

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 28
DEPARTAMENTO DE CAQUETA**

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.

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 26 de julio de 2016 de 2:30 pm a 3:30 pm, 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 Caquetá, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 05 de julio 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: 1.1. Individualización jurídica y catastral de las zonas de cesión:**
 - ✓ *El numeral 4.4.28. establece como obligación del constructor la de "adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente."*

- ✓ *Por su parte, la minuta de Convenio entre el municipio y Fonvivienda, en el numeral 3.2.3.10. establece como obligación del municipio: "Verificar que se adelante el proceso de desenglobe catastral de las viviendas a entregar a título de subsidio en especie, con fundamento en la solicitud que realice ante la autoridad competente el constructor que ejecute el proyecto de vivienda al que hace referencia el objeto del convenio. (...)*

Sugerencia: Al respecto se considera que se debe establecer un mecanismo de participación del municipio (propietario) quien se encuentra facultado jurídicamente para escriturar e inscribir en el Registro de Instrumentos Públicos la sub-división predial resultante de la ejecución del proyecto.

RESPUESTA:

Los mecanismos sugeridos están contemplados en los Términos de Referencia respectivos y el Convenio suscrito entre la Entidad Territorial y el Fondo Nacional de Vivienda, donde se establecen las obligaciones para cada una de las partes, las cuales deben actuar coordinadamente en el marco de sus obligaciones y bajo los principios de oportunidad y calidad para el fin propuesto. El contrato y el convenio establecen los órganos y mecanismos de control al desarrollo el objeto contratado los cuales ejercerán durante las diferentes etapas de desarrollo del proyecto.

- 2. OBSERVACIÓN:** *Forma de pago: Los TDR establecen que el valor máximo de las viviendas ofrecidas por proyecto no podrán superar los 64 smmlv en todos los Departamentos. Al respecto se señala, que los costos adicionales en que debe incurrir un constructor para adelantar el proyecto en municipios de categorías 4, 5 y 6 referidos a personal, incremento altura entre piso, salón multipropósito, entre otros, evidencian que el precio ofrecido es insuficiente.*

Sugerencia: Se sugiere aumentar el precio a 67 smmlv en todos los Departamentos.

Respuesta:

De conformidad con lo dispuesto en los Términos de Referencia, el proponente debe tener en cuenta que el valor ofertado incluye todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos de diseño y construcción bajo las condiciones y especificaciones técnicas referenciadas en los anexos técnicos, los cuales corresponden a los estándares de calidad del Programa. 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.

- 3. OBSERVACIÓN:** *En el punto 4.7. referente a la forma de pago. El punto iii) del pago correspondiente al 10% final, establece como condición: "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 haber radicado la solicitud de recibo de las zonas de cesión y las redes de servicios públicos ante la entidad competente, 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." Teniendo en cuenta las complejidades que se presentan en los municipios para la recepción de zonas de cesión, se considera que sí bien el constructor debe entregar materialmente las zonas de cesión, la entrega a los municipios, no debe ser condición sine qua non para el pago, máxime si se tiene en cuenta que ya existe un concepto previo del interventor avalando la entrega de las zonas.*

Sugerencia: Se sugiere eliminar esta condición para el segundo pago y que el mismo se soporte en los documentos establecidos en la numeral i y el ii del ítem correspondiente al pago del 10%.

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.

- 4. OBSERVACIÓN:** *Alcance de las funciones del Interventor:*

Observación General: A lo largo de los TDR se otorgan múltiples funciones al interventor. En algunas de tales facultades es evidente la falta de parámetros objetivos para que el interventor se pronuncie, dejando a su arbitrio la toma de decisiones. Por lo cual, en términos generales se sugiere la implementación de un Manual para funciones de Interventoría, en donde se señale el alcance, entregables y responsabilidades del interventor. (Se sugiere revisar el caso de las convocatorias de Infraestructura Educativa adelantadas por el Ministerio de Educación).

Los TDR señalan:

Num 1.4.2.3. Elaborar, complementar y/o ajustar las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, de conformidad con la normatividad vigente y con los diseños y licencias urbanísticas, las cuales deben estar aprobadas por la

interventoría contratada por el Fideicomiso – PVG II, previo al inicio de las obras. En todo caso, cada uno de los proyectos debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Al respecto se pregunta:

- Por qué el interventor debe participar en el diseño, si la naturaleza de su función se circunscribe al proceso constructivo?*
- ¿Qué pasa si lo aprobado por el interventor no es aprobado por las entidades competentes para la expedición de licencias urbanísticas?*
- ¿Qué procedimiento debe surtir el constructor, si una vez realizadas las modificaciones ante la autoridad de licenciamiento, previo a la construcción de las obras, el interventor modifica los diseños aprobados?*
- ¿Cómo se dirimen las controversias que se puedan suscitar entre los diseños aprobados por el interventor y las modificaciones o ajustes que solicite la entidad competente para expedir licencias y que entren en contradicción con las directrices del interventor?*
- ¿Cuál es la Responsabilidad del interventor ante casos como los señalados?*

Sugerencia: eliminar la facultad del interventor para aprobar los diseños previos al trámite de licenciamiento.

Respuesta:

Para el desarrollo de los proyectos del Programa se prevé una interventoría integral, teniendo en cuenta que 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. En este sentido la actividad de la interventoría en la fases 1 a 4 consiste en la revisión del cumplimiento de los requisitos de la normativa vigente y de los establecidos en los Términos de Referencia y Anexo Técnico, incluyendo el cumplimiento de la normatividad urbana vigente establecida por el POT correspondiente.

5. OBSERVACIÓN: *Propuesta económica:*

*Teniendo en cuenta que el objeto del proceso de selección establece un rango de viviendas a construir para cada proyecto, el valor ofrecido por el proponente en el Anexo No. 3 para cada vivienda, será el mismo independientemente del número de viviendas que se ejecuten en el proyecto respectivo. **En todo caso, el contratista deberá construir el número de viviendas que se determine en los diseños que apruebe el interventor,** y que se encuentre dentro del rango*

establecido para cada uno de los proyectos. Se modifica la propuesta inicial y por ende el presupuesto del mismo.

Al respecto se pregunta, ¿sí ya existe una oferta presentada y aprobada previamente, por qué el interventor tiene la facultad de definir el número de viviendas a construir? ¿No constituiría ello una modificación contractual y de contera presupuestal, que podría afectar la cabal ejecución del proyecto?

Sugerencia: Eliminar la facultad del interventor para aprobar el número de viviendas.

Respuesta:

La cantidad máxima y mínima de viviendas a construir es un parámetro dispuesto en los Términos de Referencia de acuerdo con los cupos establecidos para el Departamento en el marco del PVG2. Así mismo se debe verificar que el número de viviendas esté acorde con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo teniendo en cuenta la capacidad del predio viabilizado, en tal sentido es obligación de la interventoría validar lo anterior y que el número de viviendas aprobadas en la licencia de construcción estén dentro del rango definido en los Términos de Referencia.

6. **OBSERVACIÓN:** Los TDR señalan: Nota 1. **Todas y cada una de las actividades encomendadas deberán atenderse bajo los criterios de calidad y oportunidad, y estarán sujetas a las directrices y lineamientos determinados y aprobados por el interventor contratado para el efecto por el Fideicomiso – PVG II, en adelante “el interventor”.** En todo caso, la labor del interventor se sujetará a lo establecido en estos términos de referencia, sus anexos, y las licencias y normas urbanísticas que sean aplicables a cada proyecto. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Se considera que la facultad del interventor para definir y aprobar directrices y lineamientos y criterios de calidad y oportunidad es ambigua y se presta para aplicación subjetiva.

Sugerencia: Eliminar la facultad del interventor para definir y aprobar directrices y lineamientos y criterios de calidad y oportunidad.

OBSERVACIÓN: 2.2.4. En el punto 1.5. correspondiente a fases de ejecución de los proyectos, tanto en la fase 1, como en la fase 2, se establece lo siguiente:

"...hará devolución en un término que no supere los cinco (5) días hábiles después de recibido los estudios y diseños relacionados en el presente numeral en una comunicación en la cual indicará las razones

por las cuales no se aprobó, **e indicará el plazo máximo con que cuenta el contratista para presentar las correcciones pertinentes.**”

Sugerencia: Se sugiere que se defina un mínimo para el plazo que otorga el interventor al contratista, por cuanto podría prestarse a que a su subjetividad se estableciera un plazo que no alcanzara a realizar oportunamente las correcciones requeridas, dando lugar a un requerimiento por presunto incumplimiento.

Respuesta:

El numeral 4.5.6. de los términos de referencia, establece como una de las obligaciones del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO – PVG II, la siguiente:

“Contratar un interventor para el seguimiento de los proyectos y para que expida el certificado de existencia de las viviendas o emita el concepto respectivo indicando las razones por las cuales no puede ser expedido. Se aclara que ni el FIDEICOMISO PVG II, ni el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, ni las sociedades fiduciarias que lo conforman, ni el Fideicomitente serán interventores del proyecto”.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Fideicomiso contratará una interventoría que se encargará del seguimiento y control de los proyectos en el marco de los contratos a suscribir. El desarrollo de la interventoría, sus funciones, facultades y alcances corresponden a los establecidos por la normatividad Vigente y a los que se dispongan en el Contrato que se suscriba. Por lo anterior, se mantendrá lo dispuesto en los Términos de Referencia y no se realizarán modificaciones al respecto.

7. OBSERVACIÓN: *Procedimiento por presunto incumplimiento del contrato:*

2.2.9. Los TDR señalan: Si dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha prevista en el cronograma para la terminación de las viviendas, no se han emitido los certificados de existencia de las mismas, y no se ha recibido a satisfacción la totalidad del proyecto por parte del interventor, se iniciará el proceso establecido en el numeral 4.8 estos términos de referencia, para los casos de presunto incumplimiento del contratista. Tal y como están redactados los TDR se está partiendo de la presunción de que la falta de certificado de existencia y entrega de las viviendas, obedece a causas imputables al constructor.

Sugerencia: *Precisar que hay lugar a iniciar el proceso establecido en el numeral 4.8.1 de los TDR siempre y cuando sea por causas atribuibles al constructor. Así mismo, se debe definir la responsabilidad del interventor por atrasos imputables a su actuación.*

OBSERVACIÓN: 3.1. El numeral 4.8.1. establece que "El Comité Técnico podrá dar traslado de los referidos documentos a la aseguradora que haya expedido la garantía de cumplimiento del contrato, para que se pronuncie en relación con la situación advertida por el interventor, dentro del plazo que fije el Comité. Cuando el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II considere que se presenta un incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista, lo informará a la aseguradora respectiva, a la entidad que tenga pignoración de derechos económicos sobre el contrato, si es el caso, al contratista y al interventor. (...)" Subrayado y negrilla fuera de texto.

Al respecto se considera que el Comité Técnico debe dar traslado de los documentos a la

Aseguradora, en caso que se evidencie un incumplimiento efectivo del contrato. Una intervención anticipada de la aseguradora puede generar posteriores inconvenientes entre las diferentes partes intervinientes.

Sugerencia: Eliminar la facultad del Comité Técnico para enviar documentos a las aseguradoras antes de que se determine el incumplimiento contractual.

OBSERVACIÓN: 3.2. El numeral 4.8.1. establece 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." (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Al respecto se considera que no es el interventor quien debe determinar si hay lugar a realizar algún pago al contratista en caso de terminación anticipada del contrato, ya que quien determina el incumplimiento es el Comité Técnico; además se estaría limitando las garantías procesales de defensa al constructor.

Sugerencia: Precisar que en el procedimiento señalado en el numeral 4.8.1. es el Comité Técnico el encargado de definir si hay lugar o no de pago alguno al constructor.

Respuesta:

Cuando se presente cualquiera de las causales señaladas en el numeral 4.8, se deberá iniciar el procedimiento establecido en el numeral 4.8.1. de los términos de referencia, el cual establece el procedimiento por presunto incumplimiento del contrato indicando las condiciones para cada uno de los trámites pertinentes que garantizan el debido proceso. Por lo anterior, se mantendrá lo dispuesto en los Términos de Referencia y no se realizarán modificaciones al respecto.

8. OBSERVACIÓN: *Obligaciones del Contratista:*

4.1. *El numeral 4.4.18. establece: "Cuando lo indique el interventor, por solicitud del Comité Técnico del Fideicomiso PVG II, asistir a reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, entes de control, veedurías ciudadanas, entre otras entidades, con el fin de socializar el diseño del proyecto y/o el avance del proyecto.*

En el marco de las referidas reuniones el contratista o su representante responderá las inquietudes formuladas por los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, el interventor o el COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO PVG II podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones."

Sugerencia: *Se sugiere precisar que las inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones serán resueltas por el constructor con la participación del municipio y del Comité Técnico, pues no se debe perder de vista que el objeto principal del contrato, es el diseño y construcción de las viviendas*

Respuesta:

Las entidades comprometidas para el desarrollo del proyecto (MVCT, Municipio, Constructor e interventoría) así como las que en cumplimiento del propósito se necesitaran convocar (empresas SSSPP, Corporaciones, entre otras) de acuerdo con su competencia y en cumplimiento a las obligaciones establecidas en los respectivos contratos y/o convenios suscritos para el desarrollo del proyecto, de ser necesario, se solicitará su participación en las respuestas que se lleguen a generar en los escenarios descritos.

9. OBSERVACIÓN: 4.3. *El numeral 4.4.56. establece: "Entregar la información que le requiera el interventor sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a su cargo."*

Sugerencia: *Precisar que sean obligaciones relacionadas a la ejecución del contrato.*

Respuesta:

El Fideicomiso contratará una interventoría que se encargará del seguimiento y control de los proyectos en el marco de los contratos a suscribir. El desarrollo de la interventoría, sus funciones, facultades y alcances corresponden a los establecidos por la normatividad Vigente y a los que se dispongan en el Contrato que se suscriba. Por lo anterior, se mantendrá lo dispuesto en los Términos de Referencia y no se realizarán modificaciones al respecto.

10. OBSERVACIÓN: 4.4. *El numeral 4.4.13. de los términos de referencia establece:*

"Vincular, a la ejecución del proyecto, personal no calificado que habite en el municipio en que se desarrollará el mismo. Para estos efectos, el contratista dará prioridad en la vinculación a los hogares beneficiarios de las viviendas que se vayan a desarrollar en el proyecto, cuando FONVIVIENDA cuente con esta información, la cual le sería suministrada, en tal caso, a través del interventor, al menos un mes antes de iniciar la fase de construcción, de acuerdo con el cronograma."

Frente a lo anterior, si bien el proyecto busca generar opciones de empleo a los municipios en donde se van a desarrollar, vale recordar que de un lado, la experiencia ha evidenciado las dificultades para conseguir mano de obra en determinados zonas del país, lo que ha generado el traslado de mano de obra de un municipio a otro; y, de otro, en la industria de la construcción, la rotación de personal es constante y obligar al proponente a realizar convocatorias cada qué vez que tenga llevar a cabo nuevas contrataciones, es algo que podría retrasar el desarrollo de la obra.

Sugerencia: *Se sugiere que esta obligación sea eliminada de los Términos de Referencia por su inconveniencia.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, es necesario vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado del municipio en el cual se ejecute el mismo, sin embargo se eliminó de los términos de referencia el porcentaje de vinculación.

11. OBSERVACIÓN: *Equipo mínimo:*

El numeral 3.3.2. establece de los TDR establecen que en la Fase 5 (Fase de Construcción) el equipo mínimo de trabajo del Constructor debe contar con un trabajador social por proyecto con disponibilidad mínima del 100%.

Al respecto se considera que la exigencia de un trabajador social con disponibilidad del 100% durante la etapa de construcción, no tiene sustento alguno y puede generar sobrecostos innecesarios al proyecto.

Sugerencia: *Se sugiere dejar un trabajador social por departamento en la fase de construcción, con disponibilidad según necesidad (Por ejemplo reuniones de socialización del proyecto, etc.)*

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 (...)"

No obstante se revisará la solicitud realizada y en caso de considerarlo pertinente se procederá a la publicación de la respectiva adenda.

12. OBSERVACIÓN: ¿Cómo está el proceso presupuestal del proyecto?

Respuesta:

De acuerdo con 1.7 del términos de referencia - PRESUPUESTO ESTIMADO, señala que para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, para el proyecto 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

Lo anterior, de acuerdo a dispuesto en la sección 2º del artículo 2.1.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

Sin embargo, revisaremos su observación y si es procedente alguna modificación a los términos de referencia, la misma se hará mediante adenda publicada en la respectiva convocatoria.

- 13. OBSERVACION:** ¿En dónde se encuentran los recursos destinados para el proyecto?

Respuesta:

El Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, en ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011, y el artículo 6º. de la Ley 1537 de 2012, adelantó un proceso de selección regulado por derecho privado, tendiente a seleccionar la Sociedad Fiduciaria con la que se celebraría el contrato de Fiducia Mercantil a través del cual se ejecutará el Programa de Vivienda Gratuita en su segunda etapa, en adelante PVG II. Una vez surtido el proceso respectivo, se seleccionó la propuesta presentada por el Consorcio Alianza – Colpatria. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6º. De la Ley 1537 de 2012, los recursos destinados para este programa serán transferidos al patrimonio autónomo constituido para tal fin.

- 14. OBSERVACION:** ¿Existe algo adicional al plan de urbanismo con respecto al lote entregado por el Municipio?

Respuesta:

Según manifiesta el municipio de San Vicente de Cagüan en el oficio del 28 de julio de 2016: "hasta el momento no se han generado condiciones adicionales para la ejecución del proyecto Urbanización Villa Joel"

- 15. OBSERVACION** ¿Cómo se va a manejar la instalación de los servicios públicos? ¿Quién se encargara de la instalación del alumbrado público?

Respuesta:

De acuerdo al numeral 1.4 de los términos de referencia la ejecución de los contratos de diseño y construcción que se celebren como resultado del presente proceso de selección deberá comprender, como mínimo, las actividades señaladas en los términos de referencia, adendas y anexos, para cada uno de los proyectos, teniendo con cuenta el estado de cada uno de ellos, así como las que se establezcan en los respectivos contratos. Entre otras deberá realizar las siguientes actividades:

1.4.2.1 Complementar y/o ajustar el estudio geotécnico del lote, los diseños urbanísticos, diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto y los demás requeridos, y tramitar la respectiva licencia de urbanización; así como los permisos o

autorizaciones, ante las autoridades competentes, que se requieran para la ejecución de las respectivas obras.

1.4.3 En el caso que existan diseños complementarios, tales como los hidrosanitarios, eléctricos, redes de gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas, así como de redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, u otros requeridos, el contratista deberá revisarlos y, si es pertinente, proceder a su ajuste y, si es el caso, modificar la licencia de construcción y tramitar los permisos que se requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto.

1.4.7 Realizar los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas.

Durante la fase de entrega:

El contratista deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos domiciliarios, a las entidades municipales competentes para su recibo.

En general, el contratista deberá hacer entrega de la totalidad de las obras a las que se haya comprometido en desarrollo del objeto del contrato, cumpliendo todos los requisitos de las licencias de urbanización y construcción, permisos, conexiones de servicios públicos domiciliarios, y el reglamento de propiedad horizontal, si es el caso.

Asimismo el contratista tendrá la obligación de solicitar a la entidad territorial el documentó de recibido a satisfacción, expedido por las empresas prestadoras de servicios públicos o entidad(es) competentes que valide el debido funcionamiento y calidad de las obras complementarias y/o externas para permitir el desarrollo efectivo del proyecto de vivienda.

Adicionalmente, Según oficio del 28 de julio de 2016 el municipio de San Vicente de Cagüan manifiesta que *"acompañará la realización de los trámites necesarios ante los prestadores de servicio para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos garantizando que existe la disponibilidad de servicios públicos para el correspondiente proyecto y acompañar el proceso de entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a las empresas competentes."*

16. OBSERVACIONES ¿Cómo está el flujo de caja del proyecto? ¿El pago porcentual de la obra se pagara al finalizar la entrega del proyecto o hasta la escrituración?

Respuesta:

Es importante tener en cuenta que el valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en los contratos de diseño y construcción. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral de los proyectos. En tal sentido en el numeral 4.7 – FORMA DE PAGO de los términos de referencia, se establece que:

“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 (...)"

17. OBSERVACION: ¿Respecto al respaldo presupuestal que debe soportar el constructor, no se puede reducir el monto del crédito aprobado teniendo en cuenta que una vez construidas las primeras cuarenta unidades de vivienda se efectuara un pago?

Respuesta:

Las cartas de pre aprobación y aprobación del crédito buscan que el proyecto en toda su ejecución se encuentre con la capacidad financiera necesaria para dar la debida continuidad al proyecto.

18. OBSERVACION: ¿En el numeral 3.3.1 no se hace claridad en cuanto a las certificaciones escritas, si pueden ser expedidas por el representante legal o el revisor fiscal?

Respuesta:

Como lo señala el numeral 3.3.1. podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas **conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal** de la respectiva entidad, en las cuales se especifique en

forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el mes y año de terminación de las viviendas.

19. OBSERVACION: ¿Cómo está el tema de la interventoría?

Respuesta:

El Consorcio Alianza – Colpatria, adelantara el proceso de selección de la interventoría para el desarrollo de los contratos de Diseño y construcción objeto del presente proceso.

20. OBSERVACION: ¿Puedo presentar los mismos profesionales que cumplen con los requisitos exigidos, para las diferentes fases de ejecución del proyecto?

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 (...)*"

No obstante, se revisará la solicitud realizada y en caso de considerarlo pertinente se procederá a la publicación de la respectiva adenda.

21. OBSERVACIÓN: ¿Los 64 SMLVM incluyen la ejecución del urbanismo?
¿Qué impuestos asumirá el constructor del proyecto?
¿La Fiduciaria asumirá el pago de algún impuesto?

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en 1.4 de los términos de referencia y anexo técnico correspondiente. El proponente debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos de diseño y construcción. 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.

Los valores de la propuesta deben expresarse en salarios mínimos legales mensuales, especificando el valor de cada vivienda, incluidos los impuestos que deba asumir para el desarrollo y entrega de las obras en las condiciones establecidas en los términos de referencia, adendas y anexos, así como la liquidación del respectivo contrato.

22. OBSERVACIÓN: ¿A que hace referencia las zonas de cesión?

Respuesta:

Corresponde a las áreas obligatorias que se entregan a las autoridades competentes a la terminación del proyecto, las cuales están destinadas para espacio público y equipamientos según las normas establecidas en los POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

23. OBSERVACIÓN: ¿Solamente pueden participar proponentes que hayan asistido a la visita?

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en 2.2 *VISITAS DE INSPECCION:* “ (...) 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.” (Subrayado fuera del texto original).

24. OBSERVACIÓN: ¿El Constructor tiene elección de construir casas o apartamentos?

Respuesta:

La tipología de las viviendas debe obedecer al área del lote, el número máximo de las soluciones de vivienda del proyecto y las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial.

El constructor podrá determinar la tipología de las viviendas siempre y cuando cumpla con lo señalado anteriormente.

25. OBSERVACIÓN: ¿Cuál es el alcance de modificación de los diseños por parte del constructor?

Respuesta:

Según la información del numeral 1.4.2, Proponente seleccionado debe realizar la revisión y evaluación de los estudios y diseños que hacen parte o soportaron la expedición de la licencia de urbanización y/o de la licencia de construcción en el caso de contar con esta última.

Cuando se requiera ajustar y/o actualizar los estudios y/o diseños respectivos, adelantar el trámite de modificación de las licencias urbanísticas, así como el trámite de los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieran para la ejecución de las respectivas obras. Las modificaciones deben ser aprobadas por la interventoría.

- 26. OBSERVACIÓN:** ¿Hay un estudio de suelos preliminar por parte del Municipio?

Respuesta:

Según oficio del 28 de julio de 2016 el municipio de San Vicente de Cagüan manifiesta que: *"se está generando por parte de la oficina de contratación de la Alcaldía Municipal el debido proceso contractual para seleccionar el consultor que realizará el proyecto "ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DISEÑO DE LA ADECUACION DEL TERRENO DONDE SE CONSTRUIRA LA INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO VILLA JOEL" esto es con el fin de definir las obras que se requieran para mitigar el riesgo por pendientes moderadas y movimiento de tierras"*,

- 27. OBSERVACIÓN:** ¿Cuál es la entidad que ejecutara el proyecto?

Respuesta:

El (los) proponente(s) seleccionados del presente proceso, que corresponde al o los que presenten 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

- 28. OBSERVACIÓN:** ¿Por qué el Municipio puede gravar impuestos al constructor sino es el ejecutador del proyecto?

Respuesta:

Según oficio del 28 de julio de 2016 el municipio de San Vicente de Cagüan manifiesta que: *"todo contrato que se ejecute en el municipio de San Vicente de Cagüan pagará impuesto por concepto de ReteICA equivalente al 05*1000"*.

29. OBSERVACIÓN: ¿Cuándo hay que presentar las propuestas?

Respuesta:

El cronograma establecido para esta convocatoria, se encuentra en el numeral 2.1 de los términos de referencia y podrá ser modificado mediante adendas.

30. OBSERVACIÓN: ¿Cómo se maneja el tema del servicio de gas cuando en el Municipio no hay la prestación de ese servicio y en los términos de referencia están como requisito la instalación del mismo?

Respuesta:

De acuerdo con el literal i del numeral 1.1. del anexo 4 de los términos de referencia

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. (Subrayado fuera del texto original).

Al respecto además, según oficio del 28 de julio de 2016 el municipio de San Vicente de Cagüan manifiesta que: *"(...) el municipio cuando presentó el proyecto contaba con un plan a ejecutar con la empresa GASDICOM para el proceso de ejecución y distribución de gas domiciliario; durante la administración anterior el contrato se terminó unilateralmente y en la actualidad este proceso se encuentra en estrados judiciales"*

31. OBSERVACIÓN: ¿El Municipio garantizara la instalación de los servicios al lote donde se ejecutara el proyecto?

Respuesta:

Según oficio del 28 de julio de 2016 el municipio de San Vicente de Cagüan manifiesta que: *" El Proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía"*

Eléctrica vigente, certificado por los correspondientes prestadores de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados”.