSECUTIVO	NOMBRE	HORA DE LELGADA	OBSERVACIONES
122	JAVIER FELIPE CORAL SANTANDER	8:45 AM	
124	VICTOR RIVAS MARTINEZ	8:40 AM	
125	WILSON RODRIGO MONCAYO ALVEAR	8:48 AM	
126	ANDRES LIBARDO RIASCOS	10: 40 AM	EXTEMPORANEA
SIN CONSECUTIVO	ANDRES LIBARDO RIASCOS	09:35 AM	ALLEGA AL CORREO ELECTRONICO DE LA ENTIDAD.

ANALISIS Y RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES.

OBSERVACION PRESENTADA POR JAVIER FELIPE CORAL SANTANDER

FRENTE A LA OBSERVACION 1. El observante manifiesta lo siguiente:

I. CAPACIDAD JURÍDICA

El documento de Banco de oferentes 2024-2025 ha establecido que la capacidad jurídica de los solicitantes se acredita conforme con los requisitos y documentos establecidos en el numeral 10.1. entre los cuales señala la presentación de paz y salvo municipal expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Municipal de Pasto.

13. Paz y Salvo Municipal expedido por la Secretaria de Hacienda de la Alcaldía Municipal de Pasto.

Proyectó:
Fernando Alpala
Abogado contratista

Revisó:
Edisson Arley Guerrero Josa
Asesor Jurídico

Aprobó:
Jairo Artemio Timana Chaves
Subdirector Administrativo Y Financiero

La administración municipal – Secretaría de Hacienda, se encuentra en expedición de facturas o recibos de pago del impuesto predial, situación que ha generado que hoy en día no sea posible el descargo del paz y salvo requerido, lo cual conllevó a realizar la solicitud directamente a la dependencia para la emisión de dicho paz y salvo, teniendo en cuenta que, la fecha de pago de este no se encuentra vencida, a lo cual manifiesta que hasta tanto no se cancele no se podrá emitir el certificado solicitado.

Es preocupante como la entidad requiere un documento que no garantiza la comparación o selección objetiva de los oferentes y adicionalmente es de imposible cumplimiento para el cierre de la convocatoria, que no determina para la ejecución de los futuros contratos que se celebren con los beneficiarios que se encuentre cumplido el requisito o condición de encontrarse a paz y salvo con el municipio de Pasto.

Es así como en virtud de salvaguardar los intereses de la entidad y de los beneficiarios del proyecto, y garantizar la correcta ejecución de estos, se solicita a la entidad eliminar el requisito de presentación de paz y salvo municipal con la solicitud de inscripción al banco de oferentes y que sea esta una condición u obligación a cumplir por parte del constructor seleccionado por el beneficiario, previo a la suscripción del respectivo contrato de obra.

Por lo anterior, se solicita a la entidad proceda a realizar modificación mediante adenda de los requisitos de capacidad jurídica solicitados eliminando el numeral 13. Paz y Salvo Municipal expedido por la Secretaria de Hacienda de Pasto.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD.

La presente respuesta también se aplicada a la presentada por VICTOR RIVAS MARTINEZ: WILSON RODRIGO MONCAYO ALVEAR y ANDRES LIBARDO RIASCOS.

De acuerdo a lo manifestado por el observante, INVIPASTO debe entrar a resolver el problema jurídico planteado, en este caso la viabilidad de suprimir como requisito para participar de la convocatoria el PAZ y SALVO Municipal.

En este sentido es preciso valorar la exigencia que frente al estar a paz y salvo con los tributos y multas determina el Municipio de Pasto.

El artículo 630 del Acuerdo 046 de 2017, modificado por los Acuerdos No 059 de 2018, 022 de 2019 y 054 de 2019, determina que:

*“...El Paz y Salvo Municipal será expedido por la Subsecretaría de Ingresos y tendrá una vigencia de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su expedición. **Para expedir el Paz y Salvo municipal a toda persona natural o jurídica, unión temporal, consorcio, patrimonios autónomos que tenga o vaya a tener cualquier tipo de contrato con el Municipio de Pasto, y/o sus entidades descentralizadas, el solicitante deberá estar al día con todos los tributos municipales, sanciones y multas, al momento de la suscripción del contrato y/o pago del mismo. Cuando se requiera para escrituración de inmuebles, se podrá expedir Paz y Salvo para cada unidad catastral o en conjunto para las unidades catastrales, conforme lo solicite el contribuyente...**” (Negrita fuera del texto original)*

En atención a los términos de la convocatoria los constructores solicitantes no tendrán vínculo jurídico con INVIPASTO, de la misma forma la convocatoria no determina la ejecución de presupuesto alguno, es de precisar que esta convocatoria tiene el objetivo de contar con constructores que puedan ser elegidos por los beneficiarios de los subsidios de los que trata la convocatoria; tales condiciones no se ajustan a lo expuesto por el artículo 630 del estatuto tributario municipal, es decir la carencia de vínculo contractual con INVIPASTO, así las cosas resulta ajustado a derecho aceptar la observación presentada y por ende la modificación de los términos de la convocatoria a través de ADENDA.

En virtud de lo expuesto, si se exigirá el Paz y Salvo como requisito para el inicio de la ejecución de los subsidios.

Proyectó:
Fernando Alpala
Abogado contratista

Revisó:
Edisson Arley Guerrero Josa
Asesor Jurídico

Aprobó:
Jairo Artemio Timana Chaves
Subdirector Administrativo Y Financiero

FRENTE A LA OBSERVACION 2. El observante manifiesta lo siguiente:

II. EXPERIENCIA ESPECÍFICA

El numeral 10.2.2 del documento Banco de Oferentes 2024-2025, determina que el solicitante deberá acreditar experiencia específica de la siguiente manera:

<p>10.2.2. EXPERIENCIA ESPECIFICA</p> <p>El solicitante como persona natural, jurídica, consorcio o unión temporal deberá acreditar y cumplir los siguientes requisitos:</p> <p><u>Una experiencia específica en ejecución de proyectos de Construcción y/o adecuación y/o Mejoramiento de Edificaciones en condición de contratista de obra o interventor, cuya área Intervenida sea igual o superior a 500 metros cuadrados y cuyo valor sea igual o superior a 312 S.M.M.L.V, que deberá ser acreditado mediante la presentación de máximo cuatro (4) contratos y cuya sumatoria sea igual o superior al valor solicitado.</u></p> <p>El Interesado podrá acreditar esta experiencia en condición de Contratista de Obra o Interventor de Obra en el <u>sector vivienda</u> la cual se evaluará afectada por la multiplicación de los siguientes factores:</p>	
TIPO DE EXPERIENCIA	FACTOR DE AFECTACIÓN
Contratista de obra	1.00
Interventor de obra	0.80

Teniendo en cuenta lo anterior, se solicita a la entidad aclare lo siguiente:

1. ¿Es válida la experiencia que se acredite cuyo objeto refiera a proyectos de construcción y/o adecuación y/o mejoramiento y/o rehabilitación y/o reconstrucción y/o ampliación y/o remodelación y/o mantenimiento de edificaciones en condiciones de contratista de obra o de interventor?
2. De ser afirmativa la respuesta, sírvase modificar mediante adenda el numeral 10.2.2., incluyendo las actividades no contempladas inicialmente
3. ¿La experiencia en "Edificaciones" debe entenderse únicamente en el sector vivienda, como lo menciona en lo referente a la afectación de la experiencia? O por el contrario, el sector vivienda es una de las clases de edificaciones que se puede acreditar?
4. Sírvase aclarar mediante adenda como debe acreditarse la experiencia específica y si es válida o no la experiencia en cualquier tipo de edificaciones.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

De acuerdo a lo manifestado por el observante, INVIPASTO debe determinar si se presentan las condiciones legales que permitan realizar cambios en los requerimientos de la experiencia específica requerida.

La **LEY 400 DE 1997** "por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes.", determina en su artículo cuarto que, "...**Edificación. Es una construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos...**", por otro lado, la Ley 9 de 1979 realiza una definición más detallada en su artículo 156 estableciendo lo siguiente:

"...Clasificación de las edificaciones.

Artículo 156º.- Para los efectos del saneamiento de las edificaciones, éstas se clasifican en:

Proyectó:
Fernando Alpala
Abogado contratista

Revisó:
Edisson Arley Guerrero Josa
Asesor Jurídico

Aprobó:
Jairo Artemio Timana Chaves
Subdirector Administrativo Y Financiero

- a. *Viviendas permanentes;*
- b. *Establecimientos de vivienda transitoria;*
- c. *Establecimientos educativos y cuartelarios;*
- d. *Establecimientos de espectáculo público;*
- e. *Establecimientos de diversión pública;*
- f. *Establecimientos industriales;*
- g. *Establecimientos comerciales;*
- h. *Establecimientos carcelarios;*
- i. *Establecimientos hospitalarios y similares.*

Parágrafo. - *Cuando en este capítulo se exprese: edificación o edificaciones, se hace referencia a todos los anteriormente clasificados...*

Del análisis de la observación se tiene que, se pregunta la vialidad de adecuar los términos de la experiencia de la siguiente manera: que el objeto se refiera a construcción y/o adecuación y/o mejoramiento y/o rehabilitación y/o reconstrucción y/o ampliación y/o remodelación y/o mantenimiento de edificaciones en condición de contratista de obra o interventor.

Es pertinente determinar que lo solicitado se ajusta a los términos u objetivo de la convocatoria, para lo cual se debe observar lo establecido en los términos del proceso:

“...3.1. COMPONENTES DEL PROGRAMA ESTRATÉGICO “MEJORAMIENTO DE VIVIENDA”

Los siguientes son los componentes del programa estratégico “Mejoramiento de Vivienda” dirigido a la población vulnerable y con déficit cualitativo de vivienda:

1. *Construcción de alcobas para vencer el hacinamiento.*
2. *Construcción de unidad sanitaria para garantizar un mínimo de habitabilidad.*
3. *Cocinas saludables.*
4. *Mejoras de tipo locativo ajustado a precios unitarios...*

En razón a lo anterior es pertinente, si los siguientes términos se ajustan a los componentes estratégicos de mejoramiento de vivienda.

Construcción: también se refiere al arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. También se puede denominar construcción a una obra ya construida o en proceso de realización.

Adecuación: Es el ajuste o adaptación de un espacio para que cumpla con las especificaciones requeridas para el desarrollo de actividades.

Remodelación: Es la reparación o cambio del aspecto físico de una obra, un edificio u otra cosa.

Rehabilitación: Es una serie de intervenciones destinadas a restaurar el deterioro que sufren los edificios a lo largo del tiempo y a mejorar los niveles de seguridad y confort.

Mantenimiento: Es el conjunto de acciones que se realizan para conservar un inmueble y prevenir su deterioro.

De acuerdo a lo anterior y al desarrollo del componen de mejoramiento de vivienda que se aplica en campo, es viable que las condiciones de experiencia se ajusten a lo solicitado por el observante, dado que lo que se busca con la convocatoria es contar con constructores que reúnan la idoneidad en procesos de mejoramiento de vivienda y que los beneficiarios de subsidios cuenten con un respaldo técnico idóneo. Situación que se verá reflejada en la correspondiente ADENDA.

Proyectó:
Fernando Alpala
Abogado contratista

Revisó:
Edisson Arley Guerrero Josa
Asesor Jurídico

Aprobó:
Jairo Artemio Timana Chaves
Subdirector Administrativo Y Financiero

OBSERVACION PRESENTADA POR JAVIER FELIPE CORAL SANTANDER

FRENTE A LA OBSERVACION 2 y3 PRESENTADA POR VICTOR RIVAS MARTINEZ.

El observante manifiesta lo siguiente:

- 2- En el capítulo **10.3.1 CAPACIDAD FINANCIERA**: solicitamos ajustar el índice de liquidez a mayor igual a 1,5 y el índice de endeudamiento menor igual a 0.70, Rentabilidad del patrimonio igual o mayor a 0.01, Rentabilidad del activo igual o mayor a 0.01
- 3- En el capítulo **13.4 GA GARANTÍAS CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE OBRA CIVIL**, solicitamos que las garantías exigidas en la póliza se modifique en los siguientes manera

ESTABILIDAD DE OBRA: "Por el 50% del valor del contrato y cinco (05) años contados a partir de la fecha de suscripción del acta de recibo final y definitivo de las obras a satisfacción del Contratante". Solicitamos se exija por 2 año a partir de la entrega de la obra

Solicitamos que no se exija en las garantías los siguientes puntos:

- **CALIDAD DE LOS BIENES Y ELEMENTOS QUE ENTREGUE EL CONSTRUCTOR.**
- **SEGURO DE DAÑOS.**
- **PÓLIZA DE TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE**

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

INVIPASTO con la presente convocatoria busca asegurar que los subsidios entregados a los beneficiarios de mejoramiento de vivienda, sea utilizados en debida forma y cumpla su objetivo que es asegurar una vivienda digna, en este sentido se ha tomado aspectos técnicos que lo que busca es contar con oferentes constructores que cuenten con condiciones de capacidad e idoneidad.

Los indicadores de capacidad financiera son herramientas fundamentales para evaluar la solidez económica de un proponente o contratista en el marco de procesos licitatorios o de contratación pública. Y acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.5.3. del Decreto 1082 de 2015 en Colombia, se establecen tres indicadores clave:

El primero de ellos es el Índice de Liquidez, el cual se obtiene dividiendo el activo entre el pasivo corriente. Este indicador revela la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo, siendo crucial para evaluar su solvencia inmediata.

El segundo indicador es el Índice de Endeudamiento, calculado al dividir el pasivo total entre el activo total. Este índice proporciona información acerca del nivel de endeudamiento de la empresa en su estructura financiera, permitiendo determinar su capacidad para asumir nuevas deudas o compromisos financieros.

Finalmente, la Razón de Cobertura de Intereses se calcula como la utilidad operacional dividida entre los gastos de intereses. Este indicador refleja la capacidad del proponente para cumplir con sus obligaciones financieras, especialmente en lo que respecta al pago de intereses de sus deudas.

Es importante destacar que, al establecer requisitos habilitantes basados en estos indicadores, la Entidad Estatal debe considerar la relación entre el valor del indicador y el nivel de riesgo asociado. Por ejemplo, en el caso del Índice de Endeudamiento, a medida que este índice aumenta, la probabilidad de incumplimiento de obligaciones financieras también incrementa, por lo que se fijaría un valor máximo como criterio para garantizar la estabilidad y solvencia del contratista.

Proyectó:
Fernando Alpala
Abogado contratista

Revisó:
Edisson Arley Guerrero Josa
Asesor Jurídico

Aprobó:
Jairo Artemio Timana Chaves
Subdirector Administrativo Y Financiero

Los indicadores de capacidad financiera proporcionan información valiosa para la toma de decisiones en procesos de contratación pública, permitiendo a las entidades estatales evaluar la solvencia y el riesgo financiero de los potenciales contratistas, y establecer requisitos habilitantes adecuados para garantizar la viabilidad y seguridad de los contratos.

En atención a lo anterior no es viable atender a su observación, a un más dado que se trata de la ejecución de un contrato de obra civil que se suscribe con el beneficiario del subsidio, y por ende INVIPASTO busca que el mismo cuente con la certeza de cumplimiento de la obra.

FRENTE A LAS CONDICIONES DE GARANTIAS SOLICITADAS.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia - SC1073-2022 Radicación n° 11001-31-03-001-2015-06321-01 ha establecido un importante precedente al afirmar que el Estatuto del Consumidor se aplica en el ámbito de la construcción de inmuebles. Esta decisión implica que los compradores de viviendas tienen derecho a ejercer la acción de responsabilidad por daño por producto defectuoso, tal como lo contempla el artículo 20 de dicho estatuto.

Este pronunciamiento se fundamenta en el numeral 17 del artículo 5 del Estatuto del Consumidor, el cual define un producto defectuoso como aquel bien mueble o inmueble que, debido a errores en el diseño, fabricación, construcción, embalaje o información, no ofrece la seguridad razonable a la que todo individuo tiene derecho.

La responsabilidad por producto defectuoso recae en diversas figuras dentro de la cadena de construcción del bien, incluyendo al dueño de la obra, el constructor, el administrador delegado y cualquier otra persona que participe en el proceso de construcción.

Es crucial destacar que la responsabilidad no puede eludirse mediante la transferencia a terceros, ya que, según lo establecido constitucionalmente, aquellos que intervienen en la producción y comercialización de bienes y servicios relacionados con el consumo son responsables de garantizar la salud, seguridad y adecuado suministro a los consumidores y usuarios.

Esta decisión de la Sala Civil refuerza los derechos de los consumidores en el sector de la construcción, asegurando que aquellos que resulten afectados por productos defectuosos tengan la posibilidad de ejercer sus derechos y obtener la reparación correspondiente por los daños sufridos.

Por su parte la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante una sentencia judicial, ha determinado que la sociedad CONSTRUCTORA GRAN ALIANZA S.A.S. ha incumplido el régimen de protección al consumidor establecido en la Ley 1480 de 2011 al negarse a cumplir con la garantía correspondiente.

En este sentido, como parte de la protección de los derechos de los consumidores, se ha ordenado la reparación de las áreas comunes del conjunto afectadas por deficiencias constructivas. Además, la sociedad CONSTRUCTORA GRAN ALIANZA S.A.S. ha sido sancionada con una multa de treinta y nueve millones sesenta y dos mil cien pesos (\$39.062.100), equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Esta multa se impuso en virtud del artículo 58 numeral 10 de la Ley 1480 de 2011, el cual faculta a la Superintendencia para imponer sanciones de hasta ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV) en casos donde la decisión beneficie al consumidor. Dado que la sentencia favoreció al consumidor, la Superintendencia aplicó rigurosamente dicha disposición legal.

Proyectó:
Fernando Alpala
Abogado contratista

Revisó:
Edisson Arley Guerrero Josa
Asesor Jurídico

Aprobó:
Jairo Artemio Timana Chaves
Subdirector Administrativo Y Financiero

En el entendido que el banco de oferentes constructores suscribe un contrato de obra con los beneficiarios, el cual se registrará por las normas del derecho privado y entendiendo a lo establecido por la Corte Suprema de Justicia en el entendido que el beneficiario también ostentaría la condición de consumidor, es viable contar con las garantías que se señalan en el numeral **11. GARANTÍAS CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE OBRA CIVIL**, de la convocatoria.

Ahora bien, dado que las intervenciones que se realizarán con el mejoramiento de vivienda no revisten la complejidad de una obra a gran escala se suprime a través de ADENDA la PÓLIZA **DE TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE**.

La presente se publica en la página web de INVIPASTO de conformidad con lo establecido en los términos de la convocatoria.

Dada a los veintinueve (29) días del mes de febrero de 2024



CARLOS ANDRES ALMEIDA MORENO
Director Ejecutivo

Proyectó:
Fernando Alpala
Abogado contratista

Revisó:
Edisson Arley Guerrero Josa
Asesor Jurídico

Aprobó:
Jairo Artemio Timana Chaves
Subdirector Administrativo Y Financiero