

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 33
DEPARTAMENTO DE PUTUMAYO**

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 3:40 p.m. a 4:30 p.m., 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 Putumayo, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 5 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:** *¿La visita de inspección es obligatoria para todos los proponentes que se postulen a la convocatoria?
¿Cuál lista de asistencia queda vigente?*

Respuesta:

Al respecto el numeral 2.2. de los términos de referencia señala que: "De acuerdo con el cronograma del presente proceso de selección, se realizarán 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, las cuales serán obligatorias para los futuros proponentes, con el propósito de que conozcan los inmuebles en los cuales se desarrollarán los proyectos, y formulen inquietudes en relación con los mismos.

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 señalados o que no se hayan presentado en el sitio determinado como punto de encuentro (...)"

13. OBSERVACIÓN: ¿Qué tipología de vivienda se debe construir?

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.

14. OBSERVACIÓN: ¿Los requisitos jurídicos habilitantes deben ser cumplidos a cabalidad por todas las empresas que constituyen un consorcio?

Respuesta:

Si, El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero será objeto de verificación, en la medida en que son requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.