

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 25
DEPARTAMENTO DE CALDAS**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar el(los) proponente(s) que ofrezca(n) las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, según sea el caso, de algunos o todos los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son los interesados que formularon las preguntas y no del Fideicomiso.
2. Las respuestas del Fideicomiso son las que se anteceden del título "RESPUESTA"
3. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas el día 13 de julio de 2016 de 2:00 p.m. a 3:30 p.m. vía correo electrónico y las que en la Audiencia no se respondieron de fondo, las demás se tendrán por no recibidas.
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia de la Convocatoria pública de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento de Caldas, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 30 de junio del 2016, sin embargo en el curso de la convocatoria se pueden tener modificaciones o adendas, razón por la cual los interesados deberán hacer la consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
5. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. **OBSERVACIÓN:** En los TDR se anuncia que: "En todo caso, el oferente deberá presentar propuesta hasta por 524 viviendas, sin exceder para cada proyecto el número máximo de viviendas descrito en el presente numeral"; no obstante la suma de los máximos que no puede excederse

por proyecto son 380 viviendas. Solicitamos respetuosamente aclaración al respecto.

RESPUESTA: En el numeral 1.2 OBJETO menciona: "*(...)De acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 1082 del 25 de junio de 2015, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 0494 del 22 de junio de 2015, el Departamento de Caldas cuenta, a la fecha con 524 cupos de recursos, en el marco de la Segunda Etapa del PVG, los proyectos de vivienda de interés prioritario – VIP respecto de los cuales se podrá presentar propuesta en el marco del presente proceso, tendrán las siguientes denominaciones y condiciones(...)*", por lo cual el oferente deberá presentar propuesta para los tres proyectos específicos, sin exceder para cada proyecto el número máximo de viviendas descrito en el presente numeral. Cabe aclarar que los cupos excedentes están asignados para este departamento y son mayores a la oferta presentada.

- 2. OBSERVACIÓN:** En los TDR se anuncia un área de 7.309,92 m² para el lote donde se desarrollará el proyecto Mirador de Bello Horizonte en Marmato; sin embargo, en la anotación no. 8 del folio de matrícula inmobiliaria no. 115-19003 se expresa un área de predio remanente de 32.559,17 m². Se solicita aclaración sobre el área donde se implantará el proyecto.

RESPUESTA: Según la Licencia de Urbanismo No. 011 del 03/08/2015 y Resolución No. 02 del 10/02/16, Área bruta del lote es 7.309,92 m².

- 3. OBSERVACIÓN:** En el numeral 2.6 Propuesta Económica de los TDR se establece que "*El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del contrato de diseño y construcción y atención de posventa; por lo tanto no se reconocerá ningún reajuste de precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la entrega de las viviendas, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas se definirá en salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se pagarán, con el valor del salario mínimo mensual legal vigente de la fecha de terminación de las viviendas establecida en el cronograma que señala el numeral 1.5.5 en la Fase de Construcción del presente documento. Estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.*"

- a. Cuál es el tiempo máximo durante el cual el constructor debe atender las posventas?.

RESPUESTA: En el ANEXO 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO numeral 1.4. POSVENTAS menciona lo siguiente:

*"(...) Prestar el servicio de posventa de las viviendas, y de las zonas comunes, a partir del acta de recibo a satisfacción suscrita por el Municipio, con el fin de velar por la calidad y funcionamiento de los elementos de la vivienda en los tiempos de garantía establecidos en los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y de los proyectos y el manual de usuario de las viviendas, **por un (1) año después de entregadas.***

El tiempo de atención de una (1) solicitud de servicio de posventa, sea el caso de asistencia, mantenimiento y/o reparación debe atenderse en un tiempo máximo de cinco (5) días hábiles después de solicitada la posventa, dependiendo de la necesidad del servicio. (...)"

- b. Se solicita modificar los TDR para que el valor de liquidación del proyecto para que el valor de las viviendas se cancele por parte de la entidad con el valor del salario mínimo mensual legal vigente al momento de la escrituración de la vivienda, tal como sucedió en la fase I del PVG.

RESPUESTA: La forma de pago se determinó basándonos en la experiencia obtenida con los anteriores programas, por lo cual no consideramos procedente efectuar algún cambio relacionado con lo planteado en los términos de referencia.

Sin embargo para mayor claridad de los requisitos del numeral de la forma de pago, mediante adenda No. 1 se modificaron los términos de referencia, quedando el numeral 4.7. así:

"EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el noventa por ciento (90%) del valor de las viviendas recibidas a satisfacción por el interventor, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA en calidad de vocero del Fideicomiso, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- i) Certificados de existencia o habitabilidad, para cada una de las viviendas, suscritos por el interventor.*
- ii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la referencia al contrato respectivo y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.*
- iii) Los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.*
- iv) Copia de las escrituras públicas que protocolicen los Reglamentos de*

Propiedad Horizontal del proyecto(s), si es el caso.

- v) La solicitud de desenglobe catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.*
- vi) Planos actualizados finales de las viviendas y los manuales de operación y mantenimiento.*

El diez por ciento (10%) del total del valor del contrato se pagará contra la entrega de los siguientes documentos:

- i) Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las zonas de cesión obligatoria gratuita a la entidad competente y los folios de matrícula inmobiliaria individualizados, de cada una de ellas.*
- ii) Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las Acta de entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a la entidad competente*
- iii) Actas de recibo de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos por parte de la autoridad competente, o soportes de las solicitudes a la entidad municipal competente para que adelantara las diligencias de inspección necesarias para el recibo de las mismas y constancia del interventor en el sentido de que la respectiva entidad no compareció dentro del término previsto en estos términos de referencia al recibo, o soportes de que se realizó una diligencia de inspección en la cual no se procedió al recibo y se solicitó la realización de obras adicionales y constancia del interventor del cumplimiento en la ejecución de dichas obras.*
- iv) Acta de recibo final del proyecto, suscrita por el interventor.*
- v) Planos finales del proyecto. Se debe entregar los "as built" o Record de los planos urbanísticos, de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, junto con las garantías de equipos y protocolos (transformadores, equipos de presión si los hubiere etc.)*
- vi) Acta de entrega de las zonas comunes a la entidad propietaria del predio en que se desarrolló el proyecto, cuando sea el caso, o soportes de haber radicado la solicitud de recibo de las zonas comunes ante la entidad propietaria, en un término superior a 15 días hábiles de antelación a la fecha del cobro, sin haber obtenido respuesta, lo cual debe ser expresamente señalado por el contratista. Si se obtuvo respuesta negativa, se deberá adjuntar un concepto posterior de ejecución a satisfacción por parte del*

interventor, teniendo en cuenta las observaciones que haya presentado el municipio.

- vii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la referencia al contrato respectivo y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.*

*En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA y para cualquiera de los pagos a realizar, **el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de terminación de las viviendas.***

El contratista, de acuerdo con los cronogramas que apruebe el interventor, podrá solicitar al mismo la expedición de los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto, en los siguientes eventos:

- i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de construcción. En todo caso, el interventor verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.*
- ii) Cuando concluya una fase de por lo menos cuarenta (40) unidades de vivienda de interés prioritario nuevas, y el oferente presente una certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra urbanizada, garantizando la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia.*

En estos casos, se realizarán los pagos, previa presentación de la solicitud de pago, junto con los documentos señalados en el presente numeral.

NOTA. *No habrá lugar al pago de ningún anticipo en ningún caso.(...)"*

- 4. OBSERVACIÓN:** Como tiene estipulado la entidad el reconocimiento al contratista de los costos de las obras de estabilidad del proyecto para aquellos casos en los que de los estudios y diseños, especialmente de los geotécnicos, se desprenda la obligación de ejecutar obras de estabilidad imprevisibles con la información previa a la presentación de la propuesta y cuyo costo haga inviable la construcción del proyecto si no se establece ese reconocimiento adicional?

RESPUESTA: En el numeral 2.6. Propuesta económica menciona lo siguiente: "(...) *El valor ofrecido por vivienda para cada uno de los proyectos será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de diseño y construcción y no habrá lugar a ningún pago por la suscripción del contrato de comodato con el propietario del predio. En la medida en que los contratos de diseño y construcción están sujetos a precio global fijo, no se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto (...)*"

En el caso que requieran de estudios detallado de estabilidad de taludes y cimentaciones, costos y diseño de obras de mitigación, así como análisis costo beneficio de las obras propuestas para establecer la viabilidad económica del proyecto, el Comité Técnico analizará en su momento todas aquellas circunstancias para continuar con el proyecto, previa solicitud del interventor, en la que se justifiquen los respectivos estudios, motivo por el cual no se acoge la observación presentada.

- 5. OBSERVACIÓN:** Cuál es el mecanismo mediante el cual la entidad reconocerá el valor de los estudios y diseños para aquellos proyectos para los cuales éstos estudios inviabilicen la ejecución del proyecto en el lote seleccionado?

RESPUESTA: El constructor deberá presentar al interventor todas las facturas donde se vea reflejados los gastos incurridos en la etapa de la fase de estudios y diseños. El interventor será quien emita concepto al comité técnico del fideicomiso PVG II, sobre el monto que se debe cancelar por los trabajos relacionados en la etapa de la fase de estudios y diseños.

- 6. OBSERVACIÓN:** Es posible contratar una o varias de las actividades y responsabilidades del equipo mínimo de trabajo con firmas de ingeniería de reconocida experiencia en cada rol o disciplina y no profesionales específicos?

RESPUESTA: El oferente debe contar con el perfil del personal exigido para la ejecución del proyecto, según el numeral 3.3.2 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO donde menciona "(...) *Las hojas de vida de los miembros del equipo mínimo mencionado, con sus respectivos soportes, las deberá aportar el proponente seleccionado al interventor como requisito para la suscripción del contrato de diseño y construcción y, en el caso en que todos, algunos o uno de ellos no acrediten el perfil indicado en el presente numeral, no se suscribirán el(los) contrato(s) y se hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta. Esta garantía se hará efectiva también en el caso en que el proponente incumpla la obligación de acreditar la conformación del equipo mínimo exigido, para uno o algunos de los proyectos a ejecutar (...)*".

- 7. OBSERVACIÓN:** "En el ítem 1.7 se define el valor máximo de la vivienda en 64 SMLMV, CON UN VALOR máximo por m2 de 1,524 SMLMV, valor que solicito revisar, una vez conocidos los costos de los materiales e insumos en los municipios de esta convocatoria."

RESPUESTA: El Comité Técnico analizará en su momento todo el valor convenido para dicho proceso se encuentra en los términos de referencia definitivo en el numeral citado en la pregunta, y que dice:

"numeral 1.7. Presupuesto estimado da claridad que en cada caso el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción es de 64 SMLMV,

La anterior suma incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación de los contratos que se celebren.

El valor máximo a ofrecer por metro cuadrado construido será de: 1,524 valor por m2 cuadrado construido".

Y aclara que "Nota: El valor máximo de las vivienda ofrecidas por proyecto no podrán superar los 64 smmlv en todos los Departamentos, lo anterior dispuesto en la sección 2º del artículo 2.1.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015".

- 8. OBSERVACIÓN:** En el ítem 3.4. criterios de evaluación, se otorgan puntos adicionales a quien ofrezca mayor número promedio de m2 así como por mayor número de proyectos ofertados, lo que consideramos inequitativo y limita la participación de oferentes, es decir solo permite la participación de grandes firmas de ingeniería.

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia definitivos de la convocatoria No. 25, es necesario que en el numeral 3.4. Se aclara: "Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral", y es clara la tabla de puntuación cuando habilita y favorece aquellos oferentes que presenten mayor número de ofertas en el proceso de convocatoria.

Como también, es de aclarar el numeral "**2. TRAMITE DE PROCESO DE SELECCIÓN en el numeral a. VISITAS DE INSPECCIÓN** De acuerdo con el cronograma del presente proceso de selección, se realizaran visitas a cada uno de los sitios en que se desarrollarán los proyectos, en la fecha y hora señaladas en el cronograma del proceso de selección.

El proponente deberá asistir a las visitas programadas con posterioridad a la publicación de los términos de referencia definitivos, para todos los proyectos respecto de los cuales presente oferta, so pena de rechazo de la misma.

Todos los costos ocasionados con las visitas correrán por cuenta del interesado y éste asumirá todos los riesgos por pérdidas, daños o perjuicios a su persona, empleados y propiedades y en ningún caso el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, ni las sociedades fiduciarias que lo conforman, ni el FIDEICOMISO – PVG II, ni su Fideicomitente, asumirán responsabilidad por estos aspectos.

El punto de encuentro para la realización de cada una de las visitas será el indicado en el cronograma incorporado en los presentes términos de referencia. **Se diligenciará una planilla por parte del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en la cual se incorporará el nombre y la identificación de los asistentes que se hayan presentado en la fecha y hora específicamente establecida en los presentes términos de referencia.** En la planilla no se incluirán los asistentes que se hayan presentado después de la hora y/o fecha señaladas o que no se hayan presentado en el sitio determinado como punto de encuentro.

A las visitas programadas con posterioridad a la publicación de los términos de referencia definitivos deberá asistir, por parte de cada proponente, por lo menos una persona profesional en Ingeniería Civil y/o Arquitectura, la cual deberá estar autorizada por escrito, por el representante legal de la persona jurídica o por la persona natural que será proponente, salvo que estos asistan. En el caso de consorcios o uniones temporales se permitirá que haya asistido un profesional autorizado por uno de los miembros, en las mismas condiciones señaladas. Para dichos oferentes, no será necesario que en la visita se presente el documento de conformación del consorcio o unión temporal”.

- 9. OBSERVACIÓN:** “El plazo de cierre de la convocatoria es muy corto, una vez que los trámites con las entidades financieras para la obtención del cupo de crédito solicitado no son sencillas, aún hay desconocimiento de las entidades del programa”.

OBSERVACIÓN: “Reitero la solicitud de ampliar el plazo de presentación de las propuestas en mínimo 15 días más”.

OBSERVACIÓN: “Respetuosamente solicitamos que la fecha de entrega de las ofertas sea aplazada 15 días para poder tener el tiempo suficiente de realizar los trámites ante la entidad financiera con miras a obtener la pre aprobación de los créditos.”

RESPUESTA: Se estudiará la solicitud y de ser procedente se modificara el numeral 2.1 de los términos de referencia, mediante adenda.

- 10. OBSERVACIÓN:** “No es claro si al momento de finalizar las obras, las unidades de vivienda se escrituraran a la fiducia, para la cancelación

del 10% final, o esta escrituración será a los beneficiarios, esto no es claro en los términos de referencia”.

RESPUESTA: La forma de pago se determinó en el numeral 4.7. de los Términos de Referencia.

Sin embargo para mayor claridad de los requisitos, mediante adenda No. 1 se modificaron los términos de referencia, quedando el numeral 4.7. en relación con el pago del 10% final así:

El diez por ciento (10%) del total del valor del contrato se pagará contra la entrega de los siguientes documentos:

- i) Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las zonas de cesión obligatoria gratuita a la entidad competente y los folios de matrícula inmobiliaria individualizados, de cada una de ellas.
- ii) Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las Acta de entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a la entidad competente
- iii) Actas de recibo de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos por parte de la autoridad competente, o soportes de las solicitudes a la entidad municipal competente para que adelantara las diligencias de inspección necesarias para el recibo de las mismas y constancia del interventor en el sentido de que la respectiva entidad no compareció dentro del término previsto en estos términos de referencia al recibo, o soportes de que se realizó una diligencia de inspección en la cual no se procedió al recibo y se solicitó la realización de obras adicionales y constancia del interventor del cumplimiento en la ejecución de dichas obras.
- iv) Acta de recibo final del proyecto, suscrita por el interventor.
- v) Planos finales del proyecto. Se debe entregar los “as built” o Record de los planos urbanísticos, de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, junto con las garantías de equipos y protocolos (transformadores, equipos de presión si los hubiere etc.)
- vi) Acta de entrega de las zonas comunes a la entidad propietaria del predio en que se desarrolló el proyecto, cuando sea el caso, o soportes de haber radicado la solicitud de recibo de las zonas comunes ante la entidad propietaria, en un término superior a 15 días hábiles de antelación a la fecha del cobro, sin haber obtenido

respuesta, lo cual debe ser expresamente señalado por el contratista. Si se obtuvo respuesta negativa, se deberá adjuntar un concepto posterior de ejecución a satisfacción por parte del interventor, teniendo en cuenta las observaciones que haya presentado el municipio.

- vii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la referencia al contrato respectivo y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

Es decir que no existe requerimiento de escrituración para el pago del 10% final.

Es importante aclarar que en el numeral 4.1. de los Términos de Referencia se establece que: *"La transferencia a los beneficiarios de las viviendas construidas, la realizará la entidad propietaria del(los) predio(s) en que se ejecute el proyecto"*.

- 11. OBSERVACIÓN:** "Si en el municipio a ofertar no hay gas domiciliario, se deben construir las redes que especifica el ítem 1.2.5 del anexo 4".

RESPUESTA: Teniendo en cuenta las observaciones presentadas, mediante adenda se eliminó la exigencia relacionada con los derechos de conexión del servicio de gas.

- 12. OBSERVACIÓN:** "En proyectos multifamiliares se solicita modificar el número mínimo de unidades a entregar por etapa a 20 unidades".

RESPUESTA: Este requisito acogido para la convocatoria es un criterio objetivo y en esa medida permite lograr que los constructores desarrollen el mayor número de viviendas en menor plazo. De acuerdo con lo anterior, no se acogerá la observación.

- 13. OBSERVACIÓN:** "Modificar el valor de la carta de pre-aprobación de crédito, igualando la solicitud para todos los proyectos al 25% del valor a ofertar".

RESPUESTA: Este requisito acogido para la convocatoria es un criterio objetivo y en esa medida permite establecer la capacidad financiera del constructor, definida de acuerdo al tope de número de viviendas indicado en el numeral 3.2.1. De acuerdo con lo anterior, no se acogerá la observación.

- 14. OBSERVACIÓN:** "Así mismo que se incluya y/o modifique la exigencia de que quien otorgue la carta de pre-aprobación deba ser

solo con entidades vigiladas por la superintendencia financiera de Colombia, dado que se deja por fuera otro tipo de entidades como cooperativas u otras empresas que pudieran otorgar dichos créditos”.

RESPUESTA: Este requisito es un criterio que permite tener seguridad sobre las entidades que otorgan la carta de pre-aprobación de crédito, teniendo en cuenta que la Superintendencia Financiera propende por la solvencia, disciplina y supervisión del Sistema Financiero de Colombia. De acuerdo con lo anterior, no se acogerá la observación.

15.OBSERVACIÓN: “como recomendación, les solicito se cambien los pliegos de caldas, en el sentido de que se deben de respetar los diseños urbanísticos de los proyectos, los cuales fueron aprobados por Findeter, de igual forma les solicito se incorporen los diseños al proceso, gracias”.

RESPUESTA: Los estudios y diseños se deberán presentar de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes en el Municipio, por otro lado, es de aclarar que de acuerdo con lo señalado en el numeral 1.5.1. de los términos de referencia: *“Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, el contratista tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para presentar y/o realizar los ajustes que considere pertinentes del Anteproyecto Urbano Arquitectónico, así como de la factibilidad económica del mismo. Éste será aprobado por el interventor, para verificar el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el Anexo Técnico de los presentes términos de referencia”*. De acuerdo con lo anterior, no se acogerá la observación.

PREGUNTAS AUDIENCIA DE OBSERVACIONES

ASPECTOS TECNICOS DEL LOTE DE SAMANA

Con ocasión de la visita realizada al Lote, los asistentes a la Audiencia, solicitan:

OBSERVACIÓN: “En razón a qué la obra contempla la realización de distintas fases, precisar cómo será el pago o reconocimiento de los costos que asuma el contratista cuando se concluya que el proyecto debe terminarse por una inviabilidad técnica”.

RESPUESTA: De acuerdo a lo señalado en el numeral 4.8, numeral 2 literal c, de los términos de referencia una de las causales de terminación anticipada del contrato se dará cuando en desarrollo de las referidas fases se advierta que el proyecto no es viable jurídica, técnica o financieramente, de acuerdo con el concepto emitido por el interventor.

Por otro lado el numeral 4.8.1. de los términos de referencia menciona el

procedimiento previo para dar por terminado el contrato de obra de manera anticipada si se cumple alguna de las causales del numeral 4.8., en el que uno de los apartes señala que: *"En caso que se determine que el contrato se debe dar por terminado de forma anticipada, con fundamento en los conceptos que emita el interventor, el interventor determinará si hay lugar a realizar algún pago al contratista, de acuerdo con las actividades que haya desarrollado, sin perjuicio de instruir el cobro de la garantía por incumplimiento del contrato, cuando éste sea el caso. También se determinará por parte del interventor la información y documentación a ser entregadas y demás actividades que deban ser realizadas por el **CONTRATISTA** para que haya lugar al pago al cual se ha hecho referencia"*

OBSERVACIÓN: "Se tenga en cuenta que el registro del inmueble en el IGAC no está actualizado frente a la tipología de rural a urbano."

RESPUESTA: De acuerdo con el artículo 313 de la constitución política de Colombia, quien determina o reglamenta el uso del suelo es el Consejo Municipal, por lo anterior y cuando se presente esta situación, el Municipio deberá adelantar ante el IGAC la incorporación catastral del predio a urbano. Sin embargo es importante señalar que de acuerdo a la documentación aportada por los Municipios, los predios relacionados en la convocatoria se encuentran ubicados en el suelo urbano conforme con la disposición del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollan o complementan.

OBSERVACIÓN: En qué momento le asiste responsabilidad al contratista de adelantar la cometida de gas, al solicitar la licencia o al momento de presentar la propuesta.

RESPUESTA: Conforme a lo señalado en el numeral 1.1, literal i del Anexo Técnico *"Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción"* (Subraya y negrita por fuera de texto)

OBSERVACIÓN: Quién asume los costos por afectación del suelo porque presenta antecedentes de haberse corrido, es decir presenta diferencia de desnivel

RESPUESTA: De acuerdo a lo señalado en el numeral 2.6 de los términos de referencia: *"El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del contrato de diseño y construcción y atención de posventa; por lo tanto no se reconocerá ningún reajuste de precios desde el*

momento de la presentación de la oferta hasta la entrega de las viviendas, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas se definirá en salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se pagarán, con el valor del salario mínimo mensual legal vigente de la fecha de terminación de las viviendas establecida en el cronograma que señala el numeral 1.5.5 en la Fase de Construcción del presente documento. Estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales”

ASPECTOS TECNICOS DEL LOTE DE MARMATO

OBSERVACIÓN: Se suministre información respecto de la servidumbre que obra sobre el bien y se ésta tendrá efectos sobre la obra a adelantar, precisamente por qué se afecta la vía de acceso al predio.

RESPUESTA: El Ministerio a través del supervisor del convenio interadministrativo suscrito con el Municipio solicitara la información requerida al Municipio, una vez se obtenga la información la misma se publicara.

ASPECTOS TECNICOS DEL LOTE DE LA VICTORIA

OBSERVACIÓN: Aclarar por qué el convenio celebrado entre el Municipio y Fonvivienda habla de 102 casas y los Términos de Referencia se habla de 100.

RESPUESTA: De acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 1082 del 25 de junio de 2015, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 0494 del 22 de junio de 2015, se distribuyeron un número de cupos de recursos a los departamentos, sin embargo los órganos contractuales del Fideicomiso PVG II dispondrán de los mismos en diferentes esquemas de ejecución que se verán reflejadas en las diferentes convocatorias publicadas o pendientes de publicar para cada uno de los departamentos.

OBSERVACIÓN: Aclarar si está prevista la construcción de casas o de apartamentos en el proyecto.
Limitar los cambios que se pueden hacer al Proyecto en la fase de diseño dado a que se deben respetar los diseños urbanísticos de cada lote.

RESPUESTA: Los estudios y diseños se deberán presentar de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes en el Municipio, por otro lado, es de aclarar que de acuerdo con lo señalado en el numeral 1.5.1. de los términos de referencia: *"Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, el contratista tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para presentar y/o realizar los ajustes que considere pertinentes del Anteproyecto Urbano Arquitectónico, así como de la factibilidad económica del mismo. Éste será aprobado por el interventor, para verificar el cumplimiento*

de las condiciones mínimas establecidas en el Anexo Técnico de los presentes términos de referencia”

OBSERVACIONES GENERALES

OBSERVACIÓN: Revisar el valor del vivienda que se está estableciendo para la convocatoria, el cual en el programa anterior estaba en 70 SMLMV y ahora está en 64 SMLMV.

RESPUESTA: Para todos los efectos el valor máximo de las viviendas ofrecidas por proyecto no podrán superar los 64 smmlv, lo anterior dispuesto en la sección 2º del artículo 2.1.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

OBSERVACIÓN: Aclarar quién recibe la vivienda.

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 1.4.6 de los términos de referencia uno de las obligaciones del constructor es construir y entregar a satisfacción del interventor contratado por el Fideicomiso – PVG II, las respectivas obras de urbanismo de los proyectos. En todo caso, la entrega material de las mismas deberá hacerla al ente territorial respectivo o a quien este indique y tenga competencia para el efecto.