

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 30
DEPARTAMENTO DE TOLIMA**

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 los términos de referencia.

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 10:10 a.m. a 11:10 a.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 del Tolima, 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. correspondiente a la forma de pago, se establece que para el pago del primer 90% se deben adjuntar entre otros documentos los siguientes:*

- *Los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.*
- *La solicitud de desenglobe catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.*

Inicialmente se reitera lo planteado en el punto anterior respecto al mecanismo de apoyo al constructor en la consecución de estas obligaciones, ya que por no ser propietario del predio no puede asumirlas. También se recuerda que para realizar el desenglobe se debe tener predial pago del año de entrega de las viviendas.

Sugerencia: *Considerando que este proceso puede durar aproximadamente 18 meses desde la firma del contrato de diseño y construcción hasta la entrega de las viviendas, debe quedar claro que el impuesto predial correspondiente al del año siguiente de ser adjudicado el proyecto, debe ser cancelado por el propietario del terreno y poner un tiempo prudencial para que el municipio en este caso se responsabilice de todo lo correspondiente a los pagos de impuestos, evitando que existan inconvenientes en el pago a que haya lugar con la entrega de las viviendas.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que los predios son propiedad de las entidades territoriales, y los mismos solo se entregarán al constructor mediante comodato, los lotes mantendrán la connotación de bienes fiscales, los cuales están excluidos de impuesto predial, de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo 2º del artículo 4º de la Ley 44 de 1990 modificado el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011.

4. 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.

5. 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 dispuestos en los Términos de Referencia y Anexo Técnico, incluyendo el cumplimiento de la normatividad urbana vigente establecida por el POT correspondiente.

6. 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.

7. **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.

8. 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 dispuesto 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.

9. 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:

Tanto 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.

10. 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.

11. 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.

12. OBSERVACIÓN: 4.4. *En el numeral 3.3.2. de los TDR establecen que en la fase 1 de estudio y diseño se debe tener un estructural y un geotecnista el 50% del tiempo dispuesto para la elaboración y entrega de esta fase. Sin embargo es sabido que estos profesionales trabajan por entrega del estudio solicitado y en tal caso se obligan a asistir a las reuniones donde sea convocado para aclarar puntos específicos de su especialidad. Se considera bastante elevado el tiempo exigido para participar en un proyecto cada una de estas especialidades, elevando así los costos de nomina de cada proyecto.*

Por otro lado, en la fase 2 de construcción la disponibilidad de estos es de 25% del tiempo de obra, lo que sigue siendo alto ya que solo debe estar presente en los momentos de cimentación y cuando el director de obra lo requiera.

Por último, anotamos que la convocatoria da puntos por presentar oferta por grupo de proyectos, pero si se cumple la cantidad de tiempo que especifican para estas especialidades, se sobre entiende que un profesional de estos solo podría participar máximo en dos proyectos.

Sugerencia: Se sugiere que se defina la disponibilidad de este personal por llamado del interventor o del director de obra y participación dentro del proceso constructivo cuando se requiera aclaración del trabajo entregado o participación dentro de los comités de obra cuando así se requiera.

Respuesta:

Se revisará la solicitud realizada y en caso de considerarlo pertinente se procederá a la publicación de la respectiva adenda.

13. 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.)*

OBSERVACIÓN: *Para la Fase 5 (fase de Construcción) en el equipo mínimo del constructor se solicita 1 trabajador Social y/o Antropólogo y/o Psicólogo y/o Comunicador social. (costo de profesional que no se requirió en la fase 1 de vivienda gratuita). Tener en cuenta que en esta fase 5 de Construcción no hay manejo social de las comunidades, solo se tiene posterior al sorteo y adjudicación de las viviendas, se solicita que este requerimiento solo se haga a partir de la Fase 6 – Fase de entrega del Proyecto, que puede presentarse manejo con las comunidades.*

OBSERVACIÓN: *Comparativamente los ítems, actividades y personal adicionales que se están solicitando en esta fase 2 de vivienda gratuita*

con relación a la Fase 1 que se desarrolló el año inmediatamente anterior, lo cual en nuestro análisis representa un sobre costo y puede conducir desde un inicio a un desequilibrio económico para el Constructor.

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.

- 14. OBSERVACIÓN:** *El área privada a construir mínima por solución de vivienda 40 – 42 M2 versus Inciso m. que dice "la vivienda deberá estar conformada como mínimo para todos los casos se exigirán tres (3) alcobas independientes".*

Determina que este mínimo 40 – 42 M2 no es un índice apropiado de referencia, teniendo en cuenta que para el cumplimiento del Inciso m, el área debe tener por encima de este mínimo requerido, para cumplir con espacios adecuados considerando que para la fase de vivienda gratuita 1, este era el índice para el requerimiento de 2 alcobas, lo que representa un incremento muy representativo en m2 y en valor, el cumplir con el requerimiento de una tercera alcoba, cada m2 construido representa como mínimo 1,524 SMLMV adicional.

Se propone dejar espacios más amplios en las dos habitaciones y no tener problemas por la acomodación futura de las familias en tres espacios muy reducidos que no cumplen con las dimensiones arquitectónicas mínimas.

OBSERVACIÓN: *En lo correspondiente al área, nosotros creemos que si en los pliegos de condiciones dice un área mínima de 40 o 42 metros y después en una clausula o en su aparte adicional nos exigen que tenga 3 alcobas independientes, pues nosotros consideramos que eso se contradice urbanística, arquitectónica.*

OBSERVACIÓN: *Y lo otro es que presupuestalmente si a nosotros nos corresponde adicionar un área 6 metros u 8 a los 42 metros (...), pues eso presupuestalmente también se sale teniendo en cuenta como techo de valor de vivienda 64 SMVM, por eso mi pregunta decía es que si nos exigían cumplir con todos los anexos técnicos que ustedes nos exigen, respecto a la convocatoria número uno que hay maso menso 8 actividades nuevas, completamente adicionales, pero la que más preocupa es el área, (...) pero si ya son ocho, es imposible presentar una oferta con las condiciones que ustedes necesitan y que lo usuarios están pensando (...)*

OBSERVACIÓN: *En los muros de mampostería a la vista, el ítem adicional de aplicación de laca representa al menos un 50% más en el costo al valor inicial presupuestado y ejecutado de lavada e impermeabilizada establecido desde Fase 1 de vivienda gratuita, adicional que quienes utilizamos bloques y ladrillos de arcilla de excelente calidad como de la ladrillera Santa fé no requiere mayor tipo de acabado, es más se deterioran los ladrillos y se daña el color a la vista de fabricación, la impermeabilización se está garantizando plenamente.*

OBSERVACIÓN: *La no aceptación de estructuras de cierre superior en las edificaciones de placas de concreto, reduce la opción de solucionar temas de goteras y filtraciones de agua, resistencia ante impactos por vandalismo, costos de mantenimiento y afectaciones ante situaciones de medio ambiente que pueden afectar y presentar las estructuras normales de cubiertas en fibrocemento, metálicas y otras, solicitamos reconsiderar esta opción.*

Adicionalmente quienes utilizamos mampostería estructural en 5 niveles, una condición del diseño estructural es precisamente la de cerrar con placas de cubierta para lograr eficiencia, evitar riesgos estructurales y mejorar cuantía en refuerzos.

OBSERVACIÓN: *d. la exigencia de elementos de amoblamiento urbano como bancas, basureros, tendrán un costo adicional que no se contempló en la anterior fase 1 de vivienda gratuita.*

- *h. la exigencia de un salón multipropósito con un área no inferior a 75 m² representa un costo adicional que no se contempló en la anterior la fase 1 de vivienda gratuita, en nuestro caso se dejaron salones de +/- 50 M².*
- *k. Red contra incendio:*
 - *la exigencia para los edificios Multifamiliares adicional de las redes 1 y 2 de acuerdo a la norma que aplique, de un extintor portátil de*

fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso, representa no solo un costo adicional sino también un tema a solucionar adecuadamente en el diseño arquitectónico que su ubicación no represente un riesgo para los usuarios.

- La exigencia en los edificios multifamiliares, que la puerta de acceso al edificio debe contar con cerradura antipánico, representa un costo adicional no contemplado en la fase 1 de vivienda gratuita.*
- Iluminación artificial de emergencia en edificios multifamiliares en pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación representan un costo adicional significativo que no se contempló en la fase 1 de vivienda gratuita.*
- Detector de humo con base sonora localizado en cada apto preferiblemente en la sala en edificaciones multifamiliares, representa un costo adicional significativo no contemplado en la fase de vivienda gratuita 1.*

Respuesta:

Las especificaciones técnicas mínimas requeridas en los términos de referencia, se hacen necesarias para garantizar la calidad técnica de las edificaciones que se desarrollaran bajo los programas financiados por el Gobierno Nacional, los cuales exigen la aplicación de medidas pasivas de construcción sostenible que se incorporan en los diseños arquitectónicos de las edificaciones y propenden por el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno para crear condiciones de confort.

Finalmente, respecto al salón multipropósito, es importante señalar que dicho elemento es fundamental para afianzar la construcción de tejido social dentro del proyecto. Dentro de los Términos se ha incorporado éste salón para brindar un espacio a la comunidad que permita, como su nombre lo indica, el desarrollo de diversas actividades colectivas y con ello fomentar escenarios de convivencia y desarrollo social. Por lo anterior, se mantendrá lo dispuesto en los términos de referencia y no se realizarán modificaciones al respecto.

- 15. OBSERVACIÓN:** *¿Las visitas fueron efectuadas por parte nuestra en los dos municipios, entendemos que algunos de los oferentes fueron sino a una sola visita, eso cumple así, para una sola visita en uno de los dos y se puede presentar a las dos?*

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 2.14.16 de los Términos de Referencia, una de las causales de rechazo de las propuestas es la siguiente:

"2.14.16. Cuando el proponente o su designado, no asista a una o todas las visitas obligatorias de los proyectos respecto de los cuales presente

propuesta, en la fecha, hora y lugares establecidos en el cronograma del presente proceso de selección, o quien asista no cumpla con las condiciones señaladas en este documento."

- 16. OBSERVACIÓN:** *¿Uno se puede presentar solamente a uno de los municipios así haya hecho las dos visitas, o si se presentó a un municipio presentarse solamente a ese?*

OBSERVACIÓN: *¿Yo pensaba que era un solo proceso, se tenía que presentar tanto en Coello como en San Luis, pero pues ya (...), me confirman de que puedo presentarme o en una o en la otra?*

Respuesta:

El numeral 3.4.2. de los Términos de Referencia indica que el oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 3 cada uno de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta.

No obstante, es claro que en el mismo numeral se establece como criterio de evaluación un mayor puntaje para aquellas propuestas con mayor número de proyectos ofertados.

- 17. OBSERVACIÓN:** *Debido a que los bancos nos informan (...), que no tienen definida la participación en el PVG II, se solicita al Ministerio y por ende al Consorcio Fiduciaria Colpatria la ampliación del plazo para entrega de las propuestas, debido a que en el caso nuestro, llevamos un mes desde que aparecieron los pliegos, haciendo nuestra gestión, no se han recibido documentos todavía porque pues este caso de estas propuestas no viene concreto digámoslo así personal, uno podría tener parte de este cupo de crédito aprobado pero no completo(...) entonces el banco ya nos recibió alguna parcial información, pero cada 8 días no están diciendo que no tienen definida la participación.*

-La pregunta puntual es si se puede dar una prórroga? (...) porque nosotros sin la carta de cupo pues es imposible presentarnos.

OBSERVACIÓN: *En realidad ha sido una tarea muy difícil con los bancos, pero me dicen que es muy demorado para la entrega final del proyecto, que hay proyectos que se han demorado mucho 6 mese 1 año, para que les puedan recibir las obras, no se es una inquietud que nos ha llegado, y eso lo conocen los bancos y por cierto hemos tenido una negativa y una demora en una decisión del banco para estos proyectos, entonces nos acogemos a la anterior propuesta, de realizar de pronto un aplazamiento para el cierre de la presentación de las propuestas? esperando una respuesta de los bancos.*

Respuesta:

Se revisará la solicitud realizada y en caso de considerarlo pertinente se procederá a la publicación de la respectiva adenda.

- 18. OBSERVACIÓN:** *¿La convocatoria en su objeto incluye diseños (...) no deben ser obligatorios porque encontramos factores y determinantes que no cumplen con lo desarrollado por nosotros en diseños para los programas de vivienda (...), entonces para nosotros ir a cambiar algo que ha sido exitoso es muy difícil, (...) ?*

OBSERVACIÓN: *¿Esos ajustes pueden incluir situaciones determinantes en los POT, el caso de la altura en las edificaciones, para nosotros, hacer un edificio de tres niveles en estos programas es muy ajustado en el tema presupuestal, y encontramos que en uno de los municipios los diseños están a tres niveles, para nosotros es imposible?*

OBSERVACIÓN: *Mi pregunta es más técnica acerca de (...) Villa Paula, la convocatoria está para 150 unidades, quisiéramos saber si el constructor puede decidir que área es la que va a desarrollar (...) ?*

-Sobre todo en el caso de las áreas de urbanismo que se van a desarrollar, no están delimitadas.

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"*

- 19. OBSERVACIÓN:** *En el Municipio de San Luis está muy claro que la visita era en la dirección de la alcaldía y ese día a las 2:00 pm de la tarde solo había un representante del Consorcio xxxtolima en la Alcaldía, las otras personas estaban era en el lote, entonces nos quedó esa inquietud, porque imagínese que ustedes eran muy claros que el que llegaba tarde no tenía derecho a participar en una visita que es obligatoria, y les paso esa inquietud, porque el otro personal el personal de San Luis, estaba era en el lote.*

OBSERVACIÓN: *Yo envié a un arquitecto al predio pues voy a consultarle que fue lo que pasó, para poder informar, porque no*

consideraría yo que nos entregaron una planilla firmada y ahora estamos excluidos si nos fuimos para el lote, siendo que llegamos temprano, o sea nosotros cumplimos con la visita muy temprano en ambos sitios (...)

Respuesta:

El evaluador verificará en su momento si el proponente participó en la visita obligatoria de acuerdo a los listados de asistencia diligenciados en cada visita por la Fiduciaria Consorcio ALIANZA-COLPATRIA o su apoderado.

- 20. OBSERVACIÓN:** *¿Nosotros tenemos una gran experiencia en mejoramiento de vivienda, con las mismas condiciones de proyectos, con la misma presentación de propuestas con el estado, pero tenemos bastante área en mejoramiento de vivienda, entonces presentamos esa inquietud, de qué posibilidad hay que se tenga en cuenta esa experiencia específica como mejoramiento de vivienda?*

Respuesta:

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda. El requisito antes señalado se justifica en la medida en que se requiere que el proponente acredite una experiencia mínima que permita al patrimonio autónomo verificar una capacidad suficiente para la ejecución de proyectos de vivienda nueva, concordante con el objeto del proceso de selección, capacidad que debe demostrarse efectivamente.

- 21. OBSERVACIÓN:** *¿Uno de los socios del consorcio tiene mucha experiencia en vivienda particular, es urbanizador y tiene auto certificaciones de sus programas de vivienda, en ninguna parte dice que la experiencia tiene que ser en VIS, sino que es en metro cuadrado de vivienda?*

OBSERVACIÓN: *¿Podemos presentar auto certificaciones?*

Respuesta:

De acuerdo el numeral 3.3.1 de los Términos de Referencia, se establece lo siguiente:

“(...) Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- *Ser suscritas por el contratante, su representante legal o la persona autorizada por éste último para su expedición. En este último caso, se deberá adjuntar el acto que autoriza a quien suscribe la certificación, para expedirla.*

- *Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.*
- *Indicar el objeto, valor, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.*
- *En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.*

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior, o del último informe de ejecución presentado por el interventor, en el cual conste el número de viviendas terminadas y el mes y año de su terminación.

También se 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. (...) (Lo subrayado fuera de texto).

Los términos de referencia no establecen que la experiencia específica deba ser en proyectos VIS.

- 22. OBSERVACIÓN:** *También hay unas recomendaciones de un estudio de suelos, donde se hablan de unos cerramientos y unas áreas de sesión, también que no coinciden con la licencia, entonces hay nos regimos por cuál?*

Respuesta:

Conforme a lo establecido en los términos de referencia en el numeral 3.2.1 "Requisitos generales" los proyectos ofertados deben estar acorde con el planteamiento urbanístico y arquitectónico establecido en la licencia de urbanización correspondiente.

Adicionalmente se indica en el numeral 4.4 de los mismos, dentro de las obligaciones del contratista las siguientes:

"4.4.12. *Elaborar las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, siguiendo los diseños, licencias urbanísticas y toda la normatividad vigente, las cuales deben estar aprobadas por la interventoría para el inicio de las obras. En todo caso los proyectos deben cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.*

(...)

4.4.37. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de contratista.

(...)

4.4.40. Hacer la entrega de ejecución de las zonas de cesión y realizar entrega material de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes”.

Por otra parte, en el Anexo No. 4 “Especificaciones Técnicas Vivienda y Obras de Urbanismo”, se establece lo siguiente:

“2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:

(...)

i. Cesiones obligatorias 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.

(...)

Nota 2. *El(los) proyectos ofrecidos deberán cumplir, como mínimo, con lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, en lo que se refiere al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda y al porcentaje de cesiones obligatorias gratuitas.*

Nota 3. *En el “espacio público” se incluyen las zonas verdes, parques y áreas de recreación que de conformidad con los Capítulos 1, 2 y 3 del Título 3, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y la norma urbanística de cada municipio, constituyan el espacio público efectivo. Las zonas que incluye el equipamiento serán aquellas que establezca y defina el plan de ordenamiento territorial para equipamientos colectivos”.*