

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 36
DEPARTAMENTO DE SANTANDER**

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 señaladas en los términos de referencia y sus adendas.

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 28 de julio de 2016 de 2:00 p.m. a 3:00 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 Santander, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 6 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:** *"¿Existe información adicional acerca de los temas de diseño, arquitectura, urbanismo e ingeniería, puesto que la información habida en los términos de referencia no es muy explícita?"*

"Se solicita que se publiquen planos en formato .DWG"

"Se solicita la entrega de la totalidad de los Estudios, Diseños y Planos de naturaleza arquitectónica y de ingeniería que existan para todos los proyectos y la publicación de planos urbanísticos donde se tenga puntos de entrega de alcantarillado, recolección de aguas negras y agua potable"

"Se solicita la publicación de los certificados de disponibilidad de servicios públicos"

"En la existencia de la estructura de las redes de acueducto dentro del lote, se solicita tener acceso para revisar esos diseños y planos con los cuales se hicieron para observar si es viable continuar con los mismos"

RESPUESTA: La información con la que cuenta el convocante se encuentra publicada en la página web www.programadeviviendagratis.com, sin embargo, si se requiere información adicional el proponente podrá acercarse a la sede de la alcaldía del municipio correspondiente al proyecto en el que está interesado y solicitar la información que considere necesaria y que esté relacionada con el proyecto.

Por último, se aclara que las especificaciones técnicas para el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda están contempladas en el anexo 4 de los términos de referencia.

- 2. OBSERVACIÓN:** *"Se sugiere publicar la mayor cantidad de información complementaria posible para los proyectos para saber en qué parte de la fase de diseño inicia el proceso el contratista"*

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 1.5.1 de los términos de referencia señalan que: (...) 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. (...) por otro lado, el numeral 1.5.3 indica que: "Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, si el proyecto cuenta con estudios y diseños elaborados, el contratista tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para revisar y evaluar los estudios, documentos técnicos, jurídicos y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos relacionados con el proyecto, a efectos de determinar si los mismos están acordes con la normativa vigente (...)" (Subrayado fuera del texto original)

- 3. OBSERVACIÓN:** *"En las especificaciones de la Fase 3, se tienen unos tiempos menores en el cronograma que en las fases 1 y 2, lo cual no es suficiente para un posible rediseño o ajustes del proyecto y si las revisiones que se le realizan a los proyectos determinan que luego de las fases 1 y 2 se les debe realizar modificaciones y/o complementos a estos, el tiempo del cronograma (Fase 3) es demasiado corto para realizarlas."*

"¿Quién realiza las revisiones de los proyectos y determinan las modificaciones que haya que realizarles a los diseños?"

"En caso de que la revisión del contratista al lote no cumple las condiciones y desea modificar los diseños para iniciar las construcciones ¿en qué fase del proyecto vuelve a iniciar el proceso?"

RESPUESTA: El periodo de cuarenta y cinco (45) días previsto para la fase 3 es equivalente al término otorgado en la fase 1, adicionalmente los términos de referencia en el numeral 1.5.3. establecen que: *"(...) Si los mencionados estudios y diseños deben ser modificados, deberá presentar el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, el cual debe ser aprobado por el interventor. Este anteproyecto deberá contener por lo menos:*

- Un plano de anteproyecto del planteamiento urbanístico. En este caso, se debe determinar si se toma en cuenta el diseño urbanístico definido en la Licencia de Urbanización o si por el contrario, el mencionado diseño debe ser modificado.*
- Una planta arquitectónica de las tipologías de vivienda a construir.*
- Plano de Cortes y Fachadas generales.*

Si en el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, aprobado por la interventoría, se presentan propuestas de modificación a los diseños urbanísticos aprobados con las licencias urbanísticas, se deberán ajustar los estudios y diseños, lo cual implica la elaboración y ajuste de todos los documentos necesarios para adelantar el trámite de modificación de la licencia, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. Esta actividad está incluida en el valor del contrato y no dará lugar a la variación del precio inicialmente pactado. En todo caso, el contratista adquiere plena responsabilidad por la calidad de los diseños urbanísticos que presente y su concordancia con las normas vigentes.

El contratista tendrá un plazo máximo de un (1) mes para el ajuste de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos, contados a partir de la aprobación del Anteproyecto Urbano Arquitectónico.

Si en el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, aprobado por la interventoría, no se presentan propuestas de modificación a los diseños urbanísticos aprobados con las licencias urbanísticas, el contratista deberá elaborar los diseños complementarios los cuales consisten en el diseño de las redes de servicios públicos domiciliarios de alcantarillado pluvial, gas y telecomunicaciones de la urbanización y las viviendas. También deberá tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectivos. En todo caso las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el anexo técnico de estos términos de referencia.

Cuando el interventor no apruebe los documentos presentados por el contratista dentro del plazo referido en este numeral, hará devolución de los mismos 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. El plazo que defina el interventor será de obligatorio cumplimiento para el contratista, de manera que, si no se cumple, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, definido en el numeral 4.8 de estos términos de referencia. Si el contratista cumple el plazo para presentar las correcciones pertinentes, pero el interventor mantiene su decisión de no aprobar los documentos, justificando lo pertinente, podrá hacer una nueva devolución y fijar el plazo para su corrección, sin embargo, si vencido este plazo no se entregan unos documentos a satisfacción del interventor, para su aprobación, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, definido en el numeral 4.8 de estos términos de referencia"

4. OBSERVACIÓN: *"¿Qué pasa si la interventoría exige seguir con el proceso que se venía manejando desde la Fase 1?"*

"Si al contratista no le parecen pertinentes los diseños y licencias realizadas en las fases previas y no desea acogerlas ¿el interventor puede imponer la continuación de los proyectos con los diseños previamente elaborados?"

"Se sugiere dejar a potestad del contratista en concordato con el interventor definir la fase y el plazo en que se llevara el proyecto"

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 1.5. de los términos de referencia establece que: *"El estado de ejecución de cada uno de los proyectos determinará si es necesario el desarrollo de todas y cada una de las etapas que se detallan a continuación o si, por el contrario, se puede prescindir de una o varias de ellas, considerando, por ejemplo, si el (los) proyecto (s) cuenta(n) con licencia construcción al momento de la suscripción del contrato de diseño y construcción y/o requiere modificación de la(s) licencia (s) de urbanización y/o construcción vigentes.*

El contratista y el interventor definirán, en un anexo al acta de inicio del contrato, para cada proyecto cuáles son las fases de ejecución requeridas y cuál es el plazo estimado para su desarrollo, el cual no podrá ser superior a lo establecido en estos términos de referencia, salvo que lo autorice expresamente el interventor justificando lo pertinente. La definición de las fases a desarrollar y los plazos para su ejecución serán de obligatorio cumplimiento para el contratista" (subrayado fuera de texto).

5. OBSERVACIÓN: *"Debería haber un plazo para adoptar o rechazar los diseños previos dentro del cronograma de la Fase"*

RESPUESTA: El procedimiento y plazo para cada una de las actividades a desarrollar, están definidos en el numeral 1.5 de los términos de referencia.

6. **OBSERVACIÓN:** *"De acuerdo con los mínimos establecidos en el área por cada vivienda y la exigencia de 3 habitaciones en estas, se solicita que se reduzca el número a 2 habitaciones por vivienda"*

RESPUESTA: Una vez evaluada esta solicitud por parte de los diferentes interesados en las convocatorias, el literal j del numeral 1.1. del anexo técnico se modificó mediante adenda, es decir que sobre el particular esta se estableció así: "(...) *La vivienda deberá estar conformada como mínimo con:*

- *Un espacio para sala comedor, un espacio para cocina y un espacio para baño.*
- *Para todos los casos se exigirán dos (2) alcobas independientes. Este diseño deberá estar contemplado en la licencia de construcción con sus respectivos planos arquitectónicos y estructurales; la adición de este espacio de desarrollo progresivo no deberá afectar el área mínima de patio o el aislamiento posterior (...)* (subrayado fuera de texto).

7. **OBSERVACIÓN:** *"Se solicita aclarar que equipamiento urbano se obliga construir para cada proyecto"*

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 Urbanismo del anexo técnico de los términos de referencia, este indica:

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.

Así mismo, los siguientes numerales establecen:

f. Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización:

- Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama.
- Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto.
- Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.

g. Todos los proyectos propuestos deberán contar con un salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m². por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m² ni superior a 200 m².

Este salón se construirá en zona de cesión y deberá ser entregado al municipio como zona de cesión obligatoria, salvo que el Plan de Ordenamiento Territorial disponga que el salón se deba incluir como zona común en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

- 8. OBSERVACIÓN:** *"Se solicita modificar el tipo de personal exigido y el porcentaje en que lo solicitan de acuerdo con el tamaño de los proyectos"*

RESPUESTA: Una vez evaluada esta solicitud por parte de los diferentes interesados en las convocatorias, el numeral 3.5 de los términos de referencia se modificó mediante adenda.

- 9. OBSERVACION:** *"Parece exagerado la obligación de la contratación de un trabajador social o antropólogo y un ingeniero debido a que pueden ser improcedente para la realización de un proyecto"*

RESPUESTA: Dada la naturaleza del Programa y el interés que el mismo genera en la comunidad se requiere que por afinidad de formación, un Trabajador Social y/o Antropólogo y/o Psicólogo y/o Comunicador social adelante el manejo con comunidades y/o población en situación de pobreza extrema, población desplazada y/o afectados por desastres naturales, lo anterior una vez evaluada la experiencia obtenida en la primera fase de este programa.

- 10. OBSERVACION:** *"¿Existe una cláusula de rescisión de manera unilateral en caso que lo decida el dueño del lote? ¿Qué tan seguro es que el dueño del lote cumpla con sus obligaciones para que el contratista no se vea afectado si el dueño del lote no firmó el contrato de comodato?"*

"¿Cuál es el procedimiento si hay una terminación del contrato por parte del dueño del lote y el contratista ya haya incurrido en costos en la ejecución del proyecto antes de la firma del acta de inicio?"

"De acuerdo al numeral 4.8, Se solicita aclarar cuál será el procedimiento para hacer solicitud de devolución de los costos incurridos por el Contratista hasta ese momento, específicamente en lo que a las pólizas de garantía referidas en el numeral 4.9 Garantías de los Contratos, dado que para ese momento ya el Contratista habrá cancelado, al ser exigible que sean entregadas por el Contratista en un plazo máximo de 5 días desde la suscripción del contrato, el cual es el mismo tiempo que se tiene

para suscribir el acta de inicio con el interventor, para la cual a su vez ya debe estar otorgado el poder referido en el literal b) del presente numeral. ¿Cómo puede haber una devolución si se da una terminación del contrato según el numeral 4.8 literal 1?"

RESPUESTA: Al respecto, los términos de referencia en el numeral 4.1, señala que: "(...) el contrato de comodato precario a suscribir, para que el contratista que resulte seleccionado ejerza la vigilancia y custodia del(los) predio(s), durante el término de ejecución del (los) proyecto(s) se deberá suscribir y perfeccionar entre el propietario del predio y el contratista. En consecuencia, en esta relación contractual no será parte el FIDEICOMISO - PVG II, ni las sociedades fiduciarias voceras del mismo, ni FONVIVIENDA.

Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que el(los) ente(s) territorial(es) o entidad(es) del sector central o descentralizado del orden territorial respectiva(s) ha(n) suscrito un convenio interadministrativo con FONVIVIENDA, para aunar esfuerzos para la ejecución del(los) proyecto(s) y dentro del mismo asumió(eron) como obligación la suscripción, en calidad de comodantes, de un contrato de comodato precario sobre el(los) predio(s) en que se ejecutará(n) el(los) proyecto(s) a que se refiere(n) estos términos de referencia, durante el término de ejecución del contrato" por otro lado, la nota aclaratoria del numeral 4.8 de los términos de referencia aclara que "En el evento en que no se suscriba el acta de inicio del contrato en los plazos señalados, por la causal establecida en el literal b) del numeral 1, por razones atribuibles al ente propietario del predio, se terminará, sin más actos ni requisitos el contrato de diseño y construcción, sin que esto genere indemnización alguna a favor del contratista o del ente público propietario de los predios en que se ejecutará el proyecto"

11. OBSERVACIÓN: ¿No se puede publicar el compromiso de los municipios en los convenios firmados con el Ministerio con respecto al tema de redes de alcantarillado y acueducto?

¿No se puede publicar el compromiso de los municipios en los convenios firmados con el Ministerio con respecto al tema de redes de vías anexas?

RESPUESTA: Los convenios suscritos entre FONVIVIENDA y entes territoriales se encuentran publicados en la página del SECOP, para su respectiva consulta.

12. OBSERVACIÓN: "¿Se puede solicitar que las viviendas se conviertan de unifamiliares a viviendas bifamiliares?"

RESPUESTA: De acuerdo a lo establecido en el numeral 1. VIVIENDA. Numeral 1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBEN TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS del anexo técnico, este indica que:

- a. Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP, y su valor no podrá exceder lo establecido en los términos de referencia, para cada proyecto. La tipología a desarrollar en cada proyecto deberá ser la establecida en el numeral 1.2.
- b. Las viviendas deben construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización o modificaciones de estas, debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del contratista el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar. En todo caso, las viviendas se entregarán conforme la tipología que establezcan las licencias”

Sin embargo, el numeral 1.5. FASES DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS, en su numeral 1.5.1 Fase 1: Proyecto Urbano y Arquitectónico., señala que:

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. Los Anteproyectos Urbano Arquitectónicos comprenderán:

- Estudio de suelos.
- Levantamiento topográfico.
- Un plano de anteproyecto del planteamiento urbanístico.
- Una planta arquitectónica de las tipologías de vivienda a construir.
- Plano de Cortes y Fachadas generales.

Las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el Anexo No. 4 de estos términos de referencia.

- 13. OBSERVACION:** *"En la licencia de Chima, aparece que el dueño del lote es el municipio y el urbanizador un particular, ¿qué papel juega ese particular en la propiedad de la licencia?"*

RESPUESTA: En este caso el desarrollo urbano del proyecto estará adjudicado al oferente seleccionado y quedara estipulada esta modificación en La Licencia de construcción.

- 14. OBSERVACIÓN:** *"¿Cualquier modificación a las Licencias y demás procesos sobre el lote y el proyecto está en el poder que el alcalde va a aportar desde el municipio?"*

¿Cómo se garantiza que el particular que aparece en la Licencia no se le deba pedir permiso para hacer modificaciones dentro del diseño original?"

RESPUESTA: El ente territorial propietario del predio deberá entregar al proponente seleccionado para la ejecución del proyecto un poder para el desarrollo de los trámites a que haya lugar para el cumplimiento del contrato de diseño y/o construcción, entre ellos la modificación de la licencia y sus anexos si así se requiere.

15. 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 en el Convenio suscrito entre la Entidad Territorial y el Fondo Nacional de Vivienda, donde se establece las obligaciones para cada una de las partes, las cuales se deben ejecutar de manera coordinada y bajo los principios de oportunidad y calidad para el fin propuesto. Por otro lado, el contrato y el convenio establecen los órganos y mecanismos de control al desarrollo el objeto contratado los cuales se ejercerán durante las diferentes etapas del proyecto.

16. 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: Una vez evaluada esta solicitud por parte de los diferentes interesados en las convocatorias, el numeral 1.7. de los términos de referencia se modificó mediante adenda.

17. 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: El numeral 4.7 es claro en afirmar que se debe aportar para el pago del 10% las 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. Es decir que si por alguna razón estos trámites se extienden con el tiempo, el constructor solo deberá aportar los soportes señalados anteriormente.

18. 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 las diferentes fases 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.

19. 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 Programa de Vivienda Gratuita fase II. 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.

20. 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.

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.

21. 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.

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.

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 establecen 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.

22. 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 inquietudes presentadas en dichas reuniones, serán atendidas por la entidad o sociedad competente para ello según el tema a tratar.

23. 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 con una interventoría que se encargará del seguimiento y control exclusivo de los contratos suscritos en el marco de la presente convocatoria. El desarrollo de las actividades 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.

24. 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 que 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: Una vez evaluada esta solicitud por parte de los diferentes interesados en las convocatorias, el numeral 4.4. de los términos de referencia se modificó mediante adenda.

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