



FIDEICOMISO MI VIVIENDA

PLIEGO DE CONDICIONES, CORRESPONDIENTE AL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL REF. NÚM. FMV-PS-2023-001, PARA LA CONTRATACIÓN DE DESARROLLADORES DE PROYECTOS INMOBILIARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE BAJO COSTO DEL PROGRAMA “MI VIVIENDA” EN EL DISTRITO MUNICIPAL HATO DEL YAQUE, PROVINCIA SANTIAGO, ETAPA II.

REFERENCIA NÚM. FMV-PS-2023-001

**TABLA DE CONTENIDO**

PARTE I	8
PROCEDIMIENTOS DE LA SELECCIÓN	8
Sección I	8
Instrucciones a los Proponentes	8
1.1 Antecedentes	8
1.2 Objetivos y Alcance.....	10
1.3 Definiciones e Interpretaciones	10
1.4 Idioma.....	18
1.5 Costo de la Propuesta	18
1.6 Moneda de la Propuesta	18
1.7 Normativa Aplicable	18
1.8 Competencia.....	19
1.9 De la Publicidad	20
1.10 Etapas del Proceso	20
1.12 Órgano de Contratación.....	20
1.13 Órgano Responsable del Proceso	21
1.14 Exención de Responsabilidades	21
1.15 Prácticas Corruptas o Fraudulentas	21
1.16 De los Proponentes Hábiles e Inhábiles.....	21
1.17 Prohibición de Contratar.....	22
1.18 Demostración de Capacidad para Contratar.....	23
1.19 Representante Legal	24
1.21 Agentes Autorizados.....	25
1.22 Rectificaciones Aritméticas	25
1.23 Garantías.....	26
1.23.1 Garantía de la Seriedad de la Propuesta	26
1.23.3 Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.....	26
1.23.4 Garantía de Buen Uso del Anticipo.....	27
1.23.5 Garantía de Vicios Ocultos	27
1.23.6 Póliza de Todo Riesgo de Construcción	28
1.24 Devolución de las Garantías	28
1.25 Impuestos Aplicables	28
1.27 Consultas.....	29
1.28 Circulares	29
1.29 Enmiendas	29
1.30 Visita al lugar de las Obras	30
1.31 Reclamos, Impugnaciones y Controversias.....	30
Datos Para la Selección	31
2.1 Objeto del Procedimiento de Selección	31
2.2 Procedimiento de Selección	31
2.3 Fuente de Recursos	32
2.4 Condiciones de Pago.....	32
2.5 Cronograma del Procedimiento de Selección	33
2.6 Disponibilidad y Adquisición del Pliego de Condiciones.....	34
2.7 Conocimiento y Aceptación del Pliego de Condiciones.....	34

2.8 Especificaciones Técnicas	34
2.9 Tiempo Estimado de Ejecución de la Obra	36
2.12 Presentación de Propuestas Técnicas y Económicas “Sobre A” y “Sobre B”	41
2.13 Lugar, Fecha y Hora.....	41
2.14 Forma para la Presentación de los Documentos Contenidos en el “Sobre A”.....	42
2.15 Documentación a Presentar.....	42
2.16 Presentación de la Documentación Contendida en el “Sobre B”	48
Apertura y Validación de Propuestas.....	52
3.1 Procedimiento de Apertura de Sobres	52
3.2 Apertura de “Sobre A”, contentivo de Propuestas Técnicas.....	52
3.3 Validación y Verificación de Documentos	52
3.4 Criterios de Evaluación.....	53
3.5 Apertura de los “Sobres B”, Contentivos de Propuestas Económicas.....	58
3.6 Confidencialidad del Proceso.....	59
3.7 Plazo de Mantenimiento de Propuesta.....	59
3.8 Evaluación Propuesta Económica	60
3.9 Evaluación Combinada: Propuesta Técnica y Propuesta Económica.....	60
Sección IV.....	61
Adjudicación.....	61
4.1 Criterios de Adjudicación	61
4.2 Empate entre Proponentes.....	61
4.3 Declaración de Desierto	61
4.4 Acuerdo de Adjudicación	61
4.5 Adjudicaciones Posteriores	62
PARTE 2.....	63
Sección V.....	63
Disposiciones Sobre los Contratos	63
5.1 Condiciones Generales del Contrato.....	63
5.1.1 Validez del Contrato	63
5.1.2 Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato	63
5.1.3 Garantía de Buen Uso del Anticipo	63
5.1.4 Perfeccionamiento del Contrato	63
5.1.5 Plazo para la Suscripción del Contrato	64
5.1.6 Ampliación o Reducción de la Contratación	64
5.1.7 Finalización del Contrato	64
5.1.8 Subcontratos.....	64
5.2 Condiciones Específicas del Contrato.....	64
5.2.1 Vigencia del Contrato	64
6.1 Incumplimiento del Contrato	65
6.2 Efectos del Incumplimiento.....	65
Sección VII	65
Ejecución y Recepción de la Obra	65
7.1 Inicio de la Construcción	65
7.2 Recepción Provisional	65
7.3 Recepción Definitiva.....	66
7.4 Garantía de Vicios Ocultos.....	66
PARTE 3.....	67



Sección VIII	67
Obligaciones Adicionales del Desarrollador	67
8.1 Normas Técnicas	67
8.1.1 Seguridad	67
8.1.2 Vías de Acceso y Obras Provisionales	68
8.1.3 Responsabilidad de Seguros	69
8.1.4 Seguro contra daños a terceros	69
8.1.5 Seguro contra accidentes de trabajo	69
8.1.6 Protección de la Mano de Obra y Condiciones de Trabajo	70
8.1.7 Seguridad Industrial	70
Sección IX	72
Formularios y Anexos	72
9.1 Formularios Tipo	72
9.2 Anexos.....	72



GENERALIDADES

Para fines del proceso antes descrito, se ha elaborado un Pliego de Condiciones, usando como referencia el modelo estándar elaborado por la Dirección General de Contrataciones Públicas, con las adaptaciones necesarias para hacer valer el Contrato de FIDEICOMISO MI VIVIENDA. En este Procedimiento de Selección, regirán (i) los principios rectores del Sistema Nacional de Compras y Contrataciones contenidos en la Ley Núm. 340-06, de fecha dieciocho (18) de agosto del dos mil seis (2006), sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, modificada por la Ley No.449-06 de fecha seis (06) de diciembre del año dos mil seis (2006), así mismo en virtud de su reglamento de aplicación decreto No.543-12 de fecha seis (06) de septiembre del año dos mil doce (2012); y (ii) la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana de fecha veintidós (22) de julio del año dos mil once (2011) y su reglamento de aplicación la Ley 95- 12, de fecha 2 de marzo de 2012, así como las previsiones del Contrato de Fideicomiso MI VIVIENDA.

A continuación, se incluye una breve descripción.



Prefacio

PARTE 1 – PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN

Sección I. Instrucciones a los Proponentes

Esta sección contiene información general sobre el Procedimiento de Selección para Adjudicación de los Lotes para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Viviendas de Bajo Costo Hato del Yaque Etapa II, según Categoría de Lotes.

Sección II. Datos de la Selección

Esta sección contiene disposiciones específicas para la Contratación de Obra y proporciona información al Proponente de cómo preparar sus Propuestas. Esta sección contiene disposiciones específicas para la Selección de Desarrolladores para la adjudicación de los Lotes para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Viviendas de Bajo Costo Hato del Yaque Etapa II, y proporciona información sobre los requerimientos que deberán cumplir los proponentes para participar en el proceso.

Sección III. Apertura y Validación de Propuestas

Esta sección incluye el procedimiento de apertura y validación de Propuestas, Técnicas y Económicas, e incluye los criterios de evaluación.

Sección IV. Adjudicación

Esta sección incluye el procedimiento de apertura y validación de Propuestas, Técnicas y Económicas e incluye los criterios de evaluación.

PARTE 2 – CONTRATO

Sección V. Disposiciones sobre los Contratos

Esta sección incluye el Contrato, el cual, una vez perfeccionado no deberá ser modificado, salvo los aspectos a incluir de las correcciones o modificaciones que se hubiesen hecho a la Propuesta seleccionada y que están permitidas bajo las Instrucciones a los Proponentes y las Condiciones Generales del Contrato.

Incluye las cláusulas generales y específicas que deberán incluirse en todos los contratos.



Sección VI. Incumplimiento de Contrato

Esta sección incluye los efectos del incumplimiento, los tipos de incumplimiento y las sanciones que devienen de estos.

PARTE 3 – OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Sección VII. Obligaciones y Responsabilidades del Desarrollador

Esta sección incluye las responsabilidades y obligaciones con las que deberá cumplir el Desarrollador.

Sección VIII. Formularios Tipo y Anexos

Esta sección contiene los formularios de información sobre el Proponente, presentación de Propuestas y garantías que el Proponente deberá presentar conjuntamente con la Propuesta, así como los anexos correspondientes que forman parte integral del Pliego de Condiciones.



PLIEGO DE CONDICIONES, CORRESPONDIENTE AL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL REF. NÚM. FMV-PS-2023-001, PARA LA CONTRATACIÓN DE DESARROLLADORES DE PROYECTOS INMOBILIARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE BAJO COSTO DEL PROGRAMA “MI VIVIENDA” EN EL DISTRITO MUNICIPAL HATO DEL YAQUE, PROVINCIA SANTIAGO, ETAPA II.

Referencia: FMV-PS-2023-001

PARTE I PROCEDIMIENTOS DE LA SELECCIÓN

**SECCIÓN I
INSTRUCCIONES A LOS PROPONENTES**

1.1 Antecedentes

El déficit habitacional de la República Dominicana se reconoce como un problema de alta prioridad, el cual debe ser enfrentado por todos los sectores que intervienen en el desarrollo nacional, tanto a nivel del sector público como del sector privado.

La República Dominicana ha definido mediante la Ley Orgánica de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 (END) Núm. 1-12 de fecha 25 de enero de 2012, su visión para los próximos 20 años, donde el Estado promueve la equidad, la igualdad de oportunidades y la justicia social, basado en principios de desarrollo sostenible y cohesión territorial.

En ese sentido, en sus Planes de Gobierno para el período 2020-2024, el excelentísimo señor presidente de la República, Luis Rodolfo Abinader Corona, fijó importantes metas en materia de reparación y construcción de viviendas. Así las cosas, el Poder Ejecutivo ha propuesto la implementación de importantes planes de construcción de viviendas de bajo costo y reconstrucción y mejoramiento de viviendas. Lo anterior con el fin de que la sociedad pueda acceder a una vivienda digna en un entorno urbano seguro, confortable y debidamente equipado.

El marco legal que fundamenta estos planes, lo constituye la Ley Núm. 189-11, sobre el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio de 2011, para el impulso de proyectos habitacionales de participación mixta (público-privado) con aportes del Gobierno, principalmente de los inmuebles a ser desarrollados.

En ese sentido, en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), de conformidad con la Ley Núm. 189-11, del dieciséis (16) de julio del año dos mil once (2011), para el

Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, publicada en la Gaceta Oficial Núm. 10628 de fecha veintidós (22) de julio del año dos mil once (2011) (en lo sucesivo, la “Ley 189-11”); el Decreto Núm. 95-12, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil doce (2012), que establece el Reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley 189-11 se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, publicado en la Gaceta Oficial Núm. 10665, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil doce (2012) (en lo adelante, el “Reglamento Núm. 95-12”), así como, las demás normas complementarias aplicables; fue suscrito entre el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario, y la sociedad Fiduciaria Reservas, S.A., en calidad de Fiduciaria, el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MI VIVIENDA” (FIDEICOMISO MI VIVIENDA), en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), el cual fue debidamente registrado ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el Registro Mercantil No. F001074SD, expediente No. 832790, Libro 1, Folio 28, Documento No. 51 y debidamente inscrito ante la Dirección General de Impuestos Internos, bajo el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-32-20722-1, modificado mediante adenda suscrita en fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021) (el “Contrato de Fideicomiso”) aprobado bajo la Resolución No. 339-21 por el Congreso Nacional de la República Dominicana.

Que, el 1 de agosto de 2021, el Poder Ejecutivo promulgó la ley núm. 160-21, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), a través del cual se establecerán "las políticas, principios, programas, planificación, estrategias e instrumentos en materia de vivienda, hábitat, asentamientos humanos dignos, construcción de edificaciones del Estado dominicano, así como los equipamientos que resulten necesarios para el interés general de la Nación".

Que mediante la ley núm. 160-21 se suprimen el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y la Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado (OISOE), mientras que se transfieren las funciones y facultades consignadas a estas instituciones al Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), consolidándose como único organismo del Estado encargado de la coordinación y ejecución de las políticas relacionadas a la construcción y reparación de viviendas dignas y la construcción de todo tipo de edificaciones públicas.

Conforme al artículo 6 del Contrato de Fideicomiso, su objeto consiste en:

1. Canalizar la construcción de infraestructuras y Proyectos de Viviendas de bajo costo conforme a la Ley Núm. 189-11;
2. La adjudicación a Desarrolladores del diseño, Construcción y gestión de venta de dichos Proyectos de Viviendas, quienes conformarán sus Fideicomisos Vinculados para estos fines;
3. La transferencia a los Fideicomisos Vinculados de los inmuebles y de los recursos económicos necesarios para la construcción de los Proyectos de Viviendas;
4. La identificación y evaluación de inmuebles con vocación de desarrollo urbano, que puedan ser

aportados por el Estado dominicano o adquiridos por el Fideicomiso y que sirvan como base para la ejecución de Proyectos de Viviendas;

5. El otorgamiento de bonos y subsidios que mitiguen la carga financiera de los adquirientes al momento de adquirir sus viviendas;
6. Establecimiento de acuerdos estratégicos con entidades de intermediación financieras para lograr condiciones óptimas de financiamiento para dichos compradores, entre las cuales se persigue lograr tasas de interés preferenciales y la flexibilización de los requisitos de calificación crediticia;
7. En caso de ser aplicable, la urbanización de terrenos, incluyendo la construcción de las infraestructuras de servicios, lotificaciones, desarrollo de áreas verdes, residenciales y demás trabajos necesarios para poder ejecutar y hacer viables los Proyectos de Viviendas; y,
8. Cualesquiera actuaciones, acuerdos, implementación de políticas y programas que viabilicen el acceso de personas necesitadas a viviendas dignas en la República Dominicana.

En línea con los objetivos antes planteados, el Comité Técnico del Fideicomiso Mi Vivienda, ha dispuesto que sean realizados los procedimientos correspondientes para la contratación de Desarrolladores para el diseño, construcción y entrega a los beneficiarios de unidades habitacionales de los Proyectos Viviendas de Bajo Costo que se describen más adelante, con cargo al patrimonio del FIDEICOMISO MI VIVIENDA.

Este Pliego de Condiciones abarca tres (3) Proyectos de Viviendas de Bajo Costo en los terrenos ubicados en las siguientes localidades:

1. Extensión de terreno con una superficie de 60,049.78 mts², ubicado en el Distrito Municipal Hato del Yaque, Provincia Santiago.
2. Extensión de terreno con una superficie de 48,102.40 mts², ubicado en el Distrito Municipal Hato del Yaque, Provincia Santiago.
3. Extensión de terreno con una superficie de 56,542.18 mts², ubicado en el Distrito Municipal Hato del Yaque, Provincia Santiago.

1.2 Objetivos y Alcance

El objetivo del presente documento es establecer el conjunto de cláusulas jurídicas, económicas, técnicas y administrativas, de naturaleza reglamentaria, por el que se fijan los requisitos, exigencias, facultades, derechos y obligaciones de las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que deseen participar en el **procedimiento de selección bajo la modalidad de Licitación Pública Nacional Ref. Núm. FMV-PS-2023-001, para la contratación de desarrolladores de proyectos inmobiliarios para la construcción de soluciones habitacionales de bajo costo del programa “MI VIVIENDA” en el Distrito Municipal Hato del Yaque, provincia Santiago, etapa II.**

En el presente documento se definirá la base para la preparación de Propuestas que incluye las Credenciales, las Propuestas Técnicas y Económicas de los Proponentes para el Desarrollo de los Lotes Habitacionales del Proyecto. Si dicho Proponente omite suministrar alguna parte de la información requerida en el presente Pliego de Condiciones para presentar Propuestas Técnicas y Económicas o contiene información que no se ajuste sustancialmente en todos sus aspectos al mismo, el riesgo estará a su cargo y el resultado podrá ser el rechazo de su Propuesta.

Este Procedimiento de Selección, tiene por objeto adjudicar los tres (3) lotes que se indican en el numeral anterior.

1.3 Definiciones e Interpretaciones

A los efectos de este Pliego de Condiciones, las palabras y expresiones que se inician con letra mayúscula y que se citan a continuación tienen el siguiente significado:

Adjudicatario: Proponente a quien se le adjudica el Contrato.

Agentes Autorizados: Personas naturales designadas como tales por los Proponentes a los fines de realizar en nombre de ellos determinados trámites en el proceso.

Área Construida: Se entiende como la parte edificada intervenida y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos de la unidad habitacional, incluyendo todas las áreas techadas de uso exclusivo; los muros exteriores exclusivos y la mitad del espesor de los muros exteriores compartidos; así como las áreas en piso, que ocupan las paredes internas de las viviendas; excluyendo áreas y escaleras comunes, parqueos, azoteas de uso común y lockers, y áreas de uso exclusivo sin techar.

Áreas Comunes Adicionales: Espacios destinados a uso común para todos los habitantes del residencial que se desarrolla en el Lote Habitacional adjudicado. Estos son espacios o estructuras permanentes dedicadas al uso recreativo, deportivo, cultural y/o comunitario, accesibles a todos los residentes del complejo habitacional.

Bienes: Los objetos de cualquier índole, incluyendo las materias primas, los productos, los equipos, otros objetos en estado sólido, líquido o gaseosos, así como los servicios accesorios al suministro de esos bienes, siempre y cuando el valor de los servicios no exceda el de los propios bienes, que el Proponente está obligado a suministrar al FIDEICOMISO MI VIVIENDA, según las exigencias del presente Pliego de Condiciones.

Bono ITBIS: Corresponde al Bono de Vivienda de Bajo Costo otorgado por el Estado a través de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) a los adquirientes o beneficiarios de primera vivienda de un fideicomiso de vivienda de bajo costo, según se establece en la Ley Núm. 189-11, que se calcula en base al Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado durante el proceso de construcción de los proyectos de viviendas de bajo costo desarrollados bajo la figura del fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en la Norma General 01-2015, modificada por la Norma General



02-2016, emitida por la DGII, y cualquier modificación posterior que pudiera efectuarse. Este incentivo servirá como parte del pago del inicial en la compra de la vivienda o para abonar al capital del préstamo hipotecario en caso de haber completado dicho inicial.

Bono Mi Vivienda: Corresponde a un incentivo otorgado por el FIDEICOMISO MI VIVIENDA a los beneficiarios de primera vivienda de los proyectos impulsados a través de dicho Fideicomiso, según el tamaño de la vivienda correspondiente.

Caso Fortuito: Acontecimiento que no ha podido preverse, o que previsto no ha podido evitarse, por ser extraño a la voluntad de las personas.

Categoría de Lotes: Se refiere al Rango, según la capacidad de vivienda del Lote Habitacional, dentro del cual el proponente podrá hacer su propuesta de desarrollo.

Certificado de Recepción Definitiva: El o los certificados expedidos por el Supervisor al Contratista al final del o de los períodos de garantía, en el que se declare que el Contratista ha cumplido sus obligaciones contractuales.

Circular: Aclaración que la Entidad Contratante emite de oficio para dar respuesta a las consultas planteadas por los Proponentes con relación al contenido del Pliego de Condiciones, formularios, anexos u otra Circular y que se hace de conocimiento de todos los Proponentes.

Comité Técnico: Es el órgano auxiliar del FIDEICOMISO MI VIVIENDA que constituye el fideicomitente de conformidad con el literal h) del Artículo 23 del Reglamento 95-12, con las características, atribuciones y facultades que se establecen en las Cláusulas Décima (10º) y Décima Primera (11º) del Contrato de Fideicomiso.

Compromiso de Confidencialidad: Documento suscrito por el Proponente para recibir información del Procedimiento de Selección.

Consortio: Uniones temporales de empresas que sin constituir una nueva persona jurídica se organizan para participar en un procedimiento de contratación.

Construcción: Significa el proceso que comprende todas las actividades necesarias para la ejecución de las obras de ingeniería a desarrollar relacionadas con los proyectos de vivienda, el cual incluye obtención de recursos, instalación de equipos, ejecución de obras y todas aquellas actividades vinculadas a su finalización.

Consulta: Comunicación escrita, remitida por un Proponente conforme al procedimiento establecido y recibida por la Entidad Contratante, solicitando aclaración, interpretación o modificación sobre aspectos relacionados exclusivamente con el Pliego de Condiciones.

Contrato: Documento suscrito entre La Fiduciaria del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, por cuenta y

nombre de éste, por instrucciones del Comité Técnico y el Desarrollador de los Lotes Habitacionales, elaborado de conformidad con los requerimientos establecidos en los Pliegos de Condiciones correspondientes.

Contrato de Fideicomiso: Significa el contrato conjuntamente con todos sus anexos y su correspondiente adenda, suscrito entre el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario, y la sociedad Fiduciaria Reservas, S.A., en calidad de Fiduciaria, en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del años dos mil veinte (2020), el cual rige el Fideicomiso Público e Irrevocable, denominado “FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MI VIVIENDA” (FIDEICOMISO MI VIVIENDA)”, el cual fue debidamente registrado ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el Registro Mercantil Núm. F001074SD, expediente Núm. 832790, Libro 1, Folio 28, Documento Núm. 51 y debidamente inscrito ante la Dirección General de Impuestos Internos, bajo el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-32-20722-1, y su correspondiente Adenda suscrita en fecha 13 de abril de 2021, aprobado bajo la Resolución No. 339-21 por el Congreso Nacional de la República Dominicana.

Credenciales: Documentos que demuestran las calificaciones profesionales y técnicas de un Proponente, presentados como parte de la Propuesta Técnica y en la forma establecida en el Pliego de Condiciones, para ser evaluados y calificados por los peritos, con el fin de seleccionar los Proponentes Habilitados, para la apertura de su Propuesta Económica (Sobre B).

Cronograma de Actividades: Cronología del presente proceso de “Selección de Proponentes para la Adjudicación de Lotes Habitacionales del Proyecto de Construcción de Viviendas de Bajo Costo MI VIVIENDA”.

Cronograma de Ejecución: Documento que establece como hitos principales el inicio de ventas, la ejecución de construcción, terminación de las unidades por etapas, titulación de unidades y entrega de viviendas, presentado por el Desarrollador en su propuesta.

Desarrollador: Es la empresa promotora y/o constructora que no tenga lazos de dependencia o subordinación con el FIDEICOMISO MI VIVIENDA ni con el Fideicomitente, escogido según los criterios de selección establecidos por el Comité Técnico en este Pliego de Condiciones, para la ejecución de cada Proyecto; la cual intervendrá en calidad de fideicomitente en los Fideicomisos Vinculados en que participe.

Diseño Básico Preliminar: Significa el anteproyecto o conjunto de estudios y diseños que elaborarán los Proponentes para dar cumplimiento al objeto de la adjudicación final, basado en los Planos Tipo contenidos en el presente Pliego.

Edificio Tipo: Significa el edificio conformado por apartamentos de tres (3) habitaciones cuyo diseño arquitectónico ha sido definido por la Entidad Contratante, y cuyos Planos Tipo figuran en Anexos 10.3, 11.3 y 12.3 para cada Lote Habitacional indistintamente.



Enmienda: Comunicación escrita, emitida por la Entidad Contratante, con el fin de modificar el contenido del Pliego de Condiciones, formularios, anexos u otra Enmienda y que se hace de conocimiento de todos los Proponentes.

Entidad Bancaria Aceptable: Significa una de las siguientes instituciones: a) un banco con domicilio en el extranjero que esté calificado grado de inversión por alguna agencia calificadora de riesgo crediticio internacionalmente reconocida como Fitch Ratings, Standard & Poor's o Moody's; o b) un Banco Múltiple en la República Dominicana, que tenga un estatus de operación normal, acorde con lo registrado en el Website de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (<http://www.sb.gob.do>).

Entidad Contratante: Es el FIDEICOMISO MI VIVIENDA, debidamente representado por la Fiduciaria, quien suscribirá el Contrato conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Especificaciones Técnicas: Se refiere a la información técnica incluida en los Anexos 10.4, 11.4 y 12.4 para cada Lote Habitacional indistintamente, que es suministrada por la Entidad Contratante a los Proponentes, a fin de que la utilicen como guía para la preparación de sus Propuestas.

Estado: Es el Estado Dominicano.

Experiencia Profesional: Cantidad de años acreditados por el Proponente en actividad relacionada con la construcción de proyectos inmobiliarios.

Experiencia Específica: Cantidad de viviendas y metros cuadrados desarrollados en proyectos inmobiliarios que el Proponente ha construido y/o comercializado.

Estrategia de Desarrollo: Documento que incluye el detalle del marco lógico de ejecución del Proyecto, todo de conformidad con lo dispuesto en el Pliego de Condiciones del procedimiento, presentado por Desarrollador en su propuesta.

FIDEICOMISO MI VIVIENDA: Significa el Fideicomiso denominado “FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MI VIVIENDA” (FIDEICOMISO MI VIVIENDA)”, constituido por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), como Fideicomitente, y la Fiduciaria Reservas, S.A., como fiduciario, conforme al Contrato de Fideicomiso.

Fideicomiso Vinculado: Es cada fideicomiso de construcción de viviendas de bajo costo a ser constituidos por los Desarrolladores conforme a los artículos 129 y siguientes de la Ley 189-11 para llevar a cabo los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo adjudicados por el Comité Técnico en virtud de este Pliego, los cuales se encontrarán vinculados al **FIDEICOMISO MI VIVIENDA** en la forma que se establece en el Contrato de Fideicomiso, este Pliego, y el Contrato.

Fideicomitentes Adherentes: Aquellas personas físicas o jurídicas, que no han intervenido originalmente como fideicomitentes en la suscripción del Contrato de Fideicomiso Vinculado, sino que se adhieren posteriormente, durante la vigencia del Contrato, mediante acto auténtico o bajo firma



privada complementario, en el que se hace constar el aporte de bienes o derechos al patrimonio fideicomitado, con el consentimiento del Fideicomitente Original y con la no objeción del FIDEICOMISO MI VIVIENDA.

Fiduciaria Reservas, S.A. o La Fiduciaria: Es la representante legal del FIDEICOMISO MI VIVIENDA.

Fuerza Mayor: Cualquier evento o situación que escapen al control de la Entidad Contratante, imprevisible e inevitable, y sin que esté envuelta su negligencia o falta, como son, a manera enunciativa pero no limitativa, pandemias, epidemias, guerras, actos de terroristas, huelgas, fuegos, explosiones, temblores de tierra, accidentes, catástrofes, inundaciones y otras perturbaciones ambientales mayores, condiciones severas e inusuales del tiempo.

Gestor Fiduciario: Es la persona física, representante legal de la Fiduciaria, quien suscribirá el Contrato con los Desarrolladores adjudicatarios.

Índice de costos directos de la construcción de vivienda (ICDV): Indicador establecido por la Oficina Nacional de Estadísticas de la República Dominicana que mide la variación de precios de las viviendas, y que será usado en caso de que los desarrolladores adjudicados deban ajustar el valor de venta de las viviendas, según las condiciones señaladas en el Pliego de Condiciones.

Infraestructura Exterior: Se refiere a los servicios básicos de infraestructura vial, hidrosanitaria y eléctrica perimetral al lote habitacional.

Infraestructura Interna: Se refiere a los servicios de infraestructura vial, hidrosanitaria y eléctrica en el interior del lote habitacional.

Interesado: Cualquier persona natural o jurídica que tenga interés en cualquier procedimiento de contratación que se esté llevando a cabo.

Líder del Consorcio: Persona natural o jurídica del Consorcio que ha sido designada como tal.

Lotes Habitacionales: Son el o los inmuebles que serán transferidos por el FIDEICOMISO MI VIVIENDA a los Fideicomisos Vinculados para el desarrollo de cada Proyecto.

Máster Plan del Proyecto: Significa el Plan Maestro para desarrollar un Proyecto en un Lote Habitacional, a ser presentado por el Proponente en su Propuesta Técnica para el presente procedimiento de selección.

Notificación de la Adjudicación: Notificación escrita a todos los Proponentes participantes, sobre los resultados finales de la Adjudicación de Lotes Habitacionales, conforme al Cronograma de Actividades.

Obras: Son los trabajos relacionados con la construcción, reconstrucción, demolición, reparación o

renovación de edificios, vialidad, transporte, estructuras o instalaciones, sistemas de alcantarillas y sanitarios en general, la preparación del terreno, la excavación, la edificación, la provisión e instalación de equipo fijo, la decoración y el acabado, y los servicios accesorios a esos trabajos, como la perforación, la labor topográfica, la fotografía por satélite, los estudios sísmicos y otros servicios similares estipulados en el Contrato, así como todos los requeridos por las normativas y leyes nacionales al momento de la Adjudicación para el Proyecto propuesto.

Obra Adicional o Complementaria: Aquella no considerada en los documentos del presente Procedimiento de Selección, ni en el Contrato, cuya realización resulta indispensable y/o necesaria para dar cumplimiento a la meta prevista de la Obra principal y que dé lugar a un presupuesto adicional que no supere el 25% del monto total adjudicado.

Patrimonio Fideicomitado: Conjunto de bienes que conforman el patrimonio autónomo y de afectación de un fideicomiso determinado. En los casos que así lo requieren, se precisa si se trata del Patrimonio Fideicomitado del FIDEICOMISO MI VIVIENDA o del Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Vinculado.

Peritos: Expertos en la materia del proceso llevado a cabo, designados por el Comité Técnico o contratados por la Unidad de Gerencia con cargo o no al FIDEICOMISO MI VIVIENDA, que colaborarán asesorando, analizando y evaluando las propuestas, elaborando los informes que contengan los resultados y que servirán de sustento para las decisiones que deba adoptar el Comité Técnico.

Planos Tipo: Significa de manera indistinta los planos arquitectónicos de los Edificios Tipo que figuran en el Anexo correspondiente al Lote Habitacional específico, compuestos por el diseño de las plantas arquitectónicas, elevaciones y secciones de dichos Edificios Tipo, en el entendido de que no será admisible ninguna modificación a dichos Planos Tipo por parte de los Proponentes.

Plazo de Ejecución de Obras: Se refiere al número máximo de meses de ejecución de cada Proyecto a ser construido por los Desarrolladores, establecido en este Pliego de Condiciones según la categoría del lote correspondiente, contados a partir de la obtención del Registro Nacional de Contribuyente del Fideicomiso Vinculado hasta la terminación del cien por ciento (100%) de las viviendas y la suscripción del Certificado de Recepción Definitiva correspondiente.

Pliego de Condiciones o Pliego: Es el presente documento para la Selección y Adjudicación de Lotes Habitacionales a Proponentes.

Prácticas Coercitivas: Acciones dirigidas a dañar, amenazar o perjudicar directa o indirectamente a cualquier parte, o a sus propiedades para influenciar inapropiadamente la actuación de una parte.

Prácticas de Colusión: Acciones diseñadas para obtener un propósito impropio, incluyendo el influenciar inapropiadamente la actuación de otra parte.

Prácticas Obstructivas: Acciones diseñadas para destruir, falsificar, alterar u ocultar en forma deliberada pruebas importantes respecto de su participación en un proceso de compra o incidir en la investigación o formular declaraciones falsas a los investigadores con la intención de impedir sustancialmente una investigación de la Entidad Contratante referente a acusaciones sobre prácticas corruptas, fraudulentas, coercitivas, o colusorias y/o amenazar, acosar o intimidar a una parte con el propósito de impedir que dicha parte revele lo que sabe acerca de asuntos pertinentes a la investigación, o que lleve adelante la investigación, o la ejecución de un contrato.

Procedimiento de Selección o Proceso de Compra y Contratación: Significa el presente procedimiento que lleva a cabo la Unidad de Gerencia del FIDEICOMISO MI VIVIENDA para la Adjudicación de los Lotes Habitacionales a los Desarrolladores, conforme a los lineamientos establecidos por el Comité Técnico, en apego a los principios contenidos en el artículo 3 de la Ley Núm. 340-06 de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil seis (2006) sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, y a las disposiciones de dicha ley en la medida en que éstas sean compatibles con la figura del fideicomiso público.

Precio temerario o atípico: Oferta desproporcionada o anormal en relación con el presupuesto apropiado para la obra a ejecutar. Se considerará precio desproporcionado, aquel que sea inferior en un DIEZ POR CIENTO (10%) del presupuesto del lote en que participa.

Proponente Habilitado: Aquel que participa en el proceso de Procedimiento de Selección y resulta Conforme en la fase de Evaluación Técnica del Proceso.

Propuesta: Se refiere al conjunto de las Credenciales, las Propuestas Técnica y Económica a ser presentada por el Proponente, según se dispone en el presente proceso.

Propuesta Económica: Precio fijado por el Desarrollador en su Propuesta.

Propuesta Técnica: Especificaciones de carácter Técnico-Legal de las Obras a ser ejecutadas.

Proyecto: Se refiere indistintamente a cada proyecto de viviendas de bajo costo que será desarrollado dentro de cada Lote Habitacional por parte de los Desarrolladores adjudicatarios y a través de los Fideicomisos Vinculados.

Representante Legal: Persona física o natural acreditada como tal por el Proponente.

Resolución de la Adjudicación: Acto mediante el cual el Comité Técnico del FIDEICOMISO MI VIVIENDA procede a la Adjudicación al/los proponentes del o los Contratos de Adjudicación objeto del presente procedimiento.

Sobre: Paquete(s) que contiene(n) la documentación del Proponente en la etapa de Selección y Adjudicación.

Unidad de Supervisión: Es el personal designado por el MINISTERIO DE LA VIVIENDA, HABITAT Y EDIFICACIONES (MIVHED), o la sociedad comercial contratada por el Fideicomiso, conforme determine el Comité Técnico, que tendrá las funciones que se indican en este Pliego, el Contrato de Fideicomiso y el Contrato, y en general tendrá por función principal supervisar la construcción y ejecución presupuestaria de los Proyectos, así como realizar las cubicaciones que sean sometidas por los Desarrolladores para fines de pago por parte del FIDEICOMISO MI VIVIENDA en provecho de los Fideicomisos Vinculados.

Unidad de Gerencia: Es la unidad auxiliar del Comité Técnico que tiene a su cargo todas las funciones de ejecución técnica, legal y financiera respecto del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, y llevar a cabo los Procesos de Compras y Contrataciones aprobados por el Comité Técnico, para el cumplimiento del Objeto del FIDEICOMISO MI VIVIENDA. A tales fines, será responsable de la realización de todos los procedimientos, así como de la elaboración de todos los contratos, documentos y actos jurídicos necesarios para la realización de los Procesos de Compras y Contrataciones que serán realizadas por el Fideicomiso.

Vivienda: Es una unidad habitacional de tipología multipisos (apartamentos).

Vivienda de Bajo Costo: Vivienda que cumple con lo establecido en los artículos 129 y siguientes de la Ley 189-11 y sus modificaciones y reglamentación complementaria.

Para la interpretación del presente Pliego de Condiciones:

- Las palabras o designaciones en singular deben entenderse igualmente al plural y viceversa, cuando la interpretación de los textos escritos lo requiera.
- El término “por escrito” significa una comunicación escrita con prueba de recepción.
- Toda indicación a capítulo, numeral, inciso, Circular, Enmienda, formulario o anexo se entiende referida a la expresión correspondiente de este Pliego de Condiciones, salvo indicación expresa en contrario. Los títulos de capítulos, formularios y anexos son utilizados exclusivamente a efectos indicativos y no afectarán su interpretación.
- Las palabras que se inician en mayúscula y que no se encuentran definidas en este documento se interpretarán de acuerdo a las normas legales dominicanas.
- Toda cláusula imprecisa, ambigua, contradictoria u oscura a criterio de la Entidad Contratante, se interpretará en el sentido más favorable a ésta.
- Las referencias a plazos se entenderán como días calendario, salvo que expresamente se utilice la expresión de “días hábiles”, en cuyo caso serán días hábiles de acuerdo con la legislación dominicana.

1.4 Idioma

El idioma oficial del Procedimiento de Selección es el español, por tanto, toda la correspondencia y documentos generados durante el procedimiento que intercambien el Proponente y el Comité Técnico

deberán ser presentados en este idioma o, de encontrarse en idioma distinto, deberán contar con la traducción al español realizada por un intérprete judicial debidamente autorizado.

1.5 Costo de la Propuesta

Todos los costos relacionados con la preparación y presentación de las Propuestas serán cubiertos y asumidos por los Proponentes, y la Entidad Contratante no estará sujeta a reclamaciones ni será responsable en ningún caso por dichos costos, independientemente de la modalidad o del resultado del Procedimiento de Selección

1.6 Moneda de la Propuesta

El precio en la Propuesta deberá estar expresado en moneda nacional, (Pesos Dominicanos, RD\$).

1.7 Normativa Aplicable

Todos los documentos que integran el Contrato serán considerados como recíprocamente explicativos. Para la aplicación de la norma, su interpretación o resolución de conflictos o controversias, se seguirá el siguiente orden de prelación:

1. La Constitución de la República Dominicana;
2. La Ley Núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, de fecha 16 de julio de 2011;
3. La Ley Núm. 340-06, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, de fecha 18 de agosto del 2006 y su modificatoria contenida en la Ley Núm. 449-06 de fecha 6 de diciembre del 2006, exclusivamente respecto de los principios generales que se establecen en su artículo 3.
4. La Ley Núm. 155-17 contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo que busca sustituir y derogar la Ley Núm.72-02, sobre el lavado de activos provenientes del tráfico ilícito de drogas, del 7 de junio de 2002, de fecha 1 de junio de 2017;
5. El Reglamento Núm. 95-12 sobre el Fideicomiso, aprobado por la Junta Monetaria de la República Dominicana, de fecha 12 de marzo de 2012;
6. El Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, emitido mediante el Decreto Núm. 359-12, de fecha 16 de julio de 2012;
7. El Decreto Núm. 268-15 que modifica el Decreto Núm. 359-12, establece el Reglamento para la Acreditación de Viviendas de Bajo Costo, de fecha 18 de septiembre 2015;
8. Contrato Constitutivo del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, sus modificaciones y documentos complementarios;
9. El Pliego de Condiciones y sus enmiendas;
10. Las Circulares, Enmiendas, Notas Aclaratorias o Informativas;
11. Normativas vigentes para la aprobación de construcción de proyectos de vivienda en República Dominicana;

12. Las Propuestas Técnica y Económica;
13. La Adjudicación; y
14. El Contrato.

1.8 Competencia

Las Partes acuerdan que cualquier controversia, disputa o reclamación derivada de o relacionada con este Pliego, el Procedimiento de Selección, el Contrato, incluyendo cualquier incumplimiento, directo o indirecto, de las disposiciones contenidas en los mismos, su interpretación, validez y su terminación, será resuelta conforme a los mecanismos de impugnación previstos en este Pliego, y si no fueren resueltos por vía, serán resueltos definitivamente mediante arbitraje.

El arbitraje será administrado por el Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo y conducido de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley Núm. 50-87 de fecha cuatro (4) de junio de 1987, sobre Cámaras de Comercio y Producción, modificada por la Ley Núm. 181-09 de fecha cuatro (4) de junio de 2009 y el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, vigente o la legislación y reglamento vigente al momento del arbitraje.

El tribunal arbitral estará conformado por un (1) árbitro (independiente e imparcial) designado por el Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, perteneciente a la Lista Oficial de Árbitros de dicho Centro de Resolución de Controversias. El Arbitraje será conducido en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en idioma español.

Las Partes acuerdan libre y voluntariamente que el laudo arbitral emitido conforme a lo dispuesto en esta cláusula arbitral será final, definitivo y ejecutorio, y renuncian a ejercer cualquier tipo de recurso en contra del mismo.

1.9 De la Publicidad

La Convocatoria para presentar Propuestas se efectuará mediante la publicación, al menos en dos (2) diarios de circulación nacional por el término de dos (2) días consecutivos. Dicha publicación se hará por un mínimo de treinta (30) días hábiles de anticipación a la fecha fijada para la apertura, computados a partir del día siguiente a la última publicación, según Cronograma de Actividades (Numeral 2.5 del presente Pliego).

1.10 Etapas del Proceso

El presente proceso se ejecutará en Etapas Múltiples, es decir que las Propuestas Técnicas y las Propuestas Económicas se evaluarán en etapas separadas:

Etapa I: Se inicia con el proceso de entrega de los “Sobres A”, contentivos de las Credenciales y Propuestas Técnicas, en acto público y en presencia de Notario Público. Concluye con la valoración de las Propuestas Técnicas.

Etapa II: Se inicia con la apertura y lectura en acto público y en presencia de Notario Público de las Propuestas Económicas “Sobre B”, que se mantenían en custodia y que resultaron habilitados en la primera etapa del procedimiento, y concluye con la Resolución de Adjudicación a los Proponentes. Las licitaciones podrán ser de Etapa Única o de Etapas Múltiples.

1.11 Fase de Selección y Adjudicación del Proceso

El presente procedimiento establece las condiciones a cumplir por parte de los Proponentes, con el fin de ser seleccionados para desarrollar un Lote Habitacional del Proyecto.

Para la evaluación de los requisitos de selección se respetará como principio general, que, los proponentes deberán demostrar su capacidad técnica y financiera dentro de la categoría de su Propuesta de desarrollo de viviendas, en la etapa de adjudicación de Lotes Habitacionales.

Para la Selección y Adjudicación de Lotes Habitacionales, los Proponentes deberán cumplir con todos los requisitos exigidos en el presente Pliego de Condiciones para la Calificación de Propuestas Técnicas y Económicas.

1.12 Órgano de Contratación

El órgano competente para la coordinación y elaboración de todos los procesos de selección de los Desarrolladores es la Unidad de Gerencia del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, mientras que la Fiduciaria Reservas, S.A., será la sociedad competente, actuando por cuenta y orden del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, para perfeccionar el contrato.

1.13 Órgano Responsable del Proceso

El Órgano responsable del proceso es el Comité Técnico del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, el cual conforme al Contrato de Fideicomiso se encuentra integrado por cinco (05) miembros:

- a) El Ministro de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones; en su calidad de Presidente del Comité Técnico;
- b) El Viceministro de Construcción del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones; en su calidad de Vicepresidente del Comité Técnico;
- c) El Viceministro Administrativo y Financiero del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones; en su calidad de Secretario del Comité Técnico;
- d) El Viceministro de Políticas y Planificaciones de Viviendas y Edificaciones del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones; en su calidad de vocal del Comité Técnico; y,

- e) El Viceministro de Cooperación y Relaciones Internacionales del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones; en su calidad de vocal del Comité Técnico.

1.14 Exención de Responsabilidades

Ni el Comité Técnico del FIDEICOMISO MI VIVIENDA ni la Unidad de Gerencia, estarán obligados a declarar Desarrollador Adjudicatario a ningún Proponente que haya presentado sus Propuestas, si las mismas no demuestran que cumplen con los requisitos establecidos en el presente Pliego de Condiciones.

1.15 Prácticas Corruptas, Fraudulentas y colusorias.

Para los fines de este Procedimiento de Selección y Adjudicación, se actuará conforme a lo estipulado en el Código Penal o dentro de la Convención Interamericana contra la Corrupción, respecto a cualquier acción, omisión o cualquier acuerdo entre Proponentes o con terceros, que establecieren prácticas restrictivas a la libre competencia, quedando expresamente entendido que serán causales determinantes del rechazo de la Propuesta en cualquier estado del procedimiento de selección, o de la rescisión del acuerdo, si éste ya se hubiere celebrado. A los efectos anteriores se entenderá por:

- a) **“Práctica corrupta”**, al ofrecimiento, suministro, aceptación o solicitud de cualquier cosa de valor con el fin de influir en la actuación de un funcionario público con respecto al proceso, y,
- b) **“Práctica fraudulenta”**, a una tergiversación de los hechos con el fin de influir en un proceso público en perjuicio del contratante; la expresión comprende las prácticas colusorias entre los Proponentes (con anterioridad o posterioridad a la presentación de las Propuestas) con el fin de establecer condiciones no competitivas y privar al convocante de las ventajas de la competencia libre y abierta.
- c) **“Práctica colusoria”**, acciones o acuerdos entre dos o más partes, diseñado para obtener un propósito, incluyendo el influenciar inapropiadamente la actuación de otra parte.

1.16 De los Proponentes Hábiles e Inhábiles

Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera, debidamente domiciliada en la República Dominicana, tendrá derecho a participar en el presente Procedimiento de Selección, siempre y cuando reúna las condiciones exigidas y no se encuentre afectada por el régimen de prohibiciones establecido en el presente Pliego de Condiciones.

1.17 Prohibición de Contratar

No podrán participar como Proponentes, en forma directa o indirecta, las personas físicas o sociedades comerciales que se relacionan a continuación:

- 1) El Presidente y Vicepresidente de la República; los Secretarios y Subsecretarios de Estado;

los Senadores y Diputados del Congreso de la República; los Magistrados de la Suprema Corte de Justicia, de los demás tribunales del orden judicial, de la Cámara de Cuentas y de la Junta Central Electoral; los Síndicos y

Regidores de los Ayuntamientos de los Municipios y del Distrito Nacional; el Contralor General de la República y el Sub-contralor; el Director de Presupuesto y Subdirector; el Director Nacional de Planificación y el Subdirector; el Procurador General de la República y los demás miembros del Ministerio Público; el Tesorero Nacional y el Subtesorero y demás funcionarios de primer y segundo nivel de jerarquía de las instituciones incluidas bajo el ámbito de aplicación de la Ley Núm. 340-06;

- 2) Los jefes y subjefes de Estado Mayor de las Fuerzas Armadas, así como el jefe y subjefes de la Policía Nacional;
- 3) Los funcionarios públicos con injerencia o poder de decisión en cualquier etapa del procedimiento de contratación administrativa;
- 4) Todo personal de La Fiduciaria, la Entidad Contratante o del Fideicomitente del FIDEICOMISO MI VIVIENDA;
- 5) Los parientes por consanguinidad hasta el tercer grado o por afinidad hasta el segundo grado, inclusive, de los funcionarios relacionados con la contratación cubiertos por la prohibición, así como los cónyuges, las parejas en unión libre, las personas vinculadas con análoga relación de convivencia afectiva o con las que hayan procreado hijos, y descendientes de estas personas;
- 6) Las personas jurídicas en las cuales las personas naturales a las que se refieren los Numerales 1 al 4 tengan una participación superior al diez por ciento (10%) del capital social, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de la convocatoria;
- 7) Las personas físicas o jurídicas que hayan intervenido como asesoras en cualquier etapa del procedimiento de contratación o hayan participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o los diseños respectivos, salvo en el caso de los contratos de supervisión;
- 8) Las personas físicas o jurídicas que hayan sido condenadas mediante sentencia que haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada por delitos de falsedad o contra la propiedad, o por delitos de cohecho, malversación de fondos públicos, tráfico de influencia, prevaricación, revelación de secretos, uso de información privilegiada o delitos contra las finanzas públicas, hasta que haya transcurrido un lapso igual al doble de la condena. Si la condena fuera por delito contra la administración pública, la prohibición para contratar con el Estado será perpetua;
- 9) Las empresas cuyos directivos hayan sido condenados por delitos contra la administración

pública, delitos contra la fe pública o delitos comprendidos en las convenciones internacionales de las que el país sea signatario;

- 10) Las personas físicas o jurídicas que se encontraren inhabilitadas en virtud de cualquier ordenamiento jurídico;
- 11) Las personas que suministraren informaciones falsas o que participen en actividades ilegales o fraudulentas relacionadas con la contratación;
- 12) Las personas naturales o jurídicas que se encuentren sancionadas administrativamente con inhabilitación temporal o permanente para contratar con entidades del sector público, de acuerdo con lo dispuesto por la presente ley y sus reglamentos;
- 13) Las personas naturales o jurídicas que no estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o de la seguridad social, de acuerdo con lo que establezcan las normativas vigentes;

PÁRRAFO I: Para los funcionarios contemplados en los Numerales 1 y 2, la prohibición se extenderá hasta **seis (6) meses** después de la salida del cargo.

PÁRRAFO II: Para las personas incluidas en los Numerales 5 y 6 relacionadas con el personal referido en el Numeral 3, la prohibición será de aplicación en el ámbito de la institución en que estos últimos prestan servicios.

1.18 Demostración de Capacidad para Contratar

Los Proponentes deben demostrar que:

- 1) Poseen las calificaciones profesionales y técnicas que aseguren su competencia, los recursos financieros, el equipo y demás medios físicos, la fiabilidad, la experiencia y el personal necesario para ejecutar el contrato.
- 2) No están embargados, en estado de quiebra o en proceso de liquidación; sus negocios no han sido puestos bajo administración judicial, y sus actividades comerciales no han sido suspendidas ni se ha iniciado procedimiento judicial en su contra por cualquiera de los motivos precedentes;
- 3) Han cumplido con sus obligaciones tributarias y de seguridad social;
- 4) Han cumplido con las demás condiciones de participación, establecidas de antemano en los avisos y el presente Pliego de Condiciones;
- 5) Se encuentran legalmente domiciliados y establecidos en el país;

- 6) Que el objeto social sea compatible con el desarrollo de proyectos de edificaciones; y,
- 7) Que ni ellos ni su personal directivo, han sido condenados por un delito relativo a su conducta profesional o por declaración falsa o fraudulenta acerca de su idoneidad para firmar un Contrato.

1.19 Representante Legal

Todos los documentos que presente el Proponente dentro del presente Procedimiento de Selección deberán estar firmados por el Representante Legal, debidamente facultado al efecto, y con el sello de la Empresa.

1.20 Subsanaciones

A los fines del presente Procedimiento de Selección se considera que una Propuesta se ajusta sustancialmente a los Pliegos de Condiciones, cuando concuerda con todos los términos y especificaciones de dichos documentos, sin desviaciones, reservas, omisiones o errores significativos.

La determinación de la Entidad Contratante de que una Propuesta se ajusta sustancialmente a los documentos del Procedimiento de Selección se basará en el contenido de la propia Propuesta, sin que tenga que recurrir a pruebas externas.

Siempre que se trate de errores u omisiones de naturaleza subsanable entendiendo por éstos, generalmente, aquellas cuestiones que no afecten el principio de que las Propuestas deben ajustarse sustancialmente a los Pliegos de Condiciones, la Entidad Contratante podrá solicitar que, en un plazo breve, el Proponente suministre la información faltante.

Cuando proceda la posibilidad de subsanar errores u omisiones, se interpretará en todos los casos bajo el entendido de que la Entidad Contratante tenga la posibilidad de contar con la mayor cantidad de Propuestas válidas posibles y de evitar que, por cuestiones formales intrascendentes, se vea privada de optar por Propuestas serias y convenientes desde el punto de vista del precio y la calidad.

No se podrá considerar error u omisión subsanable, cualquier corrección que altere la sustancia de una Propuesta para que se la mejore.

La Entidad Contratante rechazará toda Propuesta que no se ajuste sustancialmente al Pliego de Condiciones. No se admitirán correcciones posteriores que permitan que cualquier Propuesta, que inicialmente no se ajustaba a dicho Pliego, posteriormente se ajuste al mismo.

1.21 Agentes Autorizados

Cada Proponente, antes de realizar su primera consulta, podrá nombrar hasta tres (3) personas físicas, que

puedan actuar indistinta y separadamente como sus Agentes Autorizados a los efectos del presente proceso. La designación de los Agentes Autorizados deberá efectuarse mediante comunicación escrita que podrá ser enviada mediante correo electrónico fideicomisomivivienda@mived.gob.do o de forma física a la Unidad de Gerencia del Fideicomiso Mi Vivienda ubicada en el edificio I del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), sito calle Moisés García, esquina Dr. Báez, Gazcue, Santo Domingo, D. N.

Los Agentes Autorizados serán las únicas personas facultadas por el Proponente para efectuar todas las Consultas en relación con el Procedimiento de Selección y recibir, en nombre del Proponente y con efecto obligatorio para éste, todas las Circulares y/o Enmiendas que formule la Unidad de Gerencia del FIDEICOMISO MI VIVIENDA.

El Proponente podrá sustituir y revocar la designación de cualquiera de los Agentes Autorizados, o cambiar su domicilio, teléfono, fax, correo electrónico, etc., mediante comunicación escrita remitida mediante correo electrónico fideicomisomivivienda@mived.gob.do o de forma física a la Unidad de Gerencia del Fideicomiso Mi Vivienda ubicada en el edificio I del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), sito calle Moisés García, esquina Dr. Báez, Gazcue, Santo Domingo, D. N. La sustitución de uno o más Agentes Autorizados o el cambio de domicilio, teléfono, fax, correo electrónico, etc., estará vigente desde la fecha de recepción por parte de la Unidad de Gerencia, de la carta antes indicada. La sustitución de uno o más Agentes Autorizados no requerirá el consentimiento del o los Agente(s) Autorizado(s) sustituido(s).

1.22 Rectificaciones Aritméticas

Para fines de subsanaciones, los errores aritméticos serán corregidos de la siguiente manera:

- a) Si existiere una discrepancia entre una cantidad parcial y la cantidad total obtenida multiplicando las cantidades parciales, prevalecerá la cantidad parcial y el total será corregido.
- b) Si la discrepancia resulta de un error de suma o resta, se procederá de igual manera; esto es, prevaleciendo las cantidades parciales y corrigiendo los totales.
- c) Si existiere una discrepancia entre palabras y cifras, prevalecerá el monto expresado en palabras.

La Unidad de Gerencia notificará al Proponente sobre el error aritmético y la corrección del mismo, y le otorgará el plazo de un (1) día hábil para aceptar la corrección. Si el Proponente no acepta la corrección de los errores, su Propuesta será rechazada.

1.23 Garantías

Los importes correspondientes a las garantías deberán hacerse en la misma moneda utilizada para la

presentación de la Propuesta. Cualquier garantía presentada en una moneda diferente a la presentada en la Propuesta será descalificada sin más trámite.

Los Proponentes deberán presentar las siguientes garantías:

1.23.1 Garantía de la Seriedad de la Propuesta

Los Proponentes deberán presentar una Garantía de Seriedad o Mantenimiento de Propuesta equivalente al uno por ciento (1%) del monto total de la Propuesta Económica, la cual debe ser incondicional e irrevocable.

La misma podrá ser presentada mediante Garantía Bancaria emitida por una Entidad Bancaria Aceptable o Pólizas de Fianzas emitidas por compañías aseguradoras de reconocida solvencia.

Párrafo II. La omisión en la presentación de la Propuesta de la Garantía de Seriedad de la Propuesta o cuando la misma fuera insuficiente, conllevará a la desestimación de la Propuesta sin más trámite.

Las causas para hacer efectiva esta Garantía serán las siguientes:

- 1) Retiro de su Propuesta durante el período de validez estipulado numeral 1.23.2.
- 2) Si el Proponente, después de haber sido notificado de la aceptación de su Propuesta por “el Contratante” durante el período de validez de la misma, no constituye la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato en el plazo establecido.
- 3) No aceptar la corrección de errores en su Propuesta de conformidad con lo dispuesto en el Pliego.

1.23.2 Plazo de Mantenimiento de la Propuesta

Los Proponentes deberán mantener las Propuestas por el término de ciento veinte (120) días hábiles contados a partir de la fecha del acto de apertura de Propuestas Técnicas.

La Entidad Contratante, excepcionalmente podrá solicitar a los Proponentes una prórroga, antes del vencimiento del período de validez de sus Propuestas, con indicación del plazo. Los Proponentes podrán rechazar dicha solicitud, considerándose por tanto que han retirado sus Propuestas, por lo cual la Entidad Contratante procederá a efectuar la devolución de la Garantía de Seriedad de Propuesta ya constituida. Aquellos que la consientan no podrán modificar sus Propuestas y deberán ampliar el plazo de la Garantía de Seriedad de Propuesta oportunamente constituida.

1.23.3 Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato

Los Desarrolladores cuyos Contratos de Adjudicación excedan el equivalente en Pesos Dominicanos de **Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100 (US\$10.000,00)**, están

obligados a constituir una Garantía Bancaria o Pólizas de Fianzas de compañías aseguradoras de reconocida solvencia en la República Dominicana, con las condiciones de ser incondicional e irrevocable, en el plazo de **Cinco (5) días hábiles**, contados a partir de la Notificación de la Adjudicación, por el importe del **CUATRO POR CIENTO (4%)** del monto total del Contrato a intervenir, incluyendo tanto el monto de la construcción del Proyecto como el valor de tasación del Lote Habitacional, según determine la Entidad Contratante en dicho momento. En el caso de tratarse de una MIPYMES, corresponderá a **UNO POR CIENTO (1%)** a disposición de la Entidad Contratante, cualquiera que haya sido el procedimiento y la forma de Adjudicación del Contrato. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato debe ser emitida por una entidad bancaria de reconocida solvencia en la República Dominicana.

La no comparecencia del Desarrollador a constituir la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, se entenderá que renuncia a la Adjudicación y se procederá a la ejecución de la Garantía de Seriedad de la Propuesta.

Dicha Garantía permanecerá bajo la custodia de la Fiduciaria Reservas, S.A., en su calidad de administrador del patrimonio del FIDEICOMISO MI VIVIENDA. Si hubiere un retraso por causa de fuerza mayor, caso fortuito o que sea aprobado por el Comité Técnico, el Desarrollador deberá extender la vigencia de la garantía en la misma proporción de la extensión del plazo de ejecución de las Obras.

Las causas para hacer efectiva esta Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato serán las siguientes, si el Proponente, después de haber sido adjudicado:

- No constituye el Fideicomiso Vinculado, correspondiente en un período máximo de sesenta (60) días luego de firmado el Acuerdo de Adjudicación.
- Si el Proponente, no inicia el desarrollo del Proyecto en el Lote Habitacional adjudicado en o antes de la fecha establecida en su propuesta.
- Ante cualquier incumplimiento de las obligaciones del Desarrollador bajo el Contrato.
- Si el Proponente en su calidad de Fideicomitente Vinculado procediera a la extinción prematura del Fideicomiso Vinculado.

1.23.4 Garantía de Buen Uso del Anticipo

Los proponentes que resulten adjudicatarios de las Obras deberán presentar una garantía de anticipo equivalente al monto que reciban en calidad de anticipo de las obras, el cual será igual o menor al **veinte por ciento (20%)** del monto total del Contrato, y que será amortizada en igual proporción en cada certificado o avance de obra.

1.23.5 Garantía de Vicios Ocultos

Al finalizar los trabajos, conjuntamente con la suscripción del Certificado de Recepción Definitiva, el Desarrollador deberá presentar una garantía de las Obras ejecutadas por él a satisfacción de la Entidad Contratante (Garantía de Vicios Ocultos), por un monto equivalente al cinco por ciento (5%) del costo total a que hayan ascendido todos los trabajos realizados al concluir la Obra.

Esta garantía deberá ser por un período de un (1) año contado a partir del Certificado de Recepción Definitiva, con la finalidad de asegurar los trabajos de cualquier reparación que surja por algún defecto de construcción no detectado en el momento de recibir la Obra. La garantía debe consistir en una Garantía Bancaria emitida por una Entidad Bancaria Aceptable de reconocida solvencia, a entera satisfacción de la Entidad Contratante. Esto en adición a lo establecido en los artículos 1792 y siguientes del Código Civil Dominicano y de los compromisos que asuma el Desarrollador como garante de dichos vicios ocultos en los contratos de venta de las Viviendas en provecho de los compradores finales.

La entidad contratante se reserva el derecho de solicitar la Garantía de Vicios Ocultos.

1.23.6 Póliza de Todo Riesgo de Construcción

La Propuesta deberá contemplar, como parte del presupuesto de construcción del Proyecto, una póliza de seguros contra todo riesgo de construcción con la cobertura usual para proyectos habitacionales, emitida por una Compañía de Seguros reconocida en la República Dominicana, la cual se mantendrá vigente durante toda la ejecución del Proyecto.

1.24 Devolución de las Garantías

Serán devueltas de oficio:

- a) **Garantía de la Seriedad de la Propuesta:** Una vez integrada la garantía de fiel cumplimiento de contrato.
- b) **Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato:** Una vez cumplido el contrato a satisfacción del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, cuando no quede pendiente la aplicación de multa o penalidad alguna.

1.25 Impuestos Aplicables

El Proponente será el único responsable del pago de todos sus impuestos o tributos, si los hubiere.

1.26 Conformación de Consorcio

Dos o más Personas Jurídicas podrán presentar una propuesta conjunta a través de un Consorcio. Para ello, lo harán mediante un acuerdo suscrito y legalizado entre sus integrantes, que deberá estar contenido como credenciales dentro del Sobre “A”.

Las personas jurídicas integrantes de un Consorcio no podrán presentar una Propuesta individual, ni formar parte de la Propuesta de otro Proponente. De la misma manera, los accionistas de los miembros del Consorcio o proponentes individuales no podrán ser accionistas de otra Empresa proponente.

Todos los miembros que conformen el Consorcio deberán ser mancomunada y solidariamente



responsables frente a la Entidad Contratante por el cumplimiento de las disposiciones de la habilitación y/o adjudicación. Dichas partes deberán, además, designar a una de ellas para que actúe como Representante o Líder del mismo con autoridad para comprometer a la asociación en participación, consorcio o asociación.

1.27 Consultas

Los interesados podrán solicitar a la Entidad Contratante aclaraciones acerca del Pliego de Condiciones, hasta la fecha que coincida con el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del plazo para la presentación de las Propuestas. Las consultas las formularán los Proponentes por escrito, sus representantes legales, o quien éstos identifiquen para el efecto. La Unidad de Gerencia, dentro del plazo previsto, se encargará de obtener las respuestas conforme a la naturaleza de la misma.

Las Consultas serán dirigidas a:

UNIDAD DE GERENCIA DEL FIDEICOMISO MI VIVIENDA
Referencia: **FMV-PS-2023-001**
Dirección: **Edificio I del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), sito calle Moisés García, esquina Dr. Báez, Gazcue, Santo Domingo, D. N.**
Teléfonos: **809-732-0600**
Correo electrónico: **fideicomisomivivienda@mived.gob.do**

1.28 Circulares

La Unidad de Gerencia del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, podrá emitir Circulares de oficio o para dar respuesta a las Consultas planteadas por los Proponentes con relación al contenido del presente Pliego de Condiciones, formularios, otras Circulares o anexos. Dichas circulares deberán ser emitidas solo con las preguntas y las respuestas, sin identificar quien consultó, en un plazo no más allá de la fecha que signifique el SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) del plazo previsto para la presentación de las Propuestas y deberán ser notificadas a todos los Proponentes que hayan adquirido el Pliego de Condiciones.

Los Proponentes aceptan y reconocen que la vía acordada para la notificación de documentos, actas, resoluciones o cualquier otra información referente al presente proceso será el correo electrónico suministrado en el formulario de información sobre el Proponente y la recepción de dicha información/documentación se considerará recibida al momento en el cual se produzca la confirmación automática de correo “enviado”.

1.29 Enmiendas

De considerarlo necesario, por iniciativa propia o como consecuencia de una Consulta, la Unidad de Gerencia podrá modificar, mediante Enmiendas, el Pliego de Condiciones, formularios, otras

Enmiendas o anexos. Las Enmiendas se harán de conocimiento de todos los Proponentes.

Tanto las Enmiendas como las Circulares emitidas por la Unidad de Gerencia pasarán a constituir parte integral del Pliego de Condiciones y, en consecuencia, serán de cumplimiento obligatorio para todos los Proponentes.

1.30 Visita al lugar de las Obras

Los Proponentes deberán realizar una visita de inspección al Lote Habitacional y sus alrededores para que, considerando las especificaciones y otra documentación relativa suministrada por la Entidad Contratante, hagan las evaluaciones de los aspectos que requieran, analicen los grados de dificultad de los trabajos y realicen las investigaciones que consideren necesarias sobre las condiciones del sitio, condiciones del ambiente y, en general, sobre todas las circunstancias que puedan afectar o influir en el cálculo del valor de su Propuesta. La Unidad de Gerencia suministrará, cuando sea necesario, los permisos pertinentes para efectuar estos trabajos.

La visita será realizada en la fecha y hora establecida en el cronograma de actividades del proceso, **Esta visita es de carácter obligatoria** respecto del Lote Habitacional que será objeto de la Propuesta. El Proponente que no participe en la misma no podrá presentar Propuesta. La persona encargada de la coordinación de la visita le será indicada mediante circular de manera oportuna. Los interesados, deberán confirmar su asistencia a la referida visita a más tardar a las 5:00 P.M. del día anterior a la fecha pautada para la misma.

1.31 Reclamos, Impugnaciones y Controversias

En los casos en que los Proponentes no estén conformes con la Resolución de Adjudicación, tendrán derecho a recurrir dicha Adjudicación. El recurso contra el acto de Adjudicación deberá formalizarse por escrito y seguirá los siguientes pasos:

- 1) El recurrente presentará la impugnación ante la Unidad de Gerencia en un plazo no mayor de **diez días (10)** a partir de la fecha del hecho impugnado o de la fecha en que razonablemente el recurrente debió haber conocido el hecho. La Unidad de Gerencia pondrá a disposición del recurrente los documentos relevantes correspondientes a la actuación en cuestión, con la excepción de aquellas informaciones declaradas como confidenciales por otros Proponentes o Adjudicatarios, salvo que medie su consentimiento.
- 2) En los casos de impugnación, para fundamentar el recurso, el mismo se registrará por las estas reglas de impugnación establecidas en los Pliegos de Condiciones.
- 3) Cada una de las partes deberá acompañar sus escritos de los documentos que hará valer en apoyo de sus pretensiones. Toda entidad que conozca de un recurso deberá analizar toda la documentación depositada o producida por la Entidad Contratante.

- 4) La Unidad de Gerencia notificará la interposición del recurso a los terceros involucrados, dentro de un plazo de **dos (2) días hábiles**.
- 5) Los terceros estarán obligados a contestar sobre el recurso dentro de cinco (5) días calendario, a partir de la recepción de notificación del recurso, de lo contrario quedarán excluidos de los debates.
- 6) El Comité Técnico estará obligado a resolver el conflicto, mediante resolución motivada, en un plazo no mayor de **quince (15) días calendario**, a partir de la contestación del recurso o del vencimiento del plazo para hacerlo.

Párrafo I.- Las controversias no resueltas por los procedimientos indicados arriba serán resueltas mediante arbitraje conforme al Artículo 1.8 de este Pliego.

La información suministrada a la Unidad de Gerencia en el Procedimiento de Selección, o en el proceso de impugnación de la Resolución de Adjudicación, que sea declarada como confidencial por el Proponente, no podrá ser divulgada si dicha información pudiese perjudicar los intereses comerciales legítimos de quien la aporte o pudiese perjudicar la competencia leal entre los Proveedores.

Sección II Datos Para la Selección

2.1 Objeto del Procedimiento de Selección

El objeto de este proceso es seleccionar y adjudicar a (los) Desarrollador(es) del sector privado, los tres (3) Lotes Habitaciones para la construcción y entrega de Viviendas de Bajo Costo en Hato del Yaque, provincia Santiago, Etapa II, de acuerdo con las condiciones fijadas en el presente Pliego de Condiciones.

LOTE	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO ESTIMADO
1	Extensión de terreno con una superficie de 60,049.78 mts ² , ubicado en el Distrito Municipal Hato del Yaque, Provincia Santiago.	RD\$925,610,611.91
2	Extensión de terreno con una superficie de 48,102.40 mts ² , ubicado en el Distrito Municipal Hato del Yaque, Provincia Santiago.	RD\$1,008,170,060.34
3	Extensión de terreno con una superficie de 56,542.18 mts ² , ubicado en el Distrito Municipal Hato del Yaque, Provincia Santiago.	RD\$1,299,658,139.34

Los Proponentes deben presentar Propuesta por todas las áreas que componen el Proyecto habitacional según el Lote Habitacional que corresponda; pudiendo ofertar propuesta para todos los lotes, sin embargo, la adjudicación será realizada, bajo el esquema de **UN SOLO LOTE** por Proponente, según



los criterios indicados más adelante.

2.2 Procedimiento de Selección

El proceso de contratación será de Etapas Múltiples.

2.3 Fuente de Recursos

Todos los compromisos financieros asumidos por la Entidad Contratante en virtud de los Contratos y este Pliego de Condiciones serán con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO MI VIVIENDA.

2.4 Condiciones de Pago

La Entidad Contratante procederá a realizar un primer pago correspondiente al Anticipo, el cual será máximo de un **veinte por ciento (20%)** del valor del Contrato. Este pago se hará en la fecha en que el Desarrollador entregue a la Unidad de Gerencia la documentación que acredite que ha sido constituido el Fideicomiso Vinculado. El Anticipo será pagado al Fideicomiso Vinculado, mediante cheque o transferencia a la cuenta bancaria que indique la fiduciaria correspondiente, y contra presentación de la Garantía de Buen Uso del Anticipo.

La suma restante será pagada en pagos parciales al Fideicomiso Vinculado, mediante cubicaciones periódicas por Obras realizadas y certificadas por la Unidad de Supervisión. Estos pagos se harán en un período no mayor de treinta (30) días a partir de la fecha en que la cubicación sea certificada por la Unidad de Supervisión. El monto de la primera cubicación realizada por el Desarrollador deberá exceder o por lo menos alcanzar el 80% del monto del Anticipo.

La Entidad Contratante podrá retener un **cinco por ciento (5%)** de cada pago, como garantía por los trabajos ejecutados y de los salarios de los trabajadores contratados por el Desarrollador, lo cual le será devuelto a este último, cuando cumpla con los requisitos previstos en el Artículo 210 del Código de Trabajo, con la presentación de una relación de todas las nóminas pagadas y según los procedimientos establecidos en el Contrato a intervenir.

El Contratista solicitará cubicaciones que deben corresponderse con los Cronogramas de Ejecución.

Las cubicaciones solicitadas por el Contratista serán pagadas luego de su aprobación por la Unidad de Supervisión y la instancia de la Entidad Contratante autorizada para tal asunto. La Entidad Contratante retendrá un **veinte por ciento (20%)** de cada cubicación para la amortización del Avance Inicial.

La Entidad Contratante retendrá, además, un **cinco por ciento (5%)** del costo de la Obra para el pago del personal técnico que inspeccionará y supervisará en la Obra y un **uno por ciento (1%)** en virtud de la Ley 6-86, de fecha 04 de marzo del 1986, sobre Fondo de Pensiones.

El pago final se hará posterior a la última cubicación y luego de presentar el Contratista los documentos

que avalen el pago de los compromisos fiscales, liquidaciones y prestaciones laborales.

Todas las cubicaciones parciales tienen carácter provisorio, al igual que las cubicaciones que les dan origen, quedando sometidas a los resultados de la medición y cubicación final de los trabajos, en la que podrán efectuarse los reajustes que fueren necesarios.

Para mayor claridad, en ningún caso el FIDEICOMISO MI VIVIENDA realizará pagos en provecho del Desarrollador con el objetivo de llevar a cabo la construcción del Proyecto. Dichos pagos serán siempre realizados en provecho del Fideicomiso Vinculado, en el entendido de que la fiduciaria de dicho fideicomiso velará porque los fondos suministrados sean invertidos en el Proyecto conforme a las condiciones que se establecerán en el contrato de fideicomiso vinculado.

2.5 Cronograma del Procedimiento de Selección

ACTIVIDADES	PERÍODO DE EJECUCIÓN
Publicación del aviso a participar en el Procedimiento de Selección	Lunes 11 y martes 12 de septiembre del 2023.
Período para adquirir el Pliego de Condiciones	Hasta el viernes 22 de septiembre del 2023.
Visita a los terrenos donde serán levantados los proyectos habitacionales de bajo costo	Lotes 1,2 y 3: Fecha: lunes 25 de septiembre del 2023. Hora: 10:00 A.M. Lugar: Distrito Municipal Hato del Yaque, Municipio Santiago de los Caballeros, Provincia Santiago.
Período para realizar consultas por parte de los interesados	Hasta el lunes 02 de octubre de 2023.
Plazo para emitir respuesta por parte del Comité de Compras y Contrataciones, mediante circulares o enmiendas	Hasta el miércoles 11 de octubre de 2023.
Recepción de Propuestas: “Sobre A” y “Sobre B”	Lunes 23 de octubre de 2023. En horario de 8:00 A.M. – 4:00 P. M.
Apertura de “Sobre A” Propuestas Técnicas	Martes 24 de octubre del 2023, a las 10:00 A.M.
Verificación, Validación y Evaluación contenido de las Propuestas Técnicas “Sobre A”.	Hasta el martes 31 de octubre del 2023.
Notificación de errores u omisiones de naturaleza subsanables.	Hasta el miércoles 1 de noviembre del 2023.

Periodo de subsanación de ofertas	Hasta el lunes 6 de noviembre del 2023.
Período de Ponderación de Subsanaciones	Hasta el jueves 9 de noviembre del 2023.
Notificación Resultados del Proceso de Subsanación y Proponentes Habilitados para la presentación de Propuestas Económicas “Sobre B”	Hasta el viernes 10 de noviembre del 2023.
Apertura y lectura de Propuestas Económicas “Sobre B”	Lunes 13 de noviembre del 2023, a las 10:00 A.M.
Evaluación Ofertas Económicas “Sobre B”	Hasta el lunes 20 de noviembre del 2023.
Adjudicación	Hasta el miércoles 22 de noviembre del 2023.
Notificación y Publicación de Adjudicación	Dentro de los siguientes 5 días hábiles, contados a partir de la Adjudicación
Plazo para la constitución de la Garantía Bancaria de Fiel Cumplimiento de Contrato	Dentro de los siguientes 5 días hábiles, contados a partir de la Notificación de Adjudicación
Suscripción del Contrato	Dentro de los siguientes 20 días hábiles, contados a partir de la Notificación de Adjudicación
Publicación de los Contratos	Inmediatamente después de suscritos por las partes

2.6 Disponibilidad y Adquisición del Pliego de Condiciones

El Pliego de Condiciones estará disponible en la fecha indicada en el Cronograma de Actividades, y podrán retirarlo en la **Unidad de Gerencia del FIDEICOMISO MI VIVIENDA**, ubicada en el Edificio I del MINISTERIO DE LA VIVIENDA, HÁBITAT Y EDIFICACIONES, (MIVHED), **sito calle Moisés García, esquina Dr. Báez, Gazcue, Santo Domingo, D. N., Teléfono: 809-732-0600** en el horario de 8:30 a.m. hasta las 4:00 p.m., durante el período indicado en el Cronograma de Actividades.

2.7 Conocimiento y Aceptación del Pliego de Condiciones

El sólo hecho de un Proponente participar en el proceso implica pleno conocimiento, aceptación y sometimiento por él, por sus miembros, ejecutivos, y su Representante Legal, y Agentes Autorizados, a los procedimientos, condiciones, estipulaciones y normativas, sin excepción alguna, establecidos en el

presente Pliego de Condiciones, el cual tienen carácter jurídicamente obligatorio y vinculante.

2.8 Especificaciones Técnicas

Las Propuestas deberán basarse en las Especificaciones Técnicas que figuran en los Anexos 10.4, 11.4 y 12.4, y deberán incluir lo siguiente:

1. Diseñar y planos, en caso de ser necesario, la colocación de muros de contención, establecer los niveles de piso de los edificios en base a las curvas suministradas, cumplir con las condiciones de accesibilidad universal, etc;
2. Diseño y planos de las obras de infraestructura exterior y de servicios básicos correspondientes;
3. El presupuesto de ejecución de las Obras;
4. El Cronograma de Ejecución; y
5. De forma general, la Propuesta deberá abarcar todas las infraestructuras y edificaciones necesarias para el buen funcionamiento del Proyecto habitacional.
6. Estudio geotécnico.

2.8.1 Información Suministrada a los Proponentes.

En los Anexos 10 al 12 figuran las informaciones siguientes correspondientes a cada uno de los Lotes Habitacionales:

1. Curvas de Nivel.
2. Plano Catastral.
3. Master Plan general del proyecto, incluyendo los 3 lotes.
4. Planos Arquitectónicos (plantas, elevaciones, secciones del Edificio Tipo y zonificación de los mismos) / Vista 3D del Edificio Tipo.
5. Planos Estructurales, Sanitarios y Eléctricos del Edificio Tipo
6. Diseño y planos de la planta de Tratamiento de aguas negras
7. Diseño y planos de tanque elevado de agua.
8. Especificaciones Técnicas.
9. Planilla de presupuesto.

2.8.2 Políticas Públicas de Accesibilidad Universal.

Los Proyectos deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad universal establecidas en el Reglamento M-007 sobre construcción sin barreras arquitectónicas y urbanísticas del Ministerio de

Obras Públicas y Comunicaciones, con el fin de garantizar el acceso a todas las personas en igualdad de condiciones, conforme a los parámetros establecidos en el Anexo 9 del presente Pliego.

2.9 Tiempo Estimado de Ejecución de la Obra

El plazo de ejecución de cada Proyecto no podrá superar los **12 meses** contados a partir de la entrega del Anticipo, lo cual debe ser contemplado en el Cronograma de Ejecución.

Los trabajos se ejecutarán dentro de los plazos secuenciales y finales establecidos en los Pliegos y en los Cronograma de Ejecución aprobados por la Entidad Contratante.

2.10 Del Esquema de Negocios entre el FIDEICOMISO MI VIVIENDA y los Fideicomisos Vinculados

Para llevar a cabo los Proyectos de construcción de Viviendas de Bajo Costo, cuyas Viviendas serán entregadas a los beneficiarios conforme a los lineamientos que determine el Comité Técnico, el **FIDEICOMISO MI VIVIENDA** ha sido concebido para formar parte de un esquema fiduciario más amplio, toda vez que:

- (i) El diseño, construcción y entrega de cada Proyecto será adjudicado a los Desarrolladores que llevarán a cabo dichas actividades por medio de la constitución de un Fideicomiso Vinculado;
- (ii) Dichos Fideicomisos Vinculados reservarán al **FIDEICOMISO MI VIVIENDA** los derechos, prerrogativas y accesos a información que sean determinados por el Comité Técnico e identificados en los Contratos de adjudicación que correspondan;
- (iii) El **FIDEICOMISO MI VIVIENDA** será designado como Fideicomisario de los Fideicomisos Vinculados, teniendo derecho a recibir el valor residual de dichos fideicomisos al momento de su liquidación, y será el único beneficiario o fideicomisario de dichos fideicomisos;
- (iv) Al momento de constituir los distintos Fideicomisos Vinculados, la fiduciaria y los fideicomitentes deberán declarar que conocen este hecho y que supeditan sus actuaciones a los términos y condiciones contempladas en el presente Contrato y su normativa complementaria, obligándose a constituir el Fideicomiso Vinculado como un fideicomiso privado con carácter vinculado al **FIDEICOMISO MI VIVIENDA**, toda vez que este requerimiento se considera una condición *sine qua non* para la Adjudicación de los Proyectos y una condición substancial para la suscripción de los respectivos Contratos a ser concertados para la ejecución de dichas obras; y,
- (v) En tal virtud, todo Desarrollador que procure ser adjudicatario de un Proyecto, así como el Fideicomiso Vinculado a través de la fiduciaria que corresponda, deberán declarar que reconocen y admiten como válidos los términos, reglas y condiciones del Contrato

Constitutivo del **FIDEICOMISO MI VIVIENDA** y sus modificaciones, otorgando expresamente su consentimiento a los fines de que les sean oponibles y exigibles directamente, a título personal, todas las obligaciones y compromisos que puedan resultarles exigibles en sus respectivas calidades, por efecto de dicho contrato, su normativa complementaria y sus modificaciones.

La constitución de un Fideicomiso Vinculado implica dependencia legal o normativa, pero no da lugar a subordinación jerárquica o administrativa, una sociedad, una Alianza Público Privada o la construcción de una relación laboral entre las partes de los Fideicomisos Vinculados y aquellas del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, o dichos fideicomisos directamente.

Se plantea un esquema en el que el FIDEICOMISO MI VIVIENDA, en calidad de vendedor, suscriba un contrato de venta con cada Fideicomiso Vinculado para la transferencia de cada Lote Habitacional que corresponda.

En calidad de fideicomitente del Fideicomiso Vinculado, el Desarrollador llevará a cabo todas las gestiones relativas a la obtención de los permisos y licencias necesarias para la construcción del Proyecto, así como las gestiones para la constitución del régimen de condominio necesario para que cada Vivienda del Proyecto cuente con su certificado de título individualizado y por tanto el comprador pueda acudir a un financiamiento bancario con dicha garantía para la adquisición de su Vivienda.

El Lote Habitacional, así como cualesquiera pasivos que mantenga el Fideicomiso Vinculado de cara al FIDEICOMISO MI VIVIENDA debido al suministro de los recursos para la construcción del Proyecto, será saldado por el Fideicomiso Vinculado en la medida en el Fideicomiso Vinculado reciba los ingresos.

2.10.1 Obligaciones Esenciales del Desarrollador

El Desarrollador será el responsable del correcto diseño, aprobación, ejecución y la entrega del Proyecto, así como de la titulación de las unidades habitacionales. Adicionalmente, y sin perjuicio de aquellas atribuciones que se deriven del Contrato de adjudicación o del Contrato de FIDEICOMISO MI VIVIENDA, el Desarrollador tendrá a su cargo lo siguiente:

1. Someter ante la Fiduciaria del FIDEICOMISO MI VIVIENDA para fines de aprobación, previo su suscripción por Las Partes, los proyectos de Contrato de constitución de los Fideicomisos Vinculados; y luego de suscritos y registrados dichos Contratos ante la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, depositar un ejemplar del mismo en las oficinas de la Unidad de Gerencia, en un plazo no mayor de tres (3) días, a partir de la fecha de registro.
2. Todos los trabajos de diseño y construcción relativos al Proyecto conforme a los anteproyectos presentados a, y aprobados por la Entidad Contratante.
3. Llevar a cabo la construcción del Proyecto y todos sus componentes conforme al presupuesto

presentado y en base al monto del Contrato, debiendo asumir con cargo a su propio patrimonio y sin derecho a ninguna reclamación en contra de la Entidad Contratante, cualquier desviación presupuestaria, incrementos de costos de construcción, sobrepagos, pérdidas, perjuicios o cualquier tipo de contingencia financiera que pueda derivarse de una estimación errada de dichos costos a menos que se trate de Obras Adicionales, cuyo costo podrá ser acordado con la Entidad Contratante antes de su ejecución.

4. Ejecutar y concluir las Obras conforme a los criterios técnicos vigentes y subsanar cualquier deficiencia de las mismas identificadas por la Unidad de Supervisión, la Unidad de Gerencia y los organismos competentes del FIDEICOMISO MI VIVIENDA.
5. Rehacer, con cargo a su propio patrimonio, las obras o instalaciones que resulten defectuosas o no cumplan con las especificaciones establecidas en la propuesta, o que sean rechazadas justificadamente por la Unidad de Supervisión.
6. Llevar a cabo la construcción del Proyecto conforme al Cronograma de Ejecución y bajo los mismos estándares de calidad y eficiencia que aplicaría si el Proyecto se tratase de un proyecto construido y financiado por el mismo Desarrollador, y solicitar diligentemente las cubicaciones al FIDEICOMISO MI VIVIENDA en la forma que se establece en este Pliego y en el Contrato.
7. Contratar una póliza contra todo riesgo, o similar, previo al inicio del proceso de ejecución de las Obras; en el entendido de que el Desarrollador será responsable de todos los riesgos y/o de los daños y perjuicios que se generen desde su entrada en posesión en los terrenos sobre los cuales serán ejecutados los Proyectos.
8. Reparar, a su solo costo, los daños de cualquier índole que pudieran ocasionarse durante la realización del Proyecto.
9. Realizar la correcta titulación de las unidades habitacionales, a partir de recibir formalmente por parte del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, el Certificado de Títulos individualizado del Lote Habitacional donde se desarrollará el Proyecto.
10. Gestionar todos los permisos y licencias necesarios o convenientes para la aprobación y construcción del Proyecto.
11. Gestionar por ante el MINISTERIO DE LA VIVIENDA, HÀBITAT Y EDIFICACIONES (MIVHED) la calificación de vivienda de bajo costo correspondiente al Proyecto.
12. Inscribir el Proyecto ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y llevar a cabo todas las gestiones necesarias para que los beneficiarios de las Viviendas del Proyecto puedan aplicar para recibir el Bono ITBIS.
13. Coadyuvar con la fiduciaria del Fideicomiso Vinculado en la gestión de los Bonos ITBIS de cada beneficiario de Viviendas.

14. Formalizar los contratos para la entrega a los beneficiarios de las Viviendas del Proyecto, los cuales han sido seleccionados previamente por el MINISTERIO DE LA VIVIENDA, HÀBITAT Y EDIFICACIONES (MIVHED) y remitidos al Desarrollador para su vinculación al Fideicomiso Vinculado, y desplegar sus mejores esfuerzos para asistir a dichos beneficiarios en el proceso de su vinculación y durante toda su interacción con el Proyecto.
15. Llevar a cabo las gestiones de cobro frente a los compradores. El Desarrollador se obliga a requerir a los adquirentes que depositen las sumas de dinero por concepto de separación, pago de inicial o compra de las unidades en las cuentas bancarias especializadas que destine la Fiduciaria Vinculada. Por lo tanto, El Desarrollador se compromete a no recibir dichas sumas directamente.
16. Abstenerse de vincular como beneficiarios de Viviendas del Proyecto a cualquier persona que no haya sido seleccionada y referida por el MINISTERIO DE LA VIVIENDA, HÀBITAT Y EDIFICACIONES (MIVHED).
17. Llevar a cabo la entrega de las Viviendas a los beneficiarios, recibir sus solicitudes de reparaciones que correspondan, y ofrecer la correspondiente garantía de vicios ocultos, que estará total y exclusivamente a cargo del Desarrollador.
18. Ser el único responsable ante cualquier reclamación u acción judicial que pudieran presentarse, tendente a reparar daños y perjuicio como consecuencia de los vicios ocultos o construcción general de los Proyectos dentro de los Lotes Habitacionales y, en consecuencia, El Desarrollador exime de responsabilidad al Fideicomiso MIVIENDA con relación a las reclamaciones y/o acciones judiciales que puedan presentarse como consecuencia de los vicios ocultos o construcción general del Proyecto.
19. Al momento de la liquidación del Fideicomiso Vinculado, colaborar con la fiduciaria correspondiente en la suscripción de los documentos y las gestiones que sean necesarias para proceder con la liquidación del fideicomiso.
20. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del Contrato imparta el Comité Técnico del FIDEICOMISO MI VIVIENDA.
21. De manera general, llevar a cabo todas las gestiones que fueren necesarias o convenientes para el desarrollo del Proyecto que le ha sido adjudicado, conforme a los lineamientos de la Entidad Contratante y en estricto apego al Contrato y al Contrato de FIDEICOMISO MI VIVIENDA.

2.10.2 Obligaciones Esenciales de la Entidad Contratante

De cara a la ejecución de los Proyectos, la Entidad Contratante se obliga frente los Desarrolladores a lo siguiente:

1. Suscribir el contrato para la entrega del Lote Habitacional que corresponda en provecho del Fideicomiso Vinculado constituido por el Desarrollador, en condiciones que permitan la transferencia inmediata del inmueble y libre de afectaciones legales.
2. Depurar y seleccionar a los potenciales beneficiarios de Viviendas conforme a las políticas que determine el Comité Técnico del Fideicomiso Mi Vivienda.
3. Determinar el precio de venta de las Viviendas de cada Proyecto, siempre dentro de los umbrales que corresponden a Viviendas de Bajo Costo, y comunicar dicho precio a los Fideicomisos Vinculados.
4. Pagar el Anticipo en la forma que se establece en este Pliego de Condiciones.
5. Proceder al pago de las cubicaciones presentadas en provecho del Fideicomiso Vinculado, siempre que dichas cubicaciones cumplan con las condiciones que figurarán en el Contrato y hayan sido aprobadas por la Unidad de Supervisión.
6. A través de su Unidad de Gerencia, colaborar con el Desarrollador con las gestiones que éste tiene a su cargo respecto de la obtención de licencias, permisos, autorizaciones y bonos del Proyecto.
7. Otorgar el Bono Mi Vivienda a los beneficiarios conforme a los lineamientos del Comité Fiduciario.

2.10.3 Bono Mi Vivienda

El FIDEICOMISO MI VIVIENDA podrá otorgar un Bono Mi Vivienda a los beneficiarios de Viviendas en el Proyecto, que cumplan con las condiciones que determine de tiempo en tiempo el Comité Fiduciario.

2.11 Lineamientos Estratégicos para el Proyecto

2.11.1 Densidad Habitacional

La densidad habitacional mínima admisible para cada Lote Habitacional será de 0.85. Se entenderá como densidad habitacional el cociente entre la cantidad de metros cuadrados construidos vendibles y la cantidad de metros cuadrados de terreno, conforme a la siguiente fórmula: $\text{Densidad habitacional} = \frac{\text{Cantidad de metros cuadrados construidos vendibles}}{\text{metros cuadrados de terreno}}$. Sólo si ninguno de los Proponentes del Lote Habitacional de que se trate presentara en su Propuesta el índice de densidad mínimo requerido, podrán ser consideradas las demás Propuestas que no hayan logrado el índice de 0.85, en el entendido, de que en ningún caso serán consideradas las propuestas cuyo índice de densidad habitacional se encuentre por debajo de 0.70.

2.11.2 Uso de Suelo

Los residenciales serán en tipología multipisos (apartamentos) de 4 niveles conforme a los Planos Tipo. El

Proponente deberá presentar su propuesta de Proyecto considerando la distribución de Edificios dados por lotes establecidos en el Master Plan del Proyecto y cumpliendo las Especificaciones Técnicas del Lote Habitacional correspondiente.

2.11.3 Accesibilidad y Movilidad

Se deberá incluir en todo el exterior, y hasta entrada a las edificaciones, el diseño de accesos y rampas adaptadas al paso de personas con discapacidad física., que cumplan con los requisitos establecidos en el Reglamento Núm. M-007, vigente en MOPC.

2.11.4 Infraestructura

Toda la infraestructura interna y externa, así como la interconexión de los servicios básicos del Proyecto, deberá formar parte del presupuesto del Proyecto y se encontrará comprendida en las Obras contratadas. El Proponente deberá incluir los diseños de obras viales, agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, sistema de supresión de incendios, energía eléctrica, manejo de residuos sólidos, manejo de gas licuado de petróleo, diseño de áreas recreativas y de áreas para niños, siempre tomando en cuenta las Especificaciones Técnicas.

2.12 Presentación de Propuestas Técnicas y Económicas “Sobre A” y “Sobre B”

Las Propuestas se presentarán en un Sobre debidamente cerrado, sellado y rotulado con las siguientes inscripciones:

NOMBRE DEL PROPONENTE (sello social)

Firma del Representante Legal

Unidad de Gerencia del FIDEICOMISO MI VIVIENDA

Referencia: FMV-PS-2023-001

**Dirección: Edificio I del Ministerio De La Vivienda, Hábitat y Edificaciones, (MIVHED),
sito calle Moisés García, esquina Dr. Báez, Gazcue, Santo Domingo, D. N.,**

Teléfono: 809-732-0600

Este Sobre contendrá en su interior el “Sobre A” Propuesta Técnica y el “Sobre B” Propuesta Económica.

La presentación de las Propuestas deberá formalizarse mediante comunicación escrita, en 1 ORIGINAL Y 2 COPIAS, que deberá entregarse en los días establecidos en el Cronograma de Actividades del presente proceso e incluida en la Propuesta Técnica contenida en el Sobre “A”.

Ninguna Propuesta presentada en término podrá ser desestimada en el acto de apertura. Las que fueren observadas durante el acto de apertura se agregaran para su análisis por parte de los peritos designados.

2.13 Lugar, Fecha y Hora

La presentación de Propuestas “Sobre A” y “Sobre B” se efectuará en acto público, ante la Unidad de Gerencia del FIDEICOMISO MI VIVIENDA y el Notario Público actuante, en el lugar y hora establecidos en el Cronograma de Actividades contenido en este Pliego de Condiciones y sólo podrá postergarse por causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito definidos en el presente Pliego de Condiciones.

El Proponente podrá entregar su Propuesta de forma personal o a través de un Representante, debidamente identificado con el documento de Identidad y Electoral vigente correspondiente, en o antes del día y lugar señalado en el Cronograma de Actividades.

Los “Sobres B” quedarán bajo la custodia de la Unidad de Gerencia de la institución hasta la fecha de su apertura, conforme al Cronograma de Actividades establecido.

La Entidad Contratante no recibirá sobres que no estuviesen debidamente cerrados e identificados según lo dispuesto anteriormente. Adicionalmente, no serán aceptadas propuestas entregadas después de la fecha y hora fijada y, por ende, los Proponentes que lleguen con posterioridad al horario establecido no podrán participar en el presente procedimiento.

2.14 Forma para la Presentación de los Documentos Contenidos en el “Sobre A”

Los documentos contenidos en el “Sobre A” deberán ser presentados en original debidamente marcado como “ORIGINAL” en la primera página del ejemplar, junto con 2 copias simples de los mismos, debidamente marcada, en su primera página, como “COPIA”. El original y las copias deberán firmarse en todas las páginas por el Representante Legal, debidamente foliadas y deberán llevar el sello social de la compañía. De igual manera, deberá presentar un USB con la versión digital de las informaciones contenidas en el “Sobre A” en el mismo orden que se presente la versión física de los documentos. En caso de Consorcio, se incluirá el sello social de cada uno de los integrantes.

El “Sobre A” deberá contener en su cubierta la siguiente identificación:

<p>NOMBRE DEL PROPONENTE (Sello social) Firma del Representante Legal UNIDAD DE GERENCIA DEL FIDEICOMISO MI VIVIENDA Referencia: FMV-PS-2023-001 Presentación: Propuesta Técnica “Sobre A”</p>
--

2.15 Documentación Legal a Presentar

1. Formulario de Presentación de Propuesta (FMV-F-034);
2. Formulario de Información sobre el Proponente (FMV-F-042);
3. Registro de Proveedores del Estado (RPE), emitido por la Dirección General de Contrataciones

- Públicas, actualizado, que tenga incluidas los rubros vinculados al sector de la construcción;
4. Copia Registro Mercantil actualizado, donde se especifique la actividad del Proponente, sea afín al objeto o rubro de esta contratación;
 5. Certificación emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), donde se manifieste que el Proponente se encuentra al día en el pago de sus obligaciones fiscales. (Actualizada);
 6. Certificación emitida por la Tesorería de la Seguridad Social, donde se manifieste que el Proponente se encuentra al día en el pago de sus obligaciones de la Seguridad. (Actualizada);
 7. Copia de los Estatutos Sociales debidamente registrados en la Cámara de Comercio y Producción correspondiente;
 8. Copia de la última Asamblea mediante la cual se nombra el actual Órgano de Administración, debidamente registrada en la Cámara de Comercio y Producción correspondiente;
 9. Copia de la Nómina de Accionistas con composición accionaria actualizada, debidamente registrada ante la Cámara de Comercio y Producción correspondiente;
 10. Copia de la Cédula de Identidad y Electoral de su representante legal y de sus agentes autorizados. En caso de ser extranjeros, depositar copia del pasaporte;
 11. Poder de representación, debidamente legalizado por la Procuraduría General de la República, el cual debe indicar la referencia del presente Procedimiento de Selección, siempre y cuando sea una persona diferente a las autorizadas a firmar y contraer obligaciones según el Registro Mercantil;
 12. Certificación de No Antecedentes Penales del Representante Legal de la empresa, emitida por la Procuraduría General de la República;
 13. Original de Declaración Jurada, debidamente legalizada por la Procuraduría General de la República, realizada por el representante de la empresa, en la que manifieste que no se encuentra dentro de las prohibiciones establecidas en el Artículo 1.17 de este Pliego;
 14. Original Declaración Jurada debidamente legalizada por la Procuraduría General de la República, realizada por el representante legal de la empresa, bajo su exclusiva responsabilidad, en la cual expresamente declare que la Empresa no está sujeta a procedimiento de quiebra o bancarrota, liquidación, concurso de acreedores, ni que sus actividades han sido suspendidas y que no es deudora de entidad estatal y/o privada que pueda comprometer la ejecución del Contrato;
 15. Original de Declaración Jurada debidamente legalizada por la Procuraduría General de la República, realizada por el representante legal de la empresa, en la cual expresamente declare: a) Que ni el Proponente ni el personal directivo han sido condenados por un delito relativo a su conducta profesional o por declaración falsa o fraudulenta acerca de su idoneidad para firmar un contrato adjudicado; b) Si sus socios o accionistas, junta de directores o representantes legales son o han sido persona(s) expuesta(s) políticamente (PEP) conforme a lo definido en la Ley contra el Lavado de Activos. (Si es afirmativo, establecer cargo (s), fecha(s) de designación, remoción y país); y
 16. Declaración jurada debidamente legalizada por la Procuraduría General de la República, donde se comprometa a iniciar los trabajos de construcción del Proyecto habitacional de apartamentos de forma simultánea y no en etapas consecutivas, a partir de la entrega del Anticipo correspondiente, de conformidad al Cronograma de Ejecución, de no cumplir con este

requerimiento la Entidad Contratante se reserva el derecho de considerarlo como un incumplimiento contractual.

Para los consorcios:

En adición a los requisitos anteriormente expuestos - que se deben presentar por cada una de las empresas que conforman el consorcio - deberán presentar:

- 1) Original del Acto Notarial por el cual se formaliza el consorcio, incluyendo su objeto, las obligaciones de las partes, su duración la capacidad de ejercicio de cada miembro del consorcio, así como sus generales.
- 2) Poder especial de designación del representante o gerente único del Consorcio autorizado por todas las empresas participantes en el consorcio.

Las empresas que presenten Propuestas como un consorcio, serán consideradas a los efectos del presente Pliego de Condiciones, como una sola entidad, por lo que no podrán presentar otras Propuestas de manera individual o como integrante de otro conjunto.

En caso de ser adjudicatario, el CONSORCIO deberá suministrar el Registro nacional de Contribuyente (RNC) a nombre del CONSORCIO para fines de elaboración del Contrato.

NOTA: Como requerimiento individual, el socio mayoritario del Consorcio debe cumplir con la experiencia requerida en un 50%, y los socios secundarios deben tener un cumplimiento de al menos un 25%.

Documentación legal y financiera para realizar la debida diligencia (Solo aplica para consorcios).

Los documentos enlistados en el presente proceso se requieren a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, de fecha 16 de julio de 2011, el Reglamento Núm. 95-12 sobre el Fideicomiso, aprobado por la Junta Monetaria de la República Dominicana, de fecha 12 de marzo de 2012; La Ley Núm. 340-06, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, de fecha 18 de agosto del 2006 y su modificatoria contenida en la Ley Núm. 449-06 de fecha 6 de diciembre del 2006 y su Reglamento de Aplicación, emitido mediante el Decreto Núm. 543-12, de fecha 6 de septiembre del 2012; y la Ley Núm. 155-17 que deroga la Ley Núm. 72-02 del 26 de abril de 2002, sobre Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas, con excepción de los artículos 14, 15, 16, 17 y 33, modificados por la Ley Núm. 196-11, de fecha 1ero. de junio de 2017.

- Registro Nacional de Contribuyente (RNC) de la empresa o empresas que integran el consorcio.
- Registro Nacional de Contribuyente (RNC) del patrimonio autónomo de fideicomisos constituidos por la empresa o empresas que integren el consorcio, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

- Copia Cédula de Identidad y Electoral de:
 - i. Representante Legal.
 - ii. Miembros del consejo de administración u órgano equivalente
 - iii. Persona(s) física(s) con al menos veinte por ciento (20%) de participación accionaria.
 - iv. Beneficiario(s) final(es)
 - v. Miembros del consejo de administración u órgano equivalente.

 - En aquellos casos en los cuales un accionista con al menos veinte por ciento (20%) de participación accionario sea una persona jurídica deberá presentar en adición, lo siguiente:
 - i. Registro mercantil vigente o documento de incorporación.
 - ii. Documento corporativo aplicable a través de la cual haya sido designada la persona física que ostente la representación de la empresa accionista o poder de representación otorgado por la empresa accionista.
 - iii. Identificación de los miembros del consejo de administración u órgano equivalente: Para los extranjeros residentes, se debe requerir copia del pasaporte vigente y del documento de identidad que aplique según el estado migratorio en el país. Para aquellos extranjeros no residentes, se requiere copia del documento de identidad del país de origen y del pasaporte vigente. Para las personas físicas nacionales, copia de la(s) cédula(s) de identidad y electoral de los miembros del consejo de administración.
 - iv. Identificación de la(s) persona(s) física(s) con al menos veinte por ciento (20%) de participación en el capital social: Para los extranjeros residentes, se debe requerir copia del pasaporte vigente y del documento de identidad que aplique según el estado migratorio en el país. Para aquellos extranjeros no residentes, se requiere copia del documento de identidad del país de origen y del pasaporte vigente. Para las personas físicas nacionales, copia de la(s) cédula(s) de identidad y electoral de los miembros del consejo de administración.
 - v. En caso de que estas entidades a su vez tengan como accionista(s) a persona(s) jurídica(s) con participación igual o mayor al veinte por ciento (20%), deberán entregar los documentos requeridos anteriormente hasta llegar a la(s) persona(s) física(s) beneficiario(s) final(es) y de este(os) entregar copia de la(s) cédula(s) de identidad o pasaporte(s) vigente(s) en caso de ser extranjero(s).
 - vi. Los documentos societarios debidamente legalizados y en idioma español.
 - Declaración jurada, donde se manifieste lo siguiente:
 - Si sus socios o accionistas, junta de directores o representantes legales son o han sido persona(s) expuesta(s) políticamente (PEP) conforme a lo definido en la Ley contra el Lavado de Activos. (Si es positivo, establecer cargo (s), fecha(s) de designación y remoción y país).
 - Licitud de su patrimonio.
 - Identifique los beneficiario(s) final(es) conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 155-17.
- Movimientos de cuenta de los últimos 6 meses, certificado por una entidad de intermediación financiera.
- Listado de Financiamientos actuales, firmado por el representante legal de la empresa. Deberá

presentar certificación emitida por la entidad de intermediación financiera donde la empresa tiene el financiamiento.

- Una (1) Referencia bancaria de los beneficiarios finales, directores de la sociedad y representante legal de la empresa.

Documentación Financiera

1. Estados Financieros de los tres (3) últimos ejercicios contables consecutivos, certificados por un Contador Público Autorizado (CPA).
2. Referencias Bancarias que demuestren solvencia y respaldo económico (por lo menos una referencia).
3. IR2 reportado a la DGII, de los tres (3) últimos años fiscales y sus anexos, los cuales deben estar en consonancia con los Estados Financieros.
4. Presentar Certificaciones de que posee disponibilidades de créditos por parte de entidades bancarias, comerciales, suplidoras y que describan y demuestren claramente los montos, plazos y condiciones; estas no deberán poseer ningún vínculo societario con el Proponente.

Documentación Técnica:

1. **Organigrama de la empresa**, incluyendo las áreas de soporte administrativo, compras, almacén, ingeniería, servicio al cliente, y demás dependencias de la empresa, indicando la identidad y cargo de las personas que dirigen cada una de las áreas correspondientes.
2. **Portafolio de proyectos desarrollados por el Proponente**, demostrando su experiencia específica como desarrollador de proyectos habitacionales construidos y entregados en los últimos **diez (10) años**, incluyendo:
 - a. Descripción, ubicación, y fotos del proyecto terminado;
 - b. Cantidad de apartamentos con sus metrajes y precios de venta;
 - c. Una hoja de portada resumiendo la cantidad de viviendas desarrolladas, tituladas y entregadas por proyecto.

Para ser proponente de un Lote Habitacional, el Proponente debe acreditar experiencia desarrollando y entregando una cantidad de viviendas tituladas equivalente como mínimo al 30% de la cantidad propuesta de Viviendas para dicho lote. También se evaluará la cantidad de viviendas tituladas entregadas, dando mayor puntaje al proponente que tenga más viviendas tituladas entregadas.

3. **Experiencia previa en la realización de este tipo de proyectos de los directores de obra y residentes** (Formularios FMV-F-045 y FMV-F-048). Debe anexar nombre de la entidad contratante, el contratista, el objeto de la obra, las fechas de inicio y finalización, el cargo desempeñado, de igual manera debe anexar las certificaciones y títulos universitarios, así como las certificaciones actualizadas del **Colegio Dominicano de Ingenieros Arquitectos y**

Agrimensores CODIA que haga constar la membresía de los profesionales propuestos.

Nota: El **Proponente** deberá presentar documentos emitidos por Universidades, Institutos, Colegios u otro organismo especializado en las áreas del servicio profesional que ofrecerá el profesional incluido en la propuesta, las cuales certifiquen y avalen la especialidad correspondiente establecido en la propuesta.

4. **Estructura, experiencia y estrategia de atención a Clientes.** Proveer (i) un organigrama de la estructura del Proponente destinada a la atención de compradores de viviendas; (ii) perfil y hoja de vida del personal a cargo de dicha área; y (iii) resumen de estrategia de atención de reclamos, y servicio al cliente.
5. **Disponibilidad de equipos y relación de equipos mínimos POR CADA 200 APARTAMENTOS incluidos en la Propuesta, mediante Formulario FMV-F-036,** tomando en consideración el listado mínimo de equipos siguiente:

DESCRIPCION DE EQUIPOS MINIMOS POR CADA 200 APARTAMENTOS		
No	DESCRIPCION DE EQUIPOS	CANTIDAD
A	CAMIONES VOLTEO	1
B	RETRO PALA	1
C	EXCAVADORA DE ORUGA	1
D	CARGADOR FRONTAL (PALA MECÁNICA)	1
E	RODILLO COMPACTADOR	1
F	CAMIÓN CAMA BAJA ≥ 45 TN	2
G	GENERADOR ELÉCTRICO 20 KW	1
H	LUMINARIA PORTÁTIL DE 20' 2	4
I	MINICARGADOR FRONTAL	1
J	TELEHANDLER	1
K	EQUIPOS PARA CARGA DE ANDAMIOS DE LOSAS Y VIGAS	200 M2
L	EQUIPOS DE FORMALETAS FABRICACION DE MUROS Y LOSAS	1100 M2

Adicionalmente al formulario correspondiente, debe presentar evidencia de la disponibilidad de los equipos de la forma siguiente:

- a. **Equipos Propios:** Mediante Declaración Jurada y copia de matrículas.
- b. **Equipos Alquilados:** Mediante carta compromiso de la empresa dispuesta a brindar el servicio de alquiler numerando los equipos a reservar para este proceso y copia de matrícula.

6. **Plan de Seguridad, Higiene y Manejo Ambiental,** de conformidad con las mejores prácticas de construcción y la regulación aplicable.

7. **Cronograma de Ejecución y Flujo de Caja:** El Proponente someterá un flujo de caja porcentual del Proyecto y un cronograma detallado con los recursos nivelados (**Diagrama de Gantt**) que cumpla con el plazo de ejecución, presente las principales actividades a ser desarrolladas para la realización de los trabajos, cumpla con el orden de precedencia, presenten los recursos asignados y el personal responsable. Este documento deberá adjuntarse también en formato digital, con línea base, para ser utilizado para el monitoreo y control durante la fase de ejecución del proyecto, objeto del presente proceso. Este documento formará parte del Contrato suscrito entre la Entidad Contratante y el Desarrollador. Este cronograma no deberá contener montos en ningún ítem. Esto aplica tanto para la presentación física como la digital en su Propuesta Técnica (“Sobre A”). **NO SUBSANABLE.**
8. **Personal de Plantilla del Proponente.** Formulario **FMV-F-037.**
9. **Memoria Descriptiva del Proyecto,** tomando en cuenta cada una de las Especificaciones Técnicas para el o los Lotes Habitacionales de que se trate la Propuesta.
10. **Partidas del Presupuesto** con sus volúmenes y sin precios unitarios.
11. **Compendio de Planos: (NO SUBSANABLE).** Se deberá incluir en este tomo, un (1) juego original y dos (2) copias en Formato 11” x 17”, encuadernado en espiral, y dos (02) versiones en Formato Digital (USB), que incluyan los planos descritos en la Propuesta, en programa AutoCAD.
 - 1) Presentación de esquema urbanístico y arquitectónico del Lote Habitacional a desarrollar que incluya, al menos, las siguientes informaciones:
 - Localización y ubicación del proyecto, con tabla de contenido y porcentaje de: área total del terreno, área ocupación horizontal de construcción (m²) de viviendas, área de vías, área verde total (m²) con detalle de jardines, área recreativa (m²).
 - Plano de conjunto (siluetas de edificios, parqueos enumerados y dimensiones generales) con tabla de cantidad de viviendas por tamaño y cantidad de parqueos.
 - Plano de Zonificación y Uso de Suelo.
 - Plano de esquema vial (conexiones a las vías primarias y secundarias, y secciones viales).
 - Plano de esquema hidrosanitario (con conexiones a acometidas sanitarias y de agua potable proyectadas).
 - Plantas arquitectónicas, plantas dimensionadas y elevaciones de áreas comunes (Gazebos, juegos infantiles, canchas deportivas, entre otros).
 - Tabla de terminaciones.
 - Plano con ubicación y detalles de gas y depósitos de residuos sólidos.

2.15.1 Los errores no subsanables en este procedimiento son:

- La no presentación del Cronograma de Ejecución de Obra y Flujo de Caja.
- Incongruencias entre el Cronograma de Ejecución de Obra y Flujo de Caja.
- No presentación de compendio de planos.
- Los índices de solvencia y liquidez resultantes de la evaluación de la documentación financiera.
- Colocar en la Oferta Técnica (Sobre A), informaciones correspondientes a la Oferta Económica (Sobre B).
- La omisión de presentación de la Garantía de Seriedad de Oferta.
- Insuficiencia del valor, y/o carencia del tiempo o periodo de vigencia de la Garantía de Seriedad de oferta.
- La falta de presentación del Formulario de Propuesta Económica (FMV-F-033), que no esté debidamente llenado, firmado y sellado por la persona autorizada.
- No presentar en la Oferta Económica (Sobre B) el Presupuesto, Análisis de Costos Unitarios y el Listado de materiales, así como cualquier omisión en el contenido de estos.

2.15.2 Forma de organización de los documentos contenidos en la Oferta Técnica (“Sobre A”).

Los documentos a ser presentados en la Oferta Técnica (“Sobre A”), deberán estar segmentados según el tipo de documentación solicitada, es decir, el Oferente/Proponente deberá presentar **tres (3) carpetas debidamente identificadas**, con la documentación organizada y separadas con identificadores en el mismo orden que se encuentran listadas en la sección 2.15. **Detalle:**

Carpeta	Documentos a presentar
1	Documentación legal. <i>Sección 2.14, literal A.</i>
2	Documentación financiera. <i>Sección 2.14, literal B.</i>
3	Documentación técnica. <i>Sección 2.14, literal C.</i>

2.16 Presentación de la Documentación Contendida en el “Sobre B”

- A) Formulario de Presentación de Propuesta Económica (FMV-F-033)**, presentado en **Un (1)** original debidamente marcado como **“ORIGINAL”** en la primera página de la Propuesta, junto con dos (02) fotocopias simples de la misma, debidamente marcadas, en su primera página, como **“COPIA”**. El original y las copias deberán estar firmados en todas las páginas por el Representante Legal, debidamente foliadas y deberán llevar el sello social de la compañía. **(No subsanable)**.
- B) Presupuesto. (No subsanable).**
- C) Análisis de Costos Unitarios** (con el ITBIS transparentado en la partida los materiales y equipos). **(No subsanable)**.

D) Garantía de Seriedad de la Propuesta, correspondiente al uno por ciento (1%) del monto total de la Propuesta económica, la misma podrá ser presentada mediante Garantía Bancaria o Pólizas de Fianzas de compañías aseguradoras reconocidas y debe ser incondicional, irrevocable y ejecutable a primer requerimiento. La vigencia de la garantía deberá ser igual al plazo de validez de la Propuesta establecido en el numeral 3.7 del presente Pliego de Condiciones. **(No subsanable)**.

El Proponente deberá presentar un USB con la versión digital de las informaciones contenidas en el “Sobre B” en el mismo orden que se presente la versión física de los documentos.

***NOTA I: LOS DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL SOBRE B, DEBEN SER INDIVIDUALIZADOS PARA CADA LOTE EN QUE PARTICIPE.**

Los datos suministrados digitalmente deberán coincidir con los datos de la documentación física presentada; en aquellos casos en que exista alguna diferencia entre los datos de los documentos físicos y los datos suministrados digitalmente, prevalecerán los datos de los documentos físicos.

***NOTA II:** La Oferta Económica y el presupuesto propuesto por el Oferente/Proponente, no puede superar en más de un DIEZ POR CIENTO (10%) del valor estimado para cada lote a contratar, ni ser inferior al DIEZ POR CIENTO (10%) del mismo, por esto último la oferta puede considerarse como temeraria o atípica y por consiguiente la descalificación de la Oferta, previo agotar el debido procedimiento administrativo para la evaluación de las ofertas económicas y considerarlas como no sustentables.

El “Sobre B” deberá contener en su cubierta la siguiente identificación:

NOMBRE DEL PROPONENTE
(Sello social)
Firma del Representante Legal
UNIDAD DE GERENCIA DEL FIDEICOMISO MI VIVIENDA
Referencia: FMV-PS-2023-001 PRESENTACIÓN:
PROPUESTA ECONÓMICA

Las Propuestas deberán ser presentadas única y exclusivamente en el formulario designado al efecto, **(FMV-F-033), siendo inválida toda Propuesta bajo otra presentación.**

El Proponente cotizará el precio global de la Obra, no obstante, deberá presentarse detalle de partidas, designación correspondiente, unidad de medida, precio unitario y metraje. La sumatoria de los productos del precio unitario por el metraje de cada partida deberá ser igual al precio global cotizado. Los precios unitarios se tomarán en cuenta, exclusivamente, para la liquidación mensual de los trabajos y los aumentos o disminuciones de Obra que ordene la Entidad Contratante.

La Entidad Contratante no efectuará pagos por las tareas necesarias para la ejecución de los trabajos para

las cuales no se hayan indicado precios, por cuanto se considerarán comprendidas en los demás precios que figuren en el cuadro de metrajes.

El Contratista no podrá, bajo pretexto de error u omisión de su parte, reclamar aumento de los precios fijados en el Contrato.

La Propuesta deberá presentarse en Pesos Dominicanos (RD\$). Los precios deberán expresarse en **dos decimales (XX.XX)** que tendrán que incluir todas las tasas (divisas), impuestos y gastos que correspondan, transparentados e implícitos según corresponda.

Los precios no deberán presentar alteraciones ni correcciones y deberán ser dados por la unidad de medida establecida en los listados.

El Proponente que resulte favorecido con la Adjudicación del presente Proceso, debe mantener durante todo el plazo de ejecución del Contrato el precio que proponga en el momento de presentación de la Propuesta.

El Proponente será responsable y pagará todos los impuestos, derechos de aduana, o gravámenes que hubiesen sido fijados por autoridades municipales, estatales o gubernamentales, dentro y fuera de la República Dominicana, relacionados con los bienes y servicios conexos a ser suministrados, salvo aquellos que se encuentren exentos conforme a la Ley 189-11 o conforme a las exenciones fiscales que pudieran eventualmente aplicar para el FIDEICOMISO MI VIVIENDA.

El Proponente que cotice en cualquier moneda distinta al Peso Dominicano (RD\$), **se auto- descalifica para ser adjudicatario.**

A fin de cubrir las eventuales variaciones de la tasa de cambio del Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), la Entidad Contratante podrá considerar eventuales ajustes, una vez que las variaciones registradas sobrepasen el **cinco por ciento (5%)** con relación al precio adjudicado o de última aplicación. La aplicación del ajuste podrá ser igual o menor que los cambios registrados en la Tasa de Cambio Oficial del Dólar Americano (US\$) publicada por el Banco Central de la República Dominicana, a la fecha de la entrega de la Propuesta Económica.

La solicitud de ajuste no modifica el Cronograma de Ejecución, por lo que, el Desarrollador se compromete a no alterar la fecha de programación de entrega del Proyecto.

Los precios no deberán presentar alteraciones ni correcciones en el Formulario FMV-F-033.

2.17 Contenido Básico del Contrato de Fideicomiso Vinculado

Además de las cláusulas y reglas de obligatorio cumplimiento que se deriven del Contrato de FIDEICOMISO MI VIVIENDA, las exigidas en virtud de la Ley Núm. 189-11, del dieciséis (16) de julio

de dos mil once (2011) y su normativa complementaria, y de las demás que se derivan del propio contenido del presente Pliego; el Contrato de Fideicomiso Vinculado a ser constituido por el Desarrollador deberá contener expresamente las siguientes menciones, elementos y/o previsiones, sin que esta lista sea limitativa:

1. Aceptación expresa de las partes de que el Fideicomiso Vinculado tiene naturaleza vinculada al FIDEICOMISO MIVIVENDA.
2. Las atribuciones de la Unidad de Gerencia y de la Unidad de Supervisión respecto de la supervisión y vigilancia de la construcción del Proyectos, incluyendo:
 - a) Reconocimiento de que el FIDEICOMISO MI VIVIENDA, a través de la Unidad de Gerencia, la Unidad de Supervisión o de la persona física o moral en quien el Comité Técnico delegue esa función, tiene el derecho de penetrar a los terrenos e instalaciones del Proyecto a fin de realizar las labores de inspección y supervisión que permitan verificar que el Desarrollador está cumpliendo correcta y oportunamente las obligaciones contraídas en virtud del Contrato y de este Pliego; y
 - b) Solicitar al Desarrollador cualesquiera informaciones técnicas o de cualquier naturaleza relacionadas con la ejecución del Proyecto.
3. Los derechos de información, toma de decisiones, derechos y prerrogativas que tendrá el FIDEICOMISO MI VIVIENDA respecto de cada Fideicomiso Vinculado, incluyendo:
 - a) Aceptación de la facultad de la Unidad de Gerencia y del Comité Técnico para dirigir instrucciones a la fiduciaria del Fideicomiso Vinculado, tendentes a procurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Desarrollador, muy particularmente en cuanto al cumplimiento del Cronograma de Ejecución, la ejecución de las Obras de acuerdo al diseño y características técnicas, tanto de las Viviendas como de las obras de infraestructura internas y externas del Lote Habitacional, que se encuentran a su cargo, conforme los planos aprobados; con la capacidad de encomendar las medidas que procuren garantizar la oportuna terminación y entrega de las Obras;
 - b) La remisión de un reporte trimestral dirigido a la Unidad de Gerencia, conteniendo como mínimo: (i) el listado de beneficiarios vinculados al Fideicomiso Vinculado, la Vivienda de cada uno y el estado de sus pagos; (ii) el detalle de los Bono ITBIS solicitados y el estado de cada uno; (iii) el detalle de los balances en cuenta del Fideicomiso Vinculado; (iv) los Estados Financieros del Fideicomiso, con las notas explicativas correspondientes; (v) listado de fideicomitentes actualizados y de acreedores de cualquier naturaleza; (vi) confirmación de que el Proyecto se encuentra al día con la póliza de seguro todo riesgo de construcción que se indica en este Pliego; (vii) indicación de que el Fideicomiso Vinculado se encuentra al día con el pago de todos los impuestos correspondientes; (viii) indicación de la existencia de cualquier demanda, contingencia actual o inminente, o cualquier

incumplimiento del Desarrollador respecto del Contrato de Fideicomiso Vinculado; (ix) indicación del estado de las gestiones para llevar a cabo la constitución del condominio para la titulación de las Viviendas.

- c) Obligación de la fiduciaria del Fideicomiso Vinculado de extender a la Unidad de Gerencia del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, copia de los informes de Rendición de Cuentas en la misma forma prevista con relación a los fideicomitentes del Fideicomiso Vinculado.
4. Los derechos del FIDEICOMISO MI VIVIENDA respecto de cualquier Desarrollador que haya incumplido obligaciones materiales del contrato de adjudicación, incluyendo los procedimientos necesarios para realizar la terminación de los Contratos que correspondan, la sustitución de dichos Desarrolladores o de la fiduciaria ante cualquier evento de incumplimiento, o incluso la liquidación del Fideicomiso Vinculado.

El Desarrollador enviará a la Unidad de Gerencia, para fines de revisión y aprobación, el borrador del contrato del Fideicomiso Vinculado antes de suscribirlo con la fiduciaria.

La Unidad de Gerencia mantendrá una lista de fiduciarias elegibles para la constitución de los Fideicomisos Vinculados, y el Desarrollador no podrá incorporar dicho fideicomiso con una fiduciaria que no se encuentre en dicho listado.

Sección III

Apertura y Validación de Propuestas

3.1 Procedimiento de Apertura de Sobres

La apertura de Sobres se realizará en acto público en presencia de la Unidad de Gerencia y del Notario Público actuante, en la fecha, lugar y hora establecidos en el Cronograma del Procedimiento de Selección.

Una vez pasada la hora establecida para la recepción de los Sobres de los Proponentes, no se aceptará la presentación de nuevas propuestas, aunque el acto de apertura no se inicie a la hora señalada.

3.2 Apertura de “Sobre A”, contenido de Propuestas Técnicas

El Notario Público actuante procederá a la apertura de los “**Sobres A**”, según el orden de llegada, procediendo a verificar que la documentación contenida en los mismos esté correcta de conformidad con el listado que al efecto le será entregado. El Notario actuante, deberá rubricar y sellar cada una de las páginas de los documentos contenidos en los “**Sobres A**”, haciendo constar en el mismo la cantidad de

páginas existentes.

En caso de que surja alguna discrepancia entre la relación y los documentos efectivamente presentados, el Notario Público autorizado dejará constancia de ello en el acta notarial.

El Notario Público actuante elaborará el acta notarial correspondiente, incluyendo las observaciones realizadas en el desarrollo del acto de apertura de los Sobres A, si las hubiere.

El Notario Público actuante concluido el acto de recepción, dará por concluido el mismo, indicando la hora de cierre.

3.3 Validación y Verificación de Documentos

Los Peritos Especialistas, procederán a la validación y verificación de los documentos contenidos en el referido “**Sobre A**”. Ante cualquier duda sobre la información presentada, podrá comprobar, por los medios que considere adecuados, la veracidad de la información recibida.

No se considerarán aclaraciones a una Propuesta presentadas por Proponentes cuando no sean en respuesta a una solicitud de la Entidad Contratante. La solicitud de aclaración por la Entidad Contratante y la respuesta deberán ser hechas por escrito.

Antes de proceder a la evaluación detallada del “**Sobre A**”, los Peritos determinarán si cada Propuesta se ajusta sustancialmente al presente Pliego de Condiciones; o si existen desviaciones, reservas, omisiones o errores de naturaleza o de tipo subsanables de conformidad a lo establecido en el numeral 1.20 del presente documento.

En los casos en que se presenten desviaciones, reservas, omisiones o errores de naturaleza o tipo subsanables, los Peritos Especialistas procederán de conformidad con los procedimientos establecidos en el presente Pliego de Condiciones.

3.4 Criterios de Evaluación

Las Propuestas deberán contener la documentación necesaria, suficiente y fehaciente para demostrar su idoneidad y capacidad técnica que le haga merecedor del derecho a ser adjudicado. La evaluación se realizará para definir los siguientes aspectos:

Elegibilidad: Que el Proponente está legalmente autorizado para realizar sus actividades comerciales en la República Dominicana. Este aspecto se evaluará bajo un esquema de CUMPLE / NO CUMPLE, con la finalidad de determinar la elegibilidad del Proponente, pero dicha evaluación no generará puntuación.

Situación Financiera: Que cuenta con la solvencia financiera suficiente para ejecutar satisfactoriamente la eventual adjudicación. Se evaluarán los Estados Financieros auditados correspondientes a los últimos tres (3) años precedentes al actual ejercicio fiscal. Se evaluará la capacidad financiera del Proponente para

financiar el veinte (20%) del valor total del proyecto a ser adjudicado, lo cual puede ser demostrado por el Proponente mediante una línea de crédito por parte de una Entidad Bancaria Aceptable.

Los Estados Financieros, serán verificados según los siguientes índices:

a) Índice de solvencia = $\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL}$
Límite establecido: Mayor 1.20

b) Índice de liquidez corriente = $\text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE}$
Límite establecido: Mayor 0.9

Capacidad Técnica: Que cuenta con el aval necesario para brindar el servicio de desarrollo de proyectos inmobiliarios requerido. El Comité Técnico, auxiliado por los Peritos y la Unidad de Gerencia, ponderará las Propuestas Técnicas, tomando en consideración cada una de las especificaciones indicadas en este Pliego para determinar la Capacidad Técnica, es decir, que las Propuestas cumplan con todas las condiciones y características especificadas para garantizar la calidad de los servicios ofertados y su correspondencia con los requerimientos.

La capacidad financiera y la capacidad técnica del Proponente según la documentación presentada en su “Sobre A”, será evaluada mediante un esquema de puntaje.

La Propuesta Técnica (Sobre A), tiene una valoración total de Setenta (70) puntos, y los treinta (30) puntos restantes corresponden a la Propuesta Económica (Sobre B).

El esquema para la evaluación de la Propuesta Técnica (Sobre A), es el siguiente:

ITEM	ELEMENTOS A EVALUAR	VALORACION
SOBRE A (PROPUESTA TECNICA)	CAPACIDAD FINANCIERA	25 PUNTOS
	CAPACIDAD TECNICA	45 PUNTOS
	TOTAL	70 PUNTOS

EVALUACIÓN Y PUNTAJE DE LA CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROPONENTE

ASPECTOS	PUNTUACION
Índice de solvencia mayor a 1.20	Cumple / No Cumple
Índice de liquidez corriente mayor a 0.9	Cumple / No Cumple

Capacidad del Proponente para financiar no menos del quince (15%) del valor total del presupuesto estimado del lote en que participa.	15 - 20%: 10 puntos 20 - 25%: 15 puntos 25 - 30%: 20 puntos 30%> : 25 puntos.
---	--

CAPACIDAD TÉCNICA

ASPECTOS	PUNTUACION
1. Organigrama de la empresa Incluyendo las áreas de soporte administrativo, compras, almacén, ingeniería, servicio al cliente, y demás dependencias de la empresa, indicando la identidad y cargo de las personas que dirigen cada una de las áreas correspondientes.	Cumple / No Cumple
2. Experiencia del Proponente El Proponente ha acreditado experiencia desarrollando y entregando una cantidad de viviendas tituladas equivalente como mínimo al 30% de la cantidad propuesta de Viviendas el lote en que participa.	a) Cumple / No Cumple b) Evaluación cantidad de viviendas 90% ó más 15 puntos 60% 89% 12 puntos 30%- 59% 10 puntos
Ha entregado portafolio de proyectos desarrollados por el Proponente demostrando su experiencia específica como desarrollador de proyectos habitacionales construidos y entregados en los últimos diez (10) años , incluyendo: <ol style="list-style-type: none"> Descripción, ubicación, y fotos del proyecto terminado; Cantidad de apartamentos con sus metrajes y precios de venta; Una hoja de portada resumiendo la cantidad de viviendas desarrolladas, tituladas y entregadas por proyecto. 	
3. Experiencia previa en la realización de este tipo de proyectos de los directores de obra y residentes	
<ol style="list-style-type: none"> Entrega de formularios FMV-F-045 y FMV-F-048 Evaluación en base a puntos conforme a los criterios siguientes: 	a. Cumple / No Cumple b. 9 Puntos
<i>1-Director Técnico del Proyecto:</i>	<i>-Ingeniero Civil o Arquitecto (Certificado)</i>
	<i>-Maestría en Dirección o Certificado</i>
	<i>1.0</i>
	<i>0.5</i>

	-Experiencia en ejercicio profesional ≥ 5 años y ≥ 2 en proyectos similares	0.3
2-Arquitectos	-Arquitecto (Certificado)	0.9
	-Maestría en Diseños VBC	0.5
	-Experiencia en ejercicio profesional ≥ 5 años y ≥ 2 en proyectos similares	0.3
3-Ingeniero Estructural	-Ingeniero Civil o Arquitecto (Certificado)	1.0
	-Maestría en Estructuras Edificaciones	0.5
	-Experiencia en ejercicio profesional ≥ 5 años y ≥ 2 en proyectos similares	0.3
4-Encargado de Topografía:	- Agrimensor (Certificado)	0.5
	-Experiencia en ejercicio profesional ≥ 5 años (Certificado) y ≥ 2 proyectos similares (Certificado)	0.3
5-Encargado de Costos y Cubicaciones	-Ingeniero Civil ≥ 5 años de graduado. (Certificado)	0.5
	-Experiencia como encargado de costos y cubicaciones ≥ 2 años (Certificado) y ≥ 2 proyectos similares. (Certificado)	0.3
6.Ingenieros Residentes	-Ingeniero Civil o Arquitecto (Certificado)	0.5
	-Experiencia en ejercicio profesional ≥ 5 años (Certificado) y ≥ 2 proyectos similares (Certificado)	0.3
7.Ingeniero Eléctrico	-Ingeniero eléctrico (Certificado)	0.3
	Experiencia en ejercicio profesional ≥ 5 años (Certificado) y ≥ 2 proyectos similares (Certificado)	0.2
8.Ingeniero Industrial de Seguridad y Salud de Obra:	-Ingeniero Industrial con especialidad en Seguridad Laboral y Salud ≥ 5 años de graduado (Certificado) y ≥ 2 proyectos similares (Certificado)	0.3
9.Ingeniero Ambientalista de	-Ingeniero, Arquitecto o Industrial con especialidad en Medio Ambiente ≥ 5 años de graduado (Certificado)	0.3

<p>Obra:</p>	<p><i>-Experiencia en proyectos de similares \geq 2 proyectos similares (Certificado)</i></p>	<p>0.2</p>
<p>4. Estructura, experiencia y estrategia de atención a Clientes</p> <p>Proveer (i) un organigrama de la estructura del Proponente destinada a la atención de compradores de viviendas; (ii) perfil y hoja de vida del personal a cargo de dicha área; y (iii) resumen de estrategia de cobros, atención de reclamos, y servicio al cliente.</p>		<p>Cumple = 5 puntos No Cumple = 0</p>
<p>5. Disponibilidad y relación de equipos mínimos mediante (Formulario FMV-F-036)</p> <p>a. Propios: Mediante Declaración Jurada y copia de matrículas o registros y serial del equipo, si aplica.</p> <p>b. Alquilados: Mediante carta compromiso de la empresa dispuesta a brindar el servicio de alquiler numerando los equipos a reservar para este proceso y copia de matrícula.</p>		<p>Cumple: 6 puntos No Cumple: 0 puntos</p>
<p>6. Plan de Seguridad, Higiene y Manejo Ambiental, de conformidad con las mejores prácticas de construcción y la regulación aplicable.</p>		<p>Cumple / No Cumple</p>
<p>7. Cronograma de Ejecución y Flujo de Caja.</p> <p>El Proponente someterá un flujo de caja porcentual del Proyecto y un cronograma detallado con los recursos nivelados (Diagrama de Gantt) que cumpla con el plazo de ejecución, presente las principales actividades a ser desarrolladas para la realización de los trabajos, cumpla con el orden de precedencia, presenten los recursos asignados y el personal responsable.</p> <p>El Proponente presentará una Propuesta con la proyección de la obra adjuntando un flujo de caja de facturación mensual y requerimientos de pagos mensuales.</p> <p>Se valoran las propuestas con requerimientos de pagos que ofrezcan menores exigencias de flujo de desembolso a la entidad. El flujo de pago negativo deberá ser justificado y respaldado mediante la demostración de capacidad financiera, en la cual la entidad se reserva el derecho de solicitar comprobación mediante medios externos.</p> <p>A. Excelente¹ B. Bueno²</p>		<p>10 Puntos¹ 7 Puntos²</p>

C. Aceptable³ ¹ Excelente: Aquellas propuestas que presenten un tiempo de ejecución menor al de los pliegos siempre y cuando sean respetados los tiempos de cada tarea de una manera lógica y apropiada y que tengan congruencia con la metodología propuesta, además de presentar flujo de pago negativo justificado con la demostración de capacidad financiera, en la cual la entidad se reserva el derecho de solicitar comprobación mediante medios externos. ² Bueno: Aquellas propuestas que presenten un tiempo de ejecución menor al de los pliegos siempre y cuando sean respetados los tiempos de cada tarea de una manera lógica y apropiada y que tengan congruencia con la metodología propuesta. ³ Aceptable: Aquellas propuestas que presenten el tiempo de ejecución igual a los de los pliegos y flujo de caja atado mediante avance inicial y cubicaciones mensuales.	4 Puntos³
8. Personal de Plantilla del Proponente (Formulario FMV-F-037.)	Cumple / No Cumple

NOTAS:

- *Los Consorcios deberán presentar la experiencia de sus integrantes de forma consolidada e individual, por cada miembro del consorcio.*
- *Las Certificaciones de ejecución de los proyectos a presentar pueden ser: las Licencias de Construcción o la tarjeta de inspección final emitidas por MOPC, contrato de venta de uno o más inmuebles y constitución de condominio.*
- *Además, para cumplir con el requerimiento de experiencia, el Proponente deberá demostrar que, de su experiencia presentada, ha terminado adecuadamente la totalidad de la cantidad de viviendas mínimas requeridas o metros cuadrados construidos según la Categoría en la que propone participar, a través de una Declaración Jurada debidamente notariada.*
- *El Proponente podrá complementar su experiencia en venta con un acuerdo de intención firmada por una persona física o jurídica reconocida de corretaje inmobiliario.*

DISEÑO Y APROVECHAMIENTO DEL TERRENO

ASPECTOS	PUNTUACION
1. Memoria Descriptiva del Proyecto, tomando en cuenta cada una de las Especificaciones Técnicas para el o los Lotes Habitacionales de que se trate la Propuesta. Una hoja de portada resumiendo la cantidad de viviendas desarrolladas, tituladas y entregadas por proyecto.	Cumple / No Cumple
2. Compendio de Planos.	

<p> a. Entrega de planos requeridos. b. Los Planos cumplen con todas las Especificaciones Técnicas suministradas, sin necesidad de “modificaciones sustanciales” a dichos Planos. c. Los Planos se encuentran en cumplimiento de las normativas aplicables para la obtención de todas las licencias y permisos necesarios para la construcción del Proyecto, sin necesidad de “modificaciones sustanciales” a dichos Planos. </p> <p> Para fines de esta sección, se entenderá como una “modificación sustancial”: (i) una modificación, o un conjunto de modificaciones que, en su agregado, tengan un impacto en el presupuesto del Proyecto superior a 1%; o (ii) que tenga un impacto que reduzca densidad habitacional incluida en la Propuesta. </p>	Cumple / No Cumple
---	---------------------------

3.5 Apertura de los “Sobres B”, Contentivos de Propuestas Económicas

La Unidad de Gerencia dará inicio al Acto de Apertura y lectura de las Propuestas Económicas, “**Sobre B**”, conforme a la hora y en el lugar indicado.

Sólo se abrirán las Propuestas Económicas de los Proponentes que hayan resultado habilitados en la primera etapa del proceso. Son éstos aquellos que, una vez finalizada la evaluación de las Propuestas Técnicas, cumplan con los criterios señalados en la sección Criterios de evaluación. Las demás serán devueltas sin abrir. De igual modo, solo se dará lectura a los renglones que hayan resultado CONFORME en el proceso de evaluación de las Propuestas Técnicas.

A la hora fijada en el Cronograma de Actividades, el representante de la Unidad de Gerencia hará entrega formal al Notario actuante, en presencia de los Proponentes, de las Propuestas Económicas, “**Sobre B**”, que se mantenían bajo su custodia, para dar inicio al procedimiento de apertura y lectura de las mismas.

En acto público y en presencia de todos los interesados el Notario actuante procederá a la apertura y lectura de las Propuestas Económicas, certificando su contenido, rubricando y sellando cada página contenida en el “**Sobre B**”.

Las observaciones referentes a la Propuesta que se esté leyendo deberán realizarse en ese mismo instante, levantando la mano para tomar la palabra. El o los Notarios actuantes procederán hacer constar todas las incidencias que se vayan presentando durante la lectura.

Finalizada la lectura de las Propuestas, el o los Notarios actuantes procederán a invitar a los Representantes Legales de los Proponentes a hacer conocer sus observaciones; en caso de conformidad, se procederá a la clausura del acto.

No se permitirá a ninguno de los presentes exteriorizar opiniones de tipo personal o calificativos

peyorativos en contra de cualquiera de las casas participantes.

El Proponente o su representante que durante el proceso del Procedimiento de Selección tome la palabra sin ser autorizado o exteriorice opiniones despectivas sobre algún producto o compañía, será sancionado con el retiro de su presencia del salón, con la finalidad de mantener el orden.

En caso de discrepancia entre la Propuesta presentada en el formulario correspondiente, debidamente recepcionado por el Notario Público actuante y la lectura de la misma, prevalecerá el documento escrito.

El o los Notarios Públicos actuantes elaborarán el acta notarial correspondiente, incluyendo las observaciones realizadas al desarrollo del acto de apertura de los mismos, si las hubiera, por parte de los Representantes Legales de los Proponentes. El acta notarial deberá estar acompañada de una fotocopia de todas las Propuestas presentadas. Dichas actas notariales estarán disponibles para los Representantes Legales de los Proponentes.

3.6 Confidencialidad del Proceso

La información relativa al análisis, aclaración, evaluación y comparación de las Propuestas y las recomendaciones para la Adjudicación del Contrato no podrán ser reveladas a los Proponentes ni a otra persona que no participe oficialmente en dicho proceso hasta que se haya anunciado el nombre del Adjudicatario, a excepción de que se trate del informe de evaluación del propio Proponente. Todo intento de un Proponente para influir en el procesamiento de las Propuestas o decisión de la Adjudicación por parte de la Entidad Contratante podrá dar lugar al rechazo de la Propuesta de ese Proponente.

3.7 Plazo de Mantenimiento de Propuesta

Los Proponentes deberán mantener las Propuestas por el término de **ciento veinte (120) días hábiles** contados a partir de la fecha del acto de apertura.

La Entidad Contratante, excepcionalmente podrá solicitar a los Proponentes una prórroga, antes del vencimiento del período de validez de sus Propuestas, con indicación del plazo. Los Proponentes podrán rechazar dicha solicitud, considerándose por tanto que han retirado sus Propuestas, por lo cual la Entidad Contratante procederá a efectuar la devolución de la Garantía de Seriedad de Propuesta ya constituida. Aquellos que la consientan no podrán modificar sus Propuestas y deberán ampliar el plazo de la Garantía de Seriedad de Propuesta oportunamente constituida.

3.8 Evaluación Propuesta Económica

Una vez finalizada la evaluación de las Propuestas Técnicas se procederá a evaluar exclusivamente las respectivas Propuestas Económicas “Sobre B” de los Proponentes que hayan cumplido con **TODOS** los criterios señalados en el numeral 3.4– Criterios de Evaluación y, adicionalmente que hayan superado un mínimo de **CINCUENTA Y SEIS (56) PUNTOS** en la evaluación de las Propuestas Técnicas.

3.8.1 Evaluación de la Propuesta Económica más Conveniente

La evaluación de la Propuesta Económica consistirá en asignar 30 puntos a la Propuesta Económica de menor monto. Al resto de propuestas se le asignará puntaje según la siguiente fórmula:

$$P_i = \frac{O_m}{O_i} \times 30$$

Donde:

- P_i = Puntaje de la Propuesta Económica
 O_i = Propuesta Económica
 O_m = Propuesta Económica más baja

3.9 Evaluación Combinada: Propuesta Técnica y Propuesta Económica

Una vez calificadas las propuestas mediante la Evaluación Técnica y Económica se procederá a determinar el puntaje de las mismas.

El valor total de la evaluación Técnica y Económica es sobre la base de 100 puntos.

El puntaje total de la Propuesta será la suma de la puntuación de ambas evaluaciones, obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$PTP_i = PT_i + PE_i$$

Dónde:

- PTP_i = Puntaje Total del Proponente
 PT_i = Puntaje por evaluación Técnica del Proponente
 PE_i = Puntaje por evaluación económica del Proponente

Posteriormente, luego de aplicar la fórmula precedente, se procederá a la Adjudicación del Proponente que haya presentado la Propuesta que obtenga el mayor puntaje.

Sección IV Adjudicación

4.1 Criterios de Adjudicación

El Comité Técnico evaluará las Propuestas dando cumplimiento a los principios de transparencia, objetividad, economía, celeridad y demás, que regulan la actividad contractual, y comunicará por escrito

al Proponente que resulte favorecido. Al efecto, se tendrán en cuenta los factores económicos y técnicos más favorables.

La Adjudicación será decidida a favor del Proponente cuya propuesta cumpla con los requisitos exigidos y haya obtenido la mayor puntuación total producto de la suma de la evaluación técnica y económica.

Si se presentase una sola Propuesta, ella deberá ser considerada y se procederá a la Adjudicación, si habiendo cumplido con lo exigido en el Pliego de Condiciones, se le considera conveniente a los intereses de la Institución.

4.2 Empate entre Proponentes

En caso de empate entre dos o más Proponentes, se procederá de acuerdo al siguiente procedimiento: El Comité Fiduciario, o la Unidad de Gerencia si fuese delegada dicha responsabilidad por el Comité Fiduciario, procederá por una elección al azar, en presencia de Notario Público y de los interesados, utilizando para tales fines el procedimiento de sorteo.

4.3 Declaración de Desierto

El Comité Técnico podrá declarar desierto el procedimiento, total o parcialmente, en los siguientes casos:

- Por no haberse presentado Propuestas.
- Por haberse rechazado, descalificado, o porque son inconvenientes para los intereses del FIDEICOMISO MI VIVIENDA todas las Propuestas o la única presentada.
- Por violación sustancial a lo establecido en el presente Pliego de Condiciones.

En la Declaratoria de Desierto, la Entidad Contratante podrá reabrirlo dando un plazo para la presentación de Propuestas de hasta un **cincuenta por ciento (50%)** del plazo del proceso fallido.

4.4 Acuerdo de Adjudicación

El Comité Técnico luego de proceso de verificación y validación del informe de recomendación de Adjudicación, conoce las incidencias y si procede, aprueban el mismo y emiten el acta contentiva de la Resolución de Adjudicación.

Ordena a la Unidad de Gerencia la Notificación de la Adjudicación y sus anexos a todos los Proponentes participantes, conforme al procedimiento y plazo establecido en el Cronograma de Actividades del Pliego de Condiciones.

Concluido el proceso de evaluación, el Comité Técnico dictará la resolución definitiva de Adjudicación para que se proceda a la Notificación de la misma a todos los Proponentes participantes, conforme al procedimiento y plazo establecido en el Cronograma de Actividades del presente Pliego de Condiciones.

4.5 Adjudicaciones Posteriores

En caso de incumplimiento del Desarrollador Adjudicatario, la Entidad Contratante procederá a solicitar, mediante **“Carta de Solicitud de Disponibilidad”**, al siguiente Proponente que certifique si está en capacidad de suplir los renglones que le fueren indicados. Dicho Proponente contará con un plazo de Cuarenta y Ocho (48) horas para responder la referida solicitud. En caso de respuesta afirmativa, El Proponente deberá presentar la Garantía de Fiel cumplimiento de Contrato.

Si estuviese incorporado el Fideicomiso Vinculado, a elección del Comité Técnico (i) se notificará a la fiduciaria del Fideicomiso Vinculado el cambio de fideicomitente, y el nuevo Desarrollador se convertirá en cesionario de todos los derechos y obligaciones relativas a dicho fideicomiso, sin necesidad de ningún procedimiento judicial y sin necesidad del consentimiento del Desarrollador anterior que ha incumplido; o (ii) se ordenará la terminación anticipada del Fideicomiso Vinculado y se conformará un nuevo Fideicomiso Vinculado con el nuevo Desarrollador como fideicomitente. Si no se ha incorporado el Fideicomiso Vinculado correspondiente, el nuevo Desarrollador procederá a la incorporación del mismo.

PARTE 2

Sección V

Disposiciones Sobre los Contratos

5.1 Condiciones Generales del Contrato

5.1.1 Validez del Contrato

El Contrato será válido cuando se realice conforme al ordenamiento jurídico y cuando el acto definitivo de Adjudicación y la constitución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato sean cumplidos.

5.1.2 Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato

Los Adjudicatarios cuyos Contratos excedan el equivalente en Pesos Dominicanos de **Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100 (US\$10,000.00)**, están obligados a constituir una **Garantía Bancaria o Pólizas de Fianzas de compañías aseguradoras de reconocida solvencia en la República Dominicana**, con las condiciones de **ser incondicionales e irrevocables**, en el plazo de **Cinco (5) días hábiles**, contados a partir de la Notificación de la Adjudicación, por el

importe del **CUATRO POR CIENTO (4%)** del monto total del Contrato a intervenir, a disposición de la Entidad Contratante, cualquiera que haya sido el procedimiento y la forma de Adjudicación del Contrato. En caso de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (**MIPYMES**), el importe de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Aplicación Núm. 543-12, de la Ley Núm. 340-06, Sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, es de un **Uno por ciento (1%)**, del monto total de la adjudicación.

Dicha Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá mantenerse vigente durante toda la vigencia del Contrato.

5.1.3 Garantía de Buen Uso del Anticipo

La Garantía de buen uso del anticipo corresponderá al mismo monto que el adjudicatario recibirá por este concepto, es decir, el veinte por ciento (20%), del valor de la adjudicación, el cual deberá ser presentado en forma **Garantía Bancaria o Pólizas de Fianzas de compañías aseguradoras de reconocida solvencia en la República Dominicana**, con las condiciones de **ser incondicionales e irrevocables** y debe tener una vigencia igual que el tiempo de ejecución de la obra.

5.1.4 Perfeccionamiento del Contrato

Para su perfeccionamiento deberán seguirse los procedimientos de contrataciones vigentes, cumpliendo con todas y cada una de sus disposiciones y el mismo deberá ajustarse al modelo que se adjunte al presente Pliego de Condiciones, conforme al modelo estándar del Sistema Nacional de Compras y Contrataciones Públicas, adaptado para el presente proceso.

5.1.5 Plazo para la Suscripción del Contrato

Los Contratos deberán suscribirse en el plazo indicado en el Cronograma de Actividades.

5.1.6 Ampliación o Reducción de la Contratación

La Entidad Contratante podrá modificar, disminuir o aumentar hasta un **veinticinco por Ciento (25%)** el monto del Contrato original de la Obra, siempre y cuando se mantenga el objeto, cuando se presenten circunstancias que fueron imprevisibles en el momento de iniciarse el proceso de Contratación, y esa sea la única forma de satisfacer plenamente el interés del FIDEICOMISO MI VIVIENDA.

5.1.7 Finalización del Contrato

El Contrato finalizará por vencimiento de su plazo, o por la concurrencia de alguna de las siguientes causas de resolución:

- Incumplimiento del Proveedor.
- Incurción sobrevenida del Proveedor en alguna de las causas de prohibición de contratar



establecidas en este Pliego.

5.1.8 Subcontratos

El Desarrollador podrá subcontratar la ejecución de algunas de las tareas comprendidas en este Pliego de Condiciones, con la previa autorización de la Entidad Contratante. El adjudicatario deberá notificar a la Unidad de Gerencia, las Obras que subcontrataría y las empresas que ejecutarían cada una de ellas; en el entendido, que El Desarrollador será el único responsable de todos los actos, comisiones, defectos, negligencias, descuidos o incumplimientos de los subcontratistas, de sus empleados o trabajadores.

5.2 Condiciones Específicas del Contrato

5.2.1 Vigencia del Contrato

La vigencia del Contrato será hasta la terminación de las Obras, a partir de la fecha de la suscripción del mismo y hasta su fiel cumplimiento, de conformidad con el Cronograma de Ejecución, el cual formará parte integral y vinculante del mismo.

Sección VI Incumplimiento del Contrato

6.1 Incumplimiento del Contrato

Se considerará incumplimiento del Contrato:

- a) Incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del Desarrollador;
- b) El abandono de las Obras, o La mora del Proveedor en la entrega de las Obras;
- c) Si el Desarrollador no está ejecutando la Obra de acuerdo con el Contrato;
- d) La falta de calidad en la construcción de las Obras;
- e) Si El Desarrollador cede sus derechos fiduciarios en beneficio de sus acreedores, sin la autorización previa y expresa del FIDEICOMISO MI VIVIENDA;
- f) Si se le asigna un administrador judicial a El Desarrollador a causa de su insolvencia; y
- g) Cualquier causa adicional que se establezca en el Contrato,

En tales casos, la Entidad Contratante, unilateralmente y sin responsabilidad para él, podrá resciliar este Contrato y procederá a evaluar los daños y perjuicios a fin de que, por todos los medios, exija a El Desarrollador ser resarcida por dichos perjuicios.

6.2 Efectos del Incumplimiento

El incumplimiento del Contrato por parte del Desarrollador determinará su finalización y supondrá para el mismo la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, procediéndose a contratar al Desarrollador que haya quedado en el segundo lugar. En los reportes mensuales se verificarán los cumplimientos de cada hito.

Sección VII Ejecución y Recepción de la Obra

7.1 Inicio de la Construcción

Una vez formalizado el correspondiente Contrato entre la Entidad Contratante y El Desarrollador, este último iniciará la ejecución de los trabajos conforme al plazo de ejecución y plan de trabajo presentados en su Propuesta Técnica.

7.2 Recepción Provisional

Al concluir la construcción de la Obra, conforme a las prescripciones técnicas y calidades exigidas en este Pliego de Condiciones, el Desarrollador hará entrega de la misma a la unidad de Supervisión.

Se levantará el Acta de Recepción Provisional, formalizada por el técnico de la Unidad de Supervisión o persona en la que éste delegue, quien acreditará que la obra está en condiciones de ser recibida en forma provisional.

De existir anomalías, se darán instrucciones precisas al Desarrollador para que subsane los defectos y proceda, en un plazo no superior a **quince (15) días hábiles**, a la corrección de los errores detectados.

7.3 Recepción Definitiva

Una vez corregidas por el Desarrollador las fallas notificadas por la Entidad Contratante a través de la Unidad de Supervisión, se procederá a realizar una nueva evaluación de la Obra y solamente cuando la evaluación realizada resultare conforme, de acuerdo a las Especificaciones Técnicas requeridas, se procederá a la Recepción Definitiva de la Obra.

Para que la Obra sea recibida por la Entidad Contratante de manera definitiva, deberá cumplir con todos y cada uno de los requerimientos exigidos en las Especificaciones Técnicas.

Si la supervisión no presenta nuevas objeciones y considera que la Obra ha sido ejecutada conforme a todos los requerimientos de las Especificaciones Técnicas, se levantará el Acta de Recepción Definitiva, formalizada por el técnico de la Entidad Contratante o persona en la que éste delegue, quien acreditará que la Obra está en condiciones de ser recibida en forma definitiva.

La Obra podrá recibirse parcial o totalmente, conforme con lo establecido en el Contrato; pero la recepción parcial también podrá hacerse cuando se considere conveniente por el Comité Técnico. La recepción total o parcial tendrá carácter provisorio hasta tanto se haya cumplido el plazo de garantía que se hubiese fijado.

Únicamente luego de la Recepción Definitiva podrá producirse la entrega de Viviendas en provecho de los beneficiarios.

7.4 Garantía de Vicios Ocultos

Al finalizar los trabajos, **el Desarrollador** deberá presentar una garantía de vicios ocultos que debe consistir en una Garantía Bancaria emitida por una Entidad Bancaria Aceptable de reconocida solvencia con las condiciones de ser ejecutables a primer requerimiento, incondicionales e irrevocables, la misma debe ser constituida por un monto equivalente al cinco por ciento (5%) del costo total a que hayan ascendido todos los trabajos realizados al concluir la Obra.

PARTE 3

Sección VIII Obligaciones Adicionales del Desarrollador

8.1 Normas Técnicas

El Desarrollador será responsable de la correcta elaboración de los Planos para la realización de la Obra y responderá por los errores en que incurra durante la ejecución del Proyecto.

Los procedimientos y métodos de construcción, para llevar a cabo la ejecución de la Obra, son responsabilidad del Desarrollador.

La ejecución de la construcción, así como el suministro de Bienes y Equipos por parte del Desarrollador, deberán cumplir los requisitos de las Normas y Especificaciones Generales para la Construcción del tipo de obra objeto de la adjudicación, establecidas por los respectivos ministerios u otras entidades del Estado Dominicano. En caso de no contarse con especificaciones técnicas dominicanas se usarán normas internacionales reconocidas. En los casos que estas últimas normas superen en exigencia las respectivas dominicanas se usarán las internacionales reconocidas siempre que ello vaya en beneficio del interés público.

El Desarrollador será responsable de cualquier reclamo o demanda que pudiera originar la provisión o el uso indebido de materiales, sistemas de construcción o implementos utilizados.

El Desarrollador no podrá recusar a quien el FIDEICOMISO MI VIVIENDA haya designado para la dirección, inspección, control o tasación de la Obra; pero si tuviese observaciones o quejas justificadas, las expondrán, para que el FIDEICOMISO MI VIVIENDA las resuelva, sin que esto sea motivo para que se suspendan los trabajos.

El Desarrollador será responsable por la ruina total o parcial de la Obra, si ésta procede de vicios de construcción o de vicios del suelo, si el Desarrollador debió realizar estos estudios, o de mala calidad de los materiales, siempre y cuando estos materiales hayan sido provistos por este, en el caso de que la ruina se produzca dentro de los cinco (05) años de recibida la Obra en forma definitiva.

8.1.1 Seguridad

El Desarrollador deberá:

- Garantizar la seguridad de las personas autorizadas a estar presentes en la Zona de Obras y mantener éstas y las Obras mismas en buen estado con el fin de evitar todo riesgo para las personas.

- Suministrar y mantener, por su cuenta, todos los dispositivos de iluminación, protección, cierre, señales de alarma y vigilancia en los momentos y lugares necesarios o exigidos por la Unidad de Supervisión o la Unidad de Gerencia, por cualquier otra autoridad debidamente constituida y por la reglamentación vigente, para la protección de las Obras y para la seguridad y comodidad del público en general.
- Adoptar todas las medidas necesarias para proteger el medio ambiente, tanto dentro como fuera de la Zona de Obras, evitando con ello todo perjuicio o daño a las personas o bienes públicos resultantes de la contaminación, tales como el ruido, el manejo de residuos peligrosos u otros inconvenientes producidos por los métodos utilizados para la realización de la Obra.
- La instalación de las plantas y equipos necesarios para la ejecución de la Obra, deberá ceñirse a las disposiciones vigentes.
- El Desarrollador solventará a su costa y será de su absoluta responsabilidad, las reclamaciones que en su caso resulten por utilización de zonas para la disposición de desechos sin el cumplimiento de normas de protección del medio ambiente o por fuera del plan de manejo ambiental.
- Durante la ejecución de la obra, el Desarrollador tendrá la obligación de seguir procedimientos adecuados de construcción y protección contra cualquier daño o deterioro que pueda afectar su calidad, estabilidad y acabados, inclusive en aquellas obras que durante la construcción permanezcan prestando servicio público.

8.1.2 Vías de Acceso y Obras Provisionales

Durante su permanencia en la Obra serán de su cargo la construcción, mejoramiento y conservación de las Obras provisionales o temporales que no forman parte integrante del Proyecto, tales como: vías provisionales, cercas, oficinas, bodegas, talleres y demás edificaciones provisionales con sus respectivas instalaciones, depósitos de combustibles y lubricantes; las Obras necesarias para la protección del medio ambiente y de propiedades y bienes de terceros que puedan ser afectados por razón de los trabajos durante la ejecución de los mismos, y en general toda Obra provisional relacionada con los trabajos.

Igualmente, deberá considerar que son por cuenta del Desarrollador, las acometidas y distribución temporal de los servicios de energía, agua y teléfono, en los sitios que se requieran y los elementos necesarios de protección y seguridad, tanto para su personal como para sus instalaciones, debidamente autorizados por la Autoridad Competente, la cual deberá autorizar la instalación provisional de los medidores y controles necesarios para la utilización y consumo de estos servicios públicos, debiendo presentar a la terminación de la obra los recibos de pago correspondientes debidamente cancelados.

Adicionalmente, correrán por su cuenta los trabajos necesarios para no interrumpir el servicio en las vías públicas usadas por él o en las vías de acceso cuyo uso comparta con terceros.

Durante la ejecución del Contrato deberá observar las leyes y los reglamentos de Salud relativos a la salud ocupacional y tomar todas aquellas precauciones necesarias para evitar que se produzcan, en las zonas de sus campamentos de trabajo, condiciones, insalubres, así como dotar a su personal de los medios para protegerse en los casos en que su trabajo presente condiciones peligrosas para la seguridad y salud como establecen los reglamentos y normas de riesgos laborales.

A menos que se hubieran efectuado otros acuerdos, el proponente favorecido con la Adjudicación del Contrato deberá retirar todas las Obras provisionales a la terminación de los trabajos y dejar las zonas en estado razonable de limpieza y de orden. Así mismo, será responsable de la desocupación de todas las zonas que le fueron suministradas para las Obras provisionales y permanentes.

8.1.3 Responsabilidad de Seguros

El Desarrollador será en todo momento el único responsable y protegerá a la Entidad Contratante frente a cualquier reclamación de terceros por concepto de indemnización por daños de cualquier naturaleza o lesiones corporales producidas como consecuencia de la ejecución del presente Contrato por el Desarrollador y su respectivo personal.

El Desarrollador contratará todos los seguros obligatorios previstos por la reglamentación vigente, para la ejecución de este tipo de trabajo. La Entidad Contratante se reserva el derecho de objetar aquellas pólizas de seguros que no cumplan con sus requerimientos o que entienda de una cobertura insuficiente. A tales efectos los adjudicatarios deberán realizar los ajustes correspondientes.

8.1.4 Seguro contra daños a terceros

Durante la ejecución de la Obra, así como durante el plazo de garantía, El Desarrollador suscribirá un seguro de responsabilidad civil que comprenderá los daños corporales y materiales que puedan ser provocados a terceros como consecuencia de la realización de los trabajos.

La póliza de seguros debe especificar que el personal de la Unidad de Supervisión o de la Unidad de Gerencia, así como el de otras empresas que se encuentren en la Zona de Obras, se considerarán como terceros a efectos de este seguro de responsabilidad civil.

8.1.5 Seguro contra accidentes de trabajo

El Desarrollador suscribirá todos los seguros necesarios para cubrir accidentes de trabajo requeridos por la reglamentación vigente. El Desarrollador mantendrá indemne a la Entidad Contratante y al FIDEICOMISO MI VIVIENDA frente a todos los recursos que el personal de El Desarrollador pudiera ejercer en este sentido.

Los seguros contra daños a terceros y accidentes de trabajo deberán permanecer vigentes durante toda la vigencia del Contrato



Todas estas pólizas contendrán una disposición que subordina su cancelación a un aviso previo a la compañía de seguros por el FIDEICOMISO MI VIVIENDA.

En caso de que algún reclamo o demanda se dirigiera contra la Entidad Contratante o el FIDEICOMISO MI VIVIENDA, la Adjudicataria queda obligada a comparecer como tercero y asumir la responsabilidad solidaria. En caso de que la acción prosperara, El Desarrollador deberá restituir el monto de la condena, incluidos los gastos, costos y honorarios, y todo otro gasto que surja por tal motivo, pudiendo hacerse efectivo de sus bienes a deducírsele al efectuarse el pago de las cubicaciones pendientes de pago y/o del depósito en garantía, el que deberá ser repuesto dentro de los cinco (5) días.

8.1.6 Protección de la Mano de Obra y Condiciones de Trabajo

El Desarrollador deberá, salvo disposición contraria en el Contrato, encargarse de la contratación de todo el personal y de toda la mano de obra necesaria para la ejecución del Contrato; así como de su remuneración, alimentación, alojamiento y transporte, atendíéndose estrictamente a la reglamentación vigente y respetando, en particular la reglamentación laboral (sobre todo en lo que respecta a los horarios de trabajo y días de descanso), a la reglamentación social y al conjunto de reglamentos aplicables en materia de higiene y seguridad.

Para todos los efectos legales, El Desarrollador actuará como empleador y el personal a su cargo será directamente subordinado de éste, por lo que debe asumir todos los pagos por concepto de salarios, auxilio de transporte, prestaciones laborales, aportes fiscales, seguridad social, seguros de vida, todo de conformidad con la norma laboral vigente y ejercerá en consecuencia la representación legal ante cualquier reclamación que se derive de la ejecución del Contrato, que con ocasión de este Procedimiento de Selección se suscriba.

Independientemente de las obligaciones establecidas por las leyes y reglamentos referentes a la mano de Obra, El Desarrollador deberá comunicar al Fideicomiso Matriz, a petición de éste, la lista actualizada del personal contratado para la ejecución de los trabajos y sus respectivas calificaciones.

La Fiduciaria del FIDEICOMISO MI VIVIENDA, previa consulta con la Unidad de Supervisión o la Unidad de Gerencia, podrá exigir a El Desarrollador el despido de cualquier empleado que evidencie incompetencia o sea culpable de negligencia, imprudencias repetidas, falta de probidad o, en general, cuya actuación sea contraria a la buena ejecución de la Obra.

El Desarrollador será el único responsable de las consecuencias perjudiciales de los fraudes o defectos de construcción cometidos por su personal en la ejecución de las obras.

8.1.7 Seguridad Industrial

Será responsabilidad del Desarrollador el diseño e implementación del Programa de Higiene y Seguridad Industrial que aplicará durante la ejecución del Contrato, de acuerdo con la legislación vigente de Seguridad Social.

El Desarrollador deberá tomar las precauciones necesarias para la seguridad del personal a su cargo o servicio y de los transeúntes, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes en el país. Deberá modificar el programa completo de servicio de seguridad de acuerdo con las recomendaciones del Supervisor, quien podrá, además, ordenar cualquier otra medida adicional que considere necesaria.

El Desarrollador deberá responsabilizar a una persona de su organización aprobada por el Supervisor para velar por el cumplimiento de dichas medidas.

El Desarrollador mensualmente deberá suministrar informes de todos los accidentes de trabajo que hayan ocurrido en la Obra, las causas de los mismos y las medidas correctivas para evitar que se repitan. Los servicios y medidas anteriores no tendrán pago por separado y su costo deberá estar cubierto por ítems de presupuesto. El Desarrollador será responsable de todos los accidentes que puedan sufrir su personal, visitantes autorizados o transeúntes, como resultado de su negligencia o descuido en tomar las medidas de seguridad necesarias. Por consiguiente, todas las indemnizaciones serán cubiertas por cuenta del Contratista. El Supervisor podrá ordenar en cualquier momento que se suspenda la construcción de un sector de la Obra o las Obras en general, si por parte del Desarrollador existe un incumplimiento sistemático de los requisitos generales de seguridad, o de las instrucciones, sin que el Contratista tenga derecho a reclamación alguna o a la ampliación de los plazos de construcción.

Sección IX

Formularios y Anexos

9.1 Formularios Tipo

El Proponente deberá presentar su Propuesta de conformidad con base a los Formularios que se anexan en esta Sección. Los mismos serán utilizados para presentar la documentación solicitada en todo el contenido del presente Pliego de Condiciones.

Se deben suministrar informaciones equivalentes a las solicitadas en estos Formularios, so pena de rechazo de la respectiva Propuesta.

9.2 Anexos

1. Formulario de Propuesta Económica **(FMV-F-033)**
2. Presentación de Propuesta **(FMV-F-034)**
3. Equipos del Proponente **(FMV-F-036)**
4. Personal de Plantilla del Proponente **(FMV-F-037)**
5. Garantía Bancaria de Fiel Cumplimiento de Contrato **(FMV-F-038)**
6. Formulario de Información sobre el Proponente **(FMV-F-042)**
7. Currículo del personal profesional propuesto **(FMV-F-045)**
8. Experiencia Profesional del Personal Principal **(FMV-F-048)**
9. Documentos técnicos Lote Habitacional Núm. 1:



- 9.1 Plano de Curva de Nivel.
- 9.2 Plano Catastral del Solar.
- 9.3 Planos Arquitectónicos y Vista 3D del Edificio Tipo.
- 9.4 Especificaciones Técnicas
- 10. Documentos Técnicos Lote Habitacional Núm. 2:
 - 10.1 Plano de Curva de Nivel.
 - 10.2 Plano Catastral del Solar.
 - 10.3 Planos Arquitectónicos y Vista 3D del Edificio Tipo.
 - 11.4Especificaciones Técnicas
- 11. Documentos Técnicos Lote Habitacional Núm. 3:
 - 11.1Plano de Curva de Nivel.
 - 11.2 Plano Catastral del Solar.
 - 11.3 Planos Arquitectónicos y Vista 3D del Edificio Tipo.
 - 11.4 Especificaciones Técnicas.