LICITACION PUBLICA NACIONAL Nº 003/11 "CONSTRUCCIÓN DE 732 VIVIENDAS ECONOMICAS CON OFERTA DE TERRENO + INFRAESTRUCTURA BASICA EN LAS CIUDADES DE CAAGUAZU, CNEL. OVIEDO, CIUDAD DEL ESTE, PDTE. FRANCO, VILLARRICA, TROCHE, ITURBE, PILAR Y ALBERDI" ID Nº 220893

CIRCULAR Nº 1

La Unidad Operativa de Contrataciones de la SENAVITAT, de conformidad a lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación de referencia, cumple en dar contestación a las siguientes consultas realizadas por las empresas oferentes:

- **Consulta 1:** La Convocante exige, en la Sección II. Datos de la Licitación, literal B. Documentos de Licitación, IAO 7.1 in fine, cuanto sigue: "EL OFERENTE DEBERA ESTUDIAR DETALLADAMENTE LOS PLANOS, LA PLANILLA DE CANTIDADES, EL CRONOGRAMA DE OBRAS Y LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS, PARA QUE EN EL PERIODO DE CONSULTAS. VENCIDO DICHA ETAPA, EL OFERENTE ADJUDICADO NO TENDRA DERECHO A SOLICITAR O RECLAMAR EL RECONOCIMIENTO O PAGO POR DIFERENCIAS EN LAS CANTIDADES ESTABLECIDAS EN LA PLANILLA DE PRECIOS PRESENTADA EN SU OFERTA, CON EXCEPCION DE LAS EVENTUALES AMPLIACIONES QUE PUEDAN SER EFECTUADAS DE CONFORMIDAD A LO PREVISTO EN EL ARTICULO 62 DE LA LEY 2.051/03"
  Este requerimiento es arbitrario y se pretende con el deslindar las responsabilidades de los técnicos que hayan realizado los trabajos de relevamiento y finalmente elaborado los planos y las planillas de cantidades. Es sabido que en un contrato en el que se ofertan rubros con precios unitarios, la solución aplicable es tan simple como que se midan los trabajos y si existieran menores cantidades se paga menos y si existieran mayores cantidades se paga por lo ejecutado de más.
  Asimismo, existen mecanismos de determinación de precio de rubros no contemplados en la oferta y con ello se salva la eventual aparición de un rubro que resulte necesario para adecuar el proyecto y alcanzar una solución integral y se ejecuta ese componente, por el que lógicamente debe abonarse.
  Si no se atendiera lo expuesto en los párrafos anteriores, es importante destacar que el análisis pormenorizado de los planos y planillas de cantidades presentadas por la convocante necesariamente debe ser realizado atendiendo a las condiciones físicas del terreno, pues a modo meramente de ejemplo, la cantidad de relleno y compactación; y la cantidad de nivelación consignada en la planilla de cantidades correspondientes a las viviendas, de ninguna manera está en condiciones de atender circunstancias emergentes de desniveles en el terrenos, esto igualmente no podrá ser salvado con trabajos de infraestructura, pues no serán reconocidos como trabajos de infraestructura los ejecutados en las viviendas, por lo que se requiere de un plazo razonable para el análisis responsable.

  Respuesta 1: Para pagos adicionales se procederá conforme lo establece el Art. 62° de la Ley Nº 2.051/03.-

- **Consulta 2:** Como primera observación a la PLANILLA DE CANTIDADES presentada por la Convocante, solicito la incorporación del rubro GASTOS ADMINISTRATIVOS en la planilla correspondiente a cada vivienda, rubro que deberá ser cotizado por día. Este concepto fue discutido en audiencia pública en la Cámara de Diputados con presencia del Contralor General de la Republica y el director de Contrataciones Públicas, quienes se manifestaron a favor de esta solución que atiende los sobrecostos que sufren las empresas como consecuencia de los desplazamientos de cronogramas por razones no imputables a su conducta.
  Este planteamiento no busca agraviar a la contratante, sino permitir desarrollar una relación contractual justa que permita al Estado cumplir con su rol de satisfacer las demandas sociales de los sectores menos beneficiarios y permitir a las empresas contratistas hacer frente de manera ordenada y eficiente a las consecuencias de los desplazamientos del cronograma que se dieran por circunstancias ajenas a su voluntad, no soslayando que el sector de la construcción no es solo un relevante promotor de ocupación laboral de los sectores más sensibles, sino también un importante contribuyente fiscal.

  Respuesta 2: El contratista tiene la facilidad de incluir en su análisis de costos, los gastos administrativos independientemente que esto se encuentre detallado como un ítem en la oferta. La institución solo busca que se encuentren visualizados los ítems de obras tangibles a precio razonables. También se supone que la empresa se encuentra con una actividad laboral normal.

- **Consulta 3:** En la Sección II. Datos de la Licitación, literal C. Preparación de Ofertas, en la IAO 11.1(e) numeral 5 solicita: Cuestionario ambiental básico del terreno que servirá de base para obtención del la licencia Ambiental expedida por la SEAM. Con los requisitos exigidos por las respectivas Gobernaciones y Municipalidades. Estas medidas de mitigación deberán ser integradas al costo de la Obra.
  Solicito la eliminación de esta exigencia por ser de cumplimiento imposible en razón a las consideraciones que desarrollare a continuación:
  Para la presentación de un Cuestionario básico del terreno que servirá de base para la obtención de la licencia Ambiental expedida por la SEAM con los requisitos exigidos por las respectivas Gobernaciones y Municipalidades, necesariamente se requieren los planos de construcción aprobados por los Municipios, con este y otros documentos las Gobernaciones emiten el Certificado de Interés Departamental o No Objeción.

Lic. Carlos A. Arias
Director de la UOC
SENAVITAT

La exigencia de planos de construcción aprobados, implicaría que el oferente debe elaborar los planos de loteamiento y HACER APROBAR, para luego con el plano de loteamiento aprobado, presentar los planos de construcción.
A esto debemos sumar que se deben abonar los impuestos respectivos a la construcción, cargo que será imputado al propietario del inmueble, que deberá firmar toda la documentación respectiva, abonar los impuestos aplicables, para que su inmueble sea OFERTADO sin tener certeza alguna de que la venta se materializara, lo cual implica un requerimiento absolutamente irracional.
Será responsabilidad en su caso de la convocante evaluar las ofertas presentadas y en su caso considerar si estas cumplen con el requerimiento ambiental, habida cuenta de que se presentan todos los documentos que luego deben ser presentados a los municipios, gobernación y SEAM para las autorizaciones administrativas de rigor.
Sin la documentación respiratoria exigida por ley, el mero CUESTIONARIO AMBIENTAL, no cumple con las exigencias establecidas, por ello considero que es de cumplimiento imposible este requerimiento.

Respuesta 3: La Empresa Contratista deberá completar el C.A.B.(Cuestionario Ambiental Básico) del terreno que servirá de base para la obtención del la Licencia Ambiental expedida por la SEAM con los requisitos exigidos por las respectivas Gobernaciones y Municipalidades. Estas medidas de mitigación deberán ser integradas al costo de la obra. La licencia ambiental deberá ser obtenida en un proceso posterior con el asesoramiento de funcionarios de la Institución.
En lo que se refiere al Cuestionario Ambiental Básico, el mismo es a los efectos de contar con los datos ambientales mínimos exigibles.
El C.A.B. en esta etapa de presentación de proyecto debe ser completado y certificado bajo responsabilidad del oferente.
El proceso de presentación a las Instancias Municipales, de Gobernación y SEAM, serán luego de la adjudicación de la oferta ganadora.
Se adjunta modelo del C.A.B. a ser completado con los requisitos exigidos en esta etapa licitatoria.

- **Consulta 4:** APROBACION DE OBRA EN LA MUNICIPALIDAD
Es responsabilidad de la empresa contratista la realización y gestión de todos los trámites necesarios según la envergadura y complejidad del proyecto en cuestión ante la institución respectiva para la aprobación de los planos municipales, así como los gastos que estas actividades así lo demanden. Es también responsabilidad de la Contratista la firma de todos los planos y documentos necesarios para la aprobación del proyecto para su construcción y el permiso municipal correspondiente para el inicio de las obras.
Solicito aclaración con relación a las responsabilidades de la Convocante con relación a las demoras en la firma de los documentos, y a los efectos de que los días de demora para la firma de la documentación que debe ser firmada por el propietario del inmueble en este caso la SENAVITAT, sean considerados como causa de desplazamiento del cronograma de obras.

Respuesta 4: La Empresa Contratista podrá iniciar los trabajos con la obtención de un Permiso Municipal para el inicio de obra luego de una consulta previa o el procedimiento particular de cada Municipalidad Local. La obtención de estos permisos y otras gestiones inherentes a la presentación de la oferta recaerán en las Empresas Contratistas por lo cual el texto de referencia del Pliego de Bases y Condiciones no será modificado.

- **Consulta 5:** 13.2.3 El pago de las facturas correspondientes a los certificados aprobados deberá efectuarse, a más tardar, dentro de los 30 (treinta) días de la aprobación de dichos certificados. La presentación de la factura será un requisito ineludible para el cómputo de dicho plazo.
Solicito que se elimine la presentación de la factura como requisito ineludible para el cómputo del plazo dentro del cual la Contratante deberá abonar por los certificados aprobados.
Existe sobrados antecedentes que acreditan que el procesamiento de los certificados habitualmente son objetos de dilaciones y demoras por circunstancias ajenas a la voluntad de la empresa contratista, en consecuencia a más del perjuicio emergente de la propia dilación, si se obliga a la empresa a presentar la factura al momento de presentación del certificado aprobado, esta se convierte en deudor al fisco por el IVA correspondiente y debe abonar el mismo dentro del mes facturado, en consecuencia el mero retraso de 30 días ya genera un perjuicio a la empresa que en el supuesto de haber otorgado la factura en fecha 20 de un mes, a más tardar en la primera quincena del mes siguiente debe abonar el impuesto al Valor Agregado respectivo, generándose así ya un perjuicio pues de no cobrar antes de los 30 días debe endeudarse para cumplir con el pago del impuesto respectivo.
La presentación del certificado aprobado, es el acto que permite iniciar el cómputo de los 30 (treinta) días, pues al momento de la presentación de ese certificado los rubros en el aprobado ya han sido ejecutados y los costos han sido cubiertos por la empresa.

Respuesta 5: La Ley 1.535 de Administración Financiera del Estado establece los documentos que se deben presentar para el inicio del proceso de pago siendo la factura el documento principal para este proceso.

- **Consulta 6:** Cuando la ejecución de la Obra alcance el 50% de avance, el pago del Certificado correspondiente a esta etapa quedara sujeto a la presentación de los siguientes documentos:
  - Título de propiedad inscripto a favor de SENAVITAT.
  - Licencia Ambiental expedido por la SEAM.
  - Aprobación del Proyecto de Loteamiento del Inmueble, del proyecto urbanístico y de las tipologías de viviendas en la Municipalidad local y el correspondiente permiso municipal.

Lic. Carlos A. Arias G.
Director de la UOC
SENAVITAT

No se autoriza ningún pago posterior si no se cumple con este requisito.
En este punto es de destacar que el otorgamiento de la Licencia Ambiental por La SEAM escapa a la voluntad del contratista, en consecuencia condicionar el desembolso a una decisión ajena a la contratista constituye un requerimiento irracional, pues presentados todos los documentos y cumplidas con todas las exigencias termina la responsabilidad de la contratista. En consecuencia, solicito que se modifique este requerimiento exigiendo la contraseña de la presentación de toda la documentación exigida.
La misma solicitud la realizó con relación a la aprobación del Plano de Loteamiento, del proyecto urbanístico y de las tipologías de viviendas en la Municipalidad Local y el Correspondiente permiso municipal, por los mismos motivos antes expuestos.

Respuesta 6: Teniendo en cuenta que en ese porcentaje de la obra concretada ya se debiera contar mínimamente con los citados documentos, estos apartados no serán modificados.

- **Consulta 7:** Relevamiento planialtimétrico – Plano de curvas de nivel.
  Este punto, al igual que los demás referidos al Diseño Urbanístico, Proyecto de calles, estudios geotécnicos de capacidad de carga del terreno, ensayos de percolación del suelo, profundidad de la capa freática, proyectos de distribución de agua potable y de desagüe pluvial, deberá ser desarrollado luego de la obtención de todas las documentaciones requeridas en los puntos anteriores.

  Respuesta 7: Si se tiene en cuenta que estos proyectos están destinados a la construcción de viviendas económicas en una sola planta, la documentación técnica exigida no tiene muchas complejidades y en cuanto al tiempo para cumplir con estos requisitos se considera que la prórroga establecida ayudará a la obtención de toda la documentación requerida.

- **Consulta 8:** Con relación al cómputo de los plazos de ejecución de los trabajos, solicito que se tenga presente lo establecido por la LEY ORGANICA MUNICIPAL, que exige para el inicio de los trabajos de obras, el permiso municipal correspondiente, prohibiendo el inicio de actividades antes de que se cumpla con este requisito.
  Es obligación de la convocante adecuase a las normas que regulan el régimen de construcción y que por ser de jerarquía superior a las resoluciones o actos administrativos por pliego de bases y condiciones.
  En consecuencia, solicito que se establezca de manera expresa que el COMPUTO DE LOS PLAZOS DE EJECUCION DE LOS TRABAJOS se inicie una vez que el Municipio respectivo otorgue efectivamente el PERMISO ADMINISTRATIVO de rigor, apruebe los planos de loteamiento y los planos de construcción respectivamente.

  Respuesta 8: La Empresa Contratista podrá iniciar los trabajos con la obtención de un Permiso Municipal para el inicio de obra luego de una consulta previa o el procedimiento particular de cada Municipalidad Local. La obtención de estos permisos y otras gestiones inherentes a la presentación de la oferta recaerán en las Empresas Contratistas por lo cual el texto de referencia del Pliego de Bases y Condiciones no será modificado.
  La empresa podrá solicitar no cobrar el anticipo hasta conseguir el permiso provisorio de construcción a fin de evitar que corra el plazo de ejecución de las obras.

- **Consulta 9:** Es posible ofertar la cantidad de viviendas previstas en cada paquete en lotes separados?
  Respuesta 9: Todas las empresas contratistas podrán presentar ofertas en uno o varios lotes.

- **Consulta 10:** solicito presentar dos o más alternativas de terrenos en distintos lugares para la ubicación de la Urbanización, teniendo en cuenta que los precios de cada terreno son iguales. Por ejemplo: el terreno uno para la urbanización se encuentra al norte del micro centro de la ciudad con la capacidad para ubicación del cien por ciento de las casas; el terreno dos se encuentra al sur del micro centro de la ciudad con la capacidad para la ubicación del cien por ciento de las casas. Cabe destacar que el precio del terreno uno y terreno dos es de igual valor. Quedando a consideración de las Institución (SENAVITAT) la elección para la urbanización del terreno uno o dos.
  Consideramos que de acuerdo al pliego de Bases y Condiciones no se presenta precios de alternativa ya que los terrenos son de igual valor y también en uno del los artículos del PBC manifiesta que el terreno estará sujeto a la aprobación de la Institución (SENAVITAT).

  Respuesta 10: No se encuentra objeción a lo solicitado por la empresa contratista.

- **Consulta 11:** En la planilla de cantidades o cómputo métrico de la vivienda existe un rubro… el cual es de la provisión y colocación de cartel de obra, en ella figura dos carteles.
  El problema surge en la suma total del predio de las viviendas ¿Suman dos carteles por Vivienda? Lo que en realidad deben de ser dos carteles por lote… supongo.
  Esto vamos a corregir en le precio global de la oferta? O realmente son dos carteles por vivienda?

  Respuesta 11: El costo de los dos carteles deberá ser prorrateado en la Planilla de Computo y Presupuesto de las viviendas UBH+2D y UBH+2D para discapacitados por la cantidad de viviendas correspondiente a cada Lote. Teniendo en cuenta que cada proyecto deberá contar con un cartel de obra en el acceso Principal y otro en el sitio de obras.

Lic. Carlos A. Arias G.
Director de la UOC
SENAVITAT

- **Consulta 12:** Si solo queremos o podemos según nuestra capacidad económica participar de la licitación pero por un solo lote, presentamos los documentos necesarios por el citado lote nomás?

  Respuesta 12: Todas las Empresas Contratistas podrán presentar ofertas de uno o varios Lotes. La documentación presentada será la necesaria para cumplir con el Pliego de Bases y Condiciones en lo que se refiere al Lote ofertado.

Lic. Carlos A. Arias G.
Director de la UOC
SENAVITAT

LIC. CARLOS ARIAS GUERRERO
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones

Asunción, 03 de junio de 2011