

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 44
DEPARTAMENTO DE HUILA**

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 03 de Agosto de 2016 de 10:30 p.m. a 11:30 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 Huila, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 14 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.** *"Todos los Municipios tienen escombrera autorizada y adaptada a los volúmenes que hay que mover" "Si no lo tiene, quién es el responsable de hacer estos trámites" "Si estos trámites son a cargo del Municipio, qué pasa si dicho trámite se toma tiempo importante y termina afectando el cumplimiento por parte del*

Contratista" "Si es así qué procedimiento tienen el Contratista para cobrar los costos que se genere de dicho incumplimiento" "A quién le corresponde sacar el permiso de tipo ambiental para tala de árboles" "Entendiendo que éste trámite podría dilatar de manera importante el inicio de la obra y así generar posibles incumplimientos por parte del contratista por causas ajenas a él"

RESPUESTA: Una vez inicie la ejecución de la obra, el contratista deberá tramitar junto con el Municipio, los permisos correspondientes y necesarios para el buen desarrollo del proyecto.

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"*

- 2. OBSERVACIÓN.** *"quién es el responsable de los trámites de compensaciones por tala de árboles" "Quién es el responsable del costo de dichas compensaciones"*

RESPUESTA: En caso de ser necesario, la entidad territorial en el marco de las obligaciones establecidas en el Convenio suscrito con Fonvivienda, deberá realizar los trámites necesarios ante la Corporación Autónoma Regional respectiva, en relación con la tala de árboles y compensaciones a que haya lugar.

- 3. OBSERVACIÓN.** *"Se puede por la pendiente de terrenos, construir edificio de más de 5 pisos donde el acceso es por un nivel 0, hacerlo por un nivel superior" "El proyecto de Suaza al ser torres de 5 pisos c/uno de 20 viviendas cada torre, cómo se manejan las 90 unidades del cupo del municipio? (4 torres completas son 80 viviendas)" "Para Garzón hay cupo de 270 viviendas, al ser torres de 5 pisos c/uno de 20 viviendas cada torre, cómo se manejan las 270 unidades del cupo del municipio? (13 torres completas son 260 viviendas)"*

OBSERVACIÓN: *"Estos proyectos ya cuentan con diseños preliminares, o se tiene definido para que proyectos son casas y apartamentos (número de pisos)"*

OBSERVACIÓN. *"Se puede modificar los planos para conservar el entorno "preservación de espacios naturales".*

OBSERVACIÓN. *"El encierro del área del lote "conjunto privado" es un proyecto complementario o se puede realizar mediante una modificación al contrato"*

OBSERVACIÓN. *"Tiene algún inconveniente el que se modifiquen las licencias"*

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.
- c. 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.

- 4. OBSERVACIÓN.** *“Qué derechos tienen sobre las licencias vigentes, los arquitectos proyectistas y topógrafos que firmaron los planos producto de dichas licencias. Deben hacer cesión de los derechos para proceder a hacer modificaciones de las licencias vigentes”*

RESPUESTA: El ente territorial propietario del predio deberá gestionar y 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 requieren.

- 5. OBSERVACIÓN.** *“El Pital tiene licencia por 200 viviendas y el cupo máximo son 180 viviendas, es decir que queda 1 torre por construir. Ya tiene licencia de Subdivisión donde se deja un lote separado para un futuro desarrollo, pero del lote que tiene licencia; cómo se maneja el área de la torre que queda sin construir”*

“Timaná tiene licencia por 400 viviendas y el cupo máximo son 180 viviendas, es decir que quedan 11 torres sin construir de las inicialmente proyectadas. Cómo se maneja el urbanismo? No hay licencia de subdivisión, cómo se maneja el área de las torres que quedan sin construir”

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 1.5 de los términos de referencia señala 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"

- 6. OBSERVACIÓN.** "La licencia de Timaná especifica que está otorgada en suelo de expansión urbana y que existe el Plan Parcial. Se solicita que se publique dicho Plan en el menor tiempo posible y de cualquier manera antes del cierre de la presentación de propuestas de la presente convocatoria" En la Licencia de Garzón especifica:

"A qué se refiere el tercer lote Se solicita que se publique en el menor tiempo posible y de cualquier manera antes del cierre de la presentación de propuestas de la presente convocatoria"

La Licencia de Garzón especifica:

Dado que para el otorgamiento de Licencia Urbanística de Construcción, el lote debe contar con disponibilidad de servicios públicos, se solicita que se publiquen dichas disponibilidades en el menor tiempo posible y de cualquier manera antes del cierre de la presentación de propuestas de la presente convocatoria"

OBSERVACIÓN. "Se va hacer entrega de planos de los lotes e implantación del Proyectos" "Se va hacer entrega de la topografía Lote" "Se realizará entrega del plano con las coordenadas de localización de los puntos de conexión de servicios públicos; acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, eléctrico, comunicaciones y gas así como sus especificaciones técnicas" "se realizara entrega el plano con las coordenadas de los mojones del Lote" "Existen licencias de construcción"

OBSERVACIÓN. "Haciendo los trámites para la obtención del crédito con el banco nos solicitan la disponibilidad de los servicios públicos, Quién certifica dicha disponibilidad".

OBSERVACIÓN. "Los estudios de suelos se van a publicar en la página del consorcio"

OBSERVACIÓN. "ya se cuenta con las licencias"

RESPUESTA: La información con la que cuenta el convocante se encuentra publicada en la página web [página www.programadevivendagratuaita2.com](http://www.programadevivendagratuaita2.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.

- 7. OBSERVACIÓN.** *“El certificado de Tradición y Libertad de Timaná establece que es suelo rural, se debe hacer el trámite de cambio a suelo urbano? quién es responsable del trámite” “El certificado de Tradición y Libertad de Garzón establece que es suelo rural, sin embargo en la licencia establece que es suelo urbano, se debe hacer el trámite de cambio a suelo urbano? quién es responsable del trámite”*

RESPUESTA: De acuerdo con el artículo 313 de la constitución política de Colombia, quien determina o reglamenta el uso del suelo es el Consejo Municipal, por lo anterior y cuando se presente esta situación, el Municipio deberá adelantar ante el IGAC la incorporación catastral del predio a urbano.

Sin embargo es importante señalar que de acuerdo a la documentación aportada por los Municipios, los predios relacionados en la convocatoria se encuentran ubicados en el suelo urbano conforme con la disposición del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollan o complementan.

- 8. OBSERVACIÓN.** *“Existe una aparente incongruencia en el numeral, dado que el Contrato de Comodato Precario sólo se firmaría al inicio a la fase 6 construcción definida en los TDR, es decir que para ese momento ya estaría firmada el acta de inicio, la cual debe ser antes de la fase 1 (o 3) según se defina.*

Ante un eventual incumplimiento del Municipio (causa ajena al Contratista), se diere por terminado el Contrato, en fase posterior a la firma misma del acta de inicio, se consulta como se procedería a cobrar por el Contratista los gastos en los que hubiere incurrido hasta ese momento, tales como los diseños completos de arquitectura e ingeniería, estudio de suelos definitivos, trámites de licencia de construcción entre otros. (Recuérdese que a ese momento se habrían surtido varias fases contractuales antes de llegar a la fase 6 que es cuando se estipula se firmaría el mencionado contrato de comodato precario”

El Convenio Interadministrativo firmado por Fonvivienda y los Municipios establece (de acuerdo a la minuta del Convenio publicada en la web):

“3.2.7 PARÁGRAFO: Al suscribir el presente convenio, el MUNICIPIO manifiesta expresamente que:

El(los) predio(s) se encuentra(n) dentro del perímetro urbano y que no se encuentra(n) ubicado(s) en una zona de alto riesgo no mitigable ni en suelo de protección. (En el caso en que se encuentre en zona de alto riesgo mitigable, deberá señalarlo expresamente).” “Cómo se procede al cobro por parte del Contratista de los gastos en los que ha incurrido hasta ese momento tales como Garantías de los Contratos establecidos en el numeral 4.9 de los TDR, si el contrato se diere por terminado por causa imputable al Municipio antes de la firma del acta de inicio?

Es de aclarar que dichas pólizas las debe solicitar y pagar el Contratista una vez se firme el contrato, dado que se cuenta únicamente con 5 días para su entrega so pena de incurrir en incumplimiento del contrato. Esos mismos 5 días son los que se tienen para suscribir el acta de inicio con el interventor, la cual podría no suscribirse si el Municipio no entrega el Poder al contratista.

Es evidente que el Contratista ya habría incurrido en onerosos costos de pólizas y se podría dar terminación al Contrato por causa ajenas a su gestión y responsabilidad”

RESPUESTA: Al respecto numeral 3.5 de los términos de referencia, señala que: *“(…)el contratista deberá contar, para la ejecución del contrato de diseño y construcción, con todo el recurso humano necesario para cumplir integralmente con las obligaciones que contraiga con la suscripción del mismo, y del contrato de comodato que suscriba con el propietario de los predios, el cual deberá estar suscrito antes de la suscripción del acta de inicio del referido contrato, por otro lado, 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”

- 9. OBSERVACIÓN:** *“a).En la eventualidad que el proyecto estuviere en zona en zona de alto riesgo, pero mitigable a costo elevado, quién es el responsable de la ejecución de las obras de mitigación
b).En caso de corresponder al Municipio adelantarlas, cómo se controla que las mismas sean ejecutadas
c).Derivado de ello, de afectarse el plazo de construcción, como se procedería
d).Cómo sería el proceso para el cobro por parte del Contratista de los sobrecostos generados por dichas causas”*

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

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

Por otro lado el numeral 4.8.1. de los términos de referencia menciona el procedimiento previo para dar por terminado el contrato de obra de manera anticipada si se cumple alguna de las causales del numeral 4.8., en el que uno de los apartes señala que: *“En caso que se determine que el contrato se debe dar por terminado de forma anticipada, con fundamento en los conceptos que emita el interventor, el interventor determinará si hay lugar a realizar algún pago al contratista, de acuerdo con las actividades que haya desarrollado, sin perjuicio de instruir el cobro de la garantía por incumplimiento del contrato, cuando éste sea el caso. También se determinará por parte del interventor la información y documentación a ser entregadas y demás actividades que deban ser realizadas por el **CONTRATISTA***

para que haya lugar al pago al cual se ha hecho referencia"

10. OBSERVACIÓN. *"El Convenio Interadministrativo firmado por Fonvivienda y los Municipios establece (de acuerdo a la minuta del Convenio publicada en la web):*

"3.2.3.1. (SI APLICA: DILIGENCIAR DE ACUERDO CON LO DEFINIDO EN LA REVISIÓN TÉCNICA). Realizar, a su costa y bajo su responsabilidad y riesgo, la obra consistente en _____ . El MUNICIPIO se compromete a entregar la referida obra a más tardar el _____, sin que en ningún caso supere la fecha establecida para la finalización de la obra a que se refiere el objeto de este convenio. PARÁGRAFO. Las obras señaladas serán financiadas de la siguiente manera, según información suministrada por el MUNICIPIO: _____."

- a).Cómo se controla que dichas obras sean realizadas por el Municipio*
- b).Qué sucede si el desarrollo de dichas obras afecta el tiempo de entrega del proyecto por parte del Contratista por causas no imputables a éste*
- c).Cómo sería el procedimiento para el cobro por parte del Contratista de los sobrecostos generados por dichas causas*

RESPUESTA: En el marco de los convenios interadministrativos suscritos entre las entidades territoriales y Fonvivienda, se establecen de acuerdo con cada caso particular y según la necesidad, dentro de las obligaciones del municipio, el desarrollo y ejecución de obras adicionales a su cargo. Así mismo, se indica que el convenio contará con un supervisor, quien deberá velar por el buen desarrollo del convenio y el cumplimiento de las obligaciones respectivas.

Si se presentan situaciones ajenas al contratista que puedan afectar el desarrollo del proyecto, el numeral 4.4.23. establece lo siguiente dentro de las obligaciones:

"4.4.23. Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento de los cronogramas presentados. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al FIDEICOMISO PVG II, el mismo deberá ser asumido por el contratista. En todo caso, cuando el interventor advierta que la fecha de terminación de las viviendas superará la establecida en los presentes términos de referencia, y no encuentre justificada la prórroga, se dará aplicación al procedimiento establecido en el numeral 4.8 de este documento, para el presunto incumplimiento del contrato". El Comité Técnico del Fideicomiso es el órgano encargado de revisar los informes de la interventoría y con base en dichos informes decidir sobre las prórrogas a que haya lugar.

11. OBSERVACIÓN. *"Solicitamos a la Entidad se eliminen los requerimientos adicionales establecidos en los Términos de Referencia*

y que no hicieron parte del Programa de Vivienda Gratuita anterior como son”:

- a) La obligatoriedad de construir un Salón multipropósito y
- b) La obligatoriedad de mantener una trabajadora social y el personal técnico durante el periodo de postventa de un (1) año.

No estamos solicitando que se elimine la responsabilidad que tiene el contratista de reparar los daños y defectos durante el periodo establecido para ello, lo que solicitamos es que se elimine la obligatoriedad de mantener este personal en forma permanente en el proyecto durante un (1) año, tal cual se ha estipulado en los Términos de Referencia.

OBSERVACIÓN: “1.5.Anexo Técnico:

En el segundo inciso del punto “g” correspondiente al punto 2.2. del Anexo 4 (Especificaciones técnicas) de los TDR se enuncia lo siguiente:

“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.”

Sugerencia: Se sugiere eliminar esta exigencia, debido a que el instrumento normativo que define que debe edificarse en las zonas de cesión, ya sea como equipamiento o como inmobiliario constitutivo del espacio público, son los Planes de Ordenamiento Territorial. Así las cosas, esta exigencia podría estar eventualmente transgrediendo la autonomía territorial respecto a la reglamentación del uso del suelo”

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.

El salón multipropósito, 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.

Por último, es importante mencionar que 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, sin embargo su permanencia en las fases fue modificado mediante adenda.

- 12. OBSERVACIÓN:** *"Solicitamos a la Entidad se modifique el Numeral 3.4.4. SELECCIÓN DE PROPUESTAS de tal forma que se garantice que los proyectos serán asignados al proponente con mayor puntaje ya que de acuerdo a lo estipulado en los Términos de Referencia eventualmente esto puede no darse. Allí se establece que una vez se haya escogido el proponente con mayor puntaje y se le asignen los proyectos propuestos y queden pendientes proyectos por asignar y si el proponente ubicado en segundo lugar tiene propuesto por lo menos uno de los proyectos ya asignados, no se le asignaría ningún proyecto sino que se le tratarían de asignar al proponente en tercer lugar y así sucesivamente"*

"Solicitamos se modifique el Numeral 3.4.4. SELECCIÓN DE PROPUESTAS de tal forma que se permita que al proponente en segundo lugar en el orden de elegibilidad se le asignen los proyectos propuestos que no se le asignaron al proponente ubicado en primer lugar en el orden de elegibilidad y así sucesivamente"

RESPUESTA: El numeral 3.4.4 de los términos de referencia es claro al señalar que la propuesta identificada con el No. 1 (es decir la que cuenta con el mayor puntaje), **será la primera seleccionada, de manera que todos los proyectos incluidos en su propuesta serán ejecutados por el proponente de la misma, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.**

Posteriormente el evaluador verificará si quedan cupos de recursos disponibles para seleccionar al ejecutor de uno o varios proyectos que no se encuentren incluidos en la propuesta No. 1 pero que hagan parte de los señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia y, si este es el caso, señalará el número de cupos disponibles. Es decir, se elabora un listado con los proyectos y cupos que quedan luego de restar los incluidos en la propuesta No. 1.

En el proceso posterior, siempre tiene prioridad el proponente ubicado en el segundo lugar siempre y cuando en su propuesta esté incluido uno o más proyectos de los restantes de la propuesta No. 1, con excepción del caso en que la totalidad de los proyectos de la propuesta No. 2 se encuentren en la propuesta No. 1, caso en el cual

si la totalidad de los proyectos contenidos en la propuesta No. 3 puedan seleccionarse, serán seleccionados.

Al respecto, el numeral 3.4.4. de los Términos de Referencia establece: "(...) *Si después de seleccionada la propuesta No. 1 existen cupos de recursos disponibles y proyectos propuestos, de aquellos mencionados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, que no hayan sido seleccionados y que se encuentren dentro de las propuestas incluidas en la lista mencionada, pero solo uno o algunos de los proyectos contenidos en la Propuesta No. 2 se encontraban en la Propuesta No. 1, se convocará una audiencia, en la fecha y hora indicada en el cronograma de este proceso de selección, con todos los proponentes de las propuestas que se encuentren en la lista y que cuenten con proyectos cuyos ejecutores no hayan sido seleccionados, para continuar el proceso de selección*".

En las mencionadas audiencias, igualmente tiene prioridad el proponente ubicado en el segundo lugar, siempre y cuando en su propuesta esté incluido uno o más proyectos de los restantes de la propuesta No. 1.

13. OBSERVACIÓN: "*¿Se puede proponer cualquier sistema Constructivo?, ¿Están definido?*"

RESPUESTA: Los sistemas constructivos deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012).

14. OBSERVACIÓN. "*Cuál es la categoría fiscal de cada municipio*"

RESPUESTA: Los municipios relacionados en el numeral 1.2 de acuerdo con los criterios de la ley 617 de 2000 se encuentran en categoría fiscal 6.

15. OBSERVACIÓN: "*Existen Adjudicatarios o compradores*"

OBSERVACIÓN. "*Los costos de escrituración son a cargo del oferente seleccionado*"

RESPUESTA: El proceso de selección de hogares beneficiarios se efectúa una vez el proyecto se encuentre en ejecución, con el fin de tener certeza de su desarrollo. Es decir a la fecha no existen hogares beneficiarios seleccionados para estos proyectos.

Es importante aclarar que para este esquema de ejecución, la transferencia de las viviendas a los beneficiarios, la realizará la entidad propietaria del(los) predio(s) en que se ejecute el proyecto.

- 16. OBSERVACIÓN.** *"La empresa prestadora de servicio de energía, hace convenio de derecho de cobro de las instalaciones de media y baja tensión con el constructor"*

RESPUESTA: Conforme a los términos de referencia el constructor deberá tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectiva y realizar los trámites necesarios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas y solicitar a la entidad territorial el documento de recibido a satisfacción, expedido por las empresas prestadoras de servicios públicos o entidad(es) competentes que valide el debido funcionamiento y calidad de las obras complementarias y/o externas para permitir el desarrollo efectivo del proyecto de vivienda.

- 17. OBSERVACIÓN.** *"Las redes eléctricas a viviendas pueden ser aéreas o subterráneas"*

RESPUESTA: Las redes eléctricas deben estar sujetas a las condiciones y/o reglamentaciones de la empresa prestadora de servicios públicos de energía del municipio. En todo caso debe cumplirse con lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones).

- 18. OBSERVACION.** *"Que tipos de impuestos pertenecen al proceso licitatorio. Incluye impuesto de guerra"*

RESPUESTA: Respecto a los impuestos, los Términos de Referencia establecen lo siguiente:

Numeral 2.5. *"(...) Los valores de la propuesta deben expresarse en salarios mínimos legales mensuales, especificando el valor de cada vivienda, incluidos los impuestos que deba asumir".*

Numeral 2.6. *"(...) El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos de diseño y construcción y de comodato con el ente propietario de los predios en que se ejecutarán los proyectos, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del contratista, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta".*

Numeral 4.6.13. "Nota 3. Corresponderá a la entidad pública propietaria de los predios, en su condición de comodante, pagar los impuestos y contribuciones que recaigan sobre el(los) predio(s) durante la vigencia del contrato, distintos a los que se lleguen a generar en virtud de la celebración, ejecución o liquidación del contrato de diseño y construcción".

Numeral 4.10. "GASTOS DEL CONTRATISTA. Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación de los contratos serán de cargo exclusivo del contratista".

Numeral 4.15. "IMPUESTOS. El oferente está obligado a pagar todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de los contratos, de conformidad con la ley colombiana".

19. OBSERVACIÓN: "1.1. Individualización jurídica y catastral de las zonas de cesión:

- ✓ El numeral 4.4.24. 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"

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 establecer 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: 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.

20. 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:

1.4.5. Construir y entregar a satisfacción del interventor contratado por el Fideicomiso – PVG II, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, el número de viviendas de interés prioritario que se indique en los diseños aprobados para cada proyecto por parte de dicho interventor. Ese número de viviendas en ningún caso podrá ser inferior al mínimo indicado en el numeral 1.2 de este documento para cada proyecto, ni superar el máximo señalado en el mismo numeral. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

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.

21. 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.

22. 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”

OBSERVACIÓN: *"4.3. El numeral 4.4.51. 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 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.

23. OBSERVACIÓN: *"1.3.3. Teniendo en cuenta la entrada en vigencia de la Ley 1796/16 se sugiere que se precise la necesidad de contar tanto con el Certificado de existencia como con la certificación técnica de ocupación de que trata la mencionada ley. Al respecto se pregunta, cómo se dirimirán las controversias que se susciten entre el supervisor técnico y el interventor del proyecto.*

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.

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.*

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 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.

24. OBSERVACIÓN. *"Al numeral 1.2. OBJETO: Al determinar los rangos de viviendas para cada uno de los municipios se establecen unas cantidades mínimas y unas máximas por municipio. En el caso de los rangos mínimos, la sumatoria equivale a 720 viviendas para los cuatro municipios; y al sumar los rangos máximos, la cantidad total es de 800 viviendas. No obstante, a continuación se establece la siguiente condición: "NOTA: En todo caso, el oferente deberá presentar propuesta hasta por 720 viviendas, sin exceder para cada proyecto el número máximo de viviendas descrito en el presente numeral". Sucede que 720 es la sumatoria de las cantidades mínimas de viviendas para cada proyecto. En consecuencia se hace imposible presentar oferta de cantidades máximas para ninguno de los cuatro proyectos, con lo cual el rango establecido a proponer se hace inocuo. Solicitamos remover la condición de oferta máxima de 720 unidades y tener la opción de proponer hasta 800 viviendas que corresponde a la sumatoria de las cantidades máximas en cada municipio".*

RESPUESTA: La cantidad máxima y mínima de viviendas a construir es un parámetro establecido en el TDR de acuerdo con los cupos establecidos para el departamento para el desarrollo de PVG2. No obstante, la observación se tuvo en cuenta en la Adenda No. 2.

25. OBSERVACIÓN. *"Al numeral 1.5.5. Fase 5: CONSTRUCCIÓN: Solicito ampliar el plazo de ejecución de la Urbanización San Felipe del Municipio de Garzón, pasando de 10 a 12 meses por estar compuesto por una cantidad de viviendas significativamente mayor a los otros tres proyectos, dos de los cuales presentan el mismo plazo. El fundamento de la solicitud radica en que los tiempos asignados son muy ajustados, por cuanto la localización de los proyectos en estos municipios dificulta la consecución de los insumos y la*

mano de obra requeridos para acelerar los procesos constructivos redundando en mayores costos de ejecución. Esta es una apreciación fundamentada en la experiencia de conocer en profundidad todos los municipios de la convocatoria y haber trabajado en esas zonas”.

RESPUESTA: Se revisara la pertinencia respecto a la ampliación de las fechas establecidas en el cronograma para el proceso de selección, en tal sentido, de ser procedente su solicitud se publicará mediante adenda en la página WEB www.programadeviviendagratis.com.

- 26. OBSERVACIÓN.** *“Al numeral 3.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE: En el segundo párrafo de este numeral se establece que; “Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.” Solicito dejar claro este aspecto en el siguiente sentido: Cuando varios integrantes del oferente plural certifican experiencia específica, la sumatoria de los porcentajes de participación de esos integrantes del oferente plural, no será inferior al 50% del total de los derechos en que se divide la conformación del consorcio o unión temporal. Lo anterior porque cuando los integrantes son tres o más, lo normal es que ninguno individualmente tenga el 50%”.*

RESPUESTA:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.3.1. de los Términos de Referencia: *“(…) Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal. (…)”.*

Aquellos integrantes de la Unión Temporal que cumplan con los requisitos exigidos deberán acreditar la experiencia como constructor de proyectos de vivienda y la suma de su participación deberá ser igual o superior al cincuenta por ciento (50%).

- 27. OBSERVACIÓN.** *“Al numeral 3.3.2. EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO: Solicitamos estudiar la modificación de las exigencias sobre equipo mínimo de trabajo de acuerdo a las siguientes consideraciones y por las razones que se exponen a continuación:*

En las fases 1 a 4 se exige un Director de Obra por cada proyecto cuyo perfil es el de ingeniero civil o arquitecto con posgrado en Gerencia de Proyectos y una dedicación del 50%. Como la licitación se

compone de cuatro proyectos, eso significa que en la etapa de consultoría y diseños (fases 1 a 4) se debe contar con dos profesionales de ese nivel. Al respecto nos permitimos presentar las siguientes observaciones:

- a) Es exagerado contar con dos profesionales de ese perfil para la fase de diseño, entendiendo que su papel va a ser el de coordinadores de los procesos de consultoría, por cuanto los profesionales de diseño arquitectónico y estructural deben ser aportados de manera separada. Ello conlleva la generación de unos costos exagerados en la fase de consultoría que no se compadecen con la actividad a desarrollar. Estos profesionales estarían totalmente subutilizados y el ÚNICO impacto es la generación de sobrecostos.*
- b) Adicionalmente no existe correspondencia entre la experiencia solicitada al Director de Obra en esta fase y las labores que deberá desempeñar. En efecto, se solicita que estos profesionales certifiquen experiencia en construcción de obra cuando su labor se limitará a la coordinación y dirección de la fase de estudios, diseños y trámite de licencias. En nuestra experiencia, los profesionales dedicados a esta actividad de consultoría tienen un perfil muy diferente al de los profesionales especializados en construir las obras.*
- c) En regiones como la nuestra, los profesionales de la ingeniería y/o arquitectura con posgrado en gerencia de proyectos son una especie exótica que no se consigue y habría que importarlos de Bogotá con todo lo que ello implica, para tenerlos subutilizados. Por lo expresado y para ser coherentes en los procesos solicitados y aplicando la experiencia adquirida en muchos años de realizar estas mismas actividades, me permito solicitar las siguientes modificaciones:*

Permitir una dedicación del 25% para el Director de Obra, de manera que un solo profesional se encargue de la coordinación y dirección de la etapa de consultoría (fases 1 a 4) para los cuatro proyectos. Además porque son proyectos pequeños que no requieren una especial complejidad.

Eliminar el requisito del posgrado por innecesario, generador de sobrecostos y porque castra la posibilidad que nuestros profesionales en las regiones con amplia experiencia en este campo, puedan realizar estas actividades. Una posibilidad es que la falta de posgrado se compense por más tiempo de experiencia general o específica.

Modificar la experiencia específica del Director de Obra (que entre otras cosas tiene una denominación errada, por cuanto esta es fase

de estudios y diseños), alineándola con las actividades que realmente debe cumplir. Consideramos que a un consultor o coordinador de estudios no se debe exigir un perfil de constructor de obra”.

OBSERVACIÓN. “En las fases 1 a 4, se exige que los profesionales; Ingeniero civil diseñador estructural, geotecnista (ingeniero civil) y arquitecto diseñador tengan una dedicación del 50% por proyecto. Eso nos da dos diseñadores estructurales de tiempo completo, dos geotecnistas de tiempo completo y dos arquitectos de tiempo completo durante algo más de cinco meses. Lo anterior es exorbitante, innecesario y exageradamente costoso por las siguientes razones:

a) Cada profesional se requiere puntualmente durante determinadas fases de la consultoría y no durante todas las fases 1 a 4 y menos de tiempo completo para proyectos tan pequeños. En efecto, por ejemplo, el diseñador estructural entra de manera integral después que el arquitecto tenga resuelto el anteproyecto y su actividad relevante no abarca más de un mes; el geotecnista fundamentalmente se requiere durante las tres o cuatro primeras semanas y después solo a título de consulta y no durante los 5 Meses de las fases 1 a 4.

b) Como muy probablemente por razones de economía de escala se desarrollará la misma tipología de vivienda en los diferentes proyectos, lo razonable es que los mismos profesionales realicen todos los estudios en los cuatro proyectos, los cuales por su tamaño no requieren una dedicación como la solicitada. Nuestros profesionales tienen la capacidad, junto con sus respectivos equipos de trabajo, de asumir la responsabilidad de estos y más proyectos de manera simultánea.

Por lo expresado y para ser coherentes en los procesos solicitados y aplicando la experiencia adquirida en muchos años de realizar estas mismas actividades, me permito solicitar las siguientes modificaciones:

Reducir la disponibilidad del tiempo de cada uno de los profesionales: diseñador estructural, geotecnia y arquitecto diseñador al 25%, de manera que se justifique el costo de estos profesionales al poder desarrollar su participación en los cuatro proyectos de la licitación.

Que la disponibilidad de ellos no esté ligada al cumplimiento de una dedicación total sino de acuerdo a las necesidades y requerimientos de las fases 1 a 4”.

OBSERVACIÓN. “En la fase 5 de Construcción se exige un profesional responsable de SST y Ambiental, cuyo perfil se define

como "profesional en el área ambiental con licencia en salud ocupacional" con dedicación de 100% por cada proyecto, es decir que para cumplir este requisito se requieren cuatro profesionales con este perfil. Al respecto nos permitimos manifestar:

- a) Cuando se habla de "profesional ambiental", nos referimos especial o específicamente a ingenieros ambientales que, en este caso, tengan adicionalmente la licencia en salud ocupacional, lo cual es demasiado difícil de conseguir en el País. Hemos realizado una investigación de mercado para conseguir este perfil y después de verificado por todos los medios, encontramos uno solo.
- b) Estas obras por ubicarse en áreas urbanas no requieren licencia ambiental sino un plan de manejo ambiental cuyos formatos son bastante estandarizados hoy en la industria de la construcción y no requieren, para obras de este tamaño, ninguna implementación especial.
- c) El artículo 2 de la Resolución 4502 de 2012, establece que podrán obtener licencia en salud ocupacional las siguientes personas: Profesional universitario en cualquier disciplina con posgrado en cualquier área de salud ocupacional; profesional universitario en un área de salud ocupacional; tecnólogo en salud ocupacional; técnicos en salud ocupacional. Por lo anterior, consideramos que los requisitos exigidos en la licitación no pueden estar por encima de la norma vigente.
- d) Disponer en cada obra de tiempo completo de un ingeniero ambiental con licencia en salud ocupacional, en el evento de conseguirse, es exageradamente costoso para los proyectos y lo más preocupante es que no sabemos dónde los conseguimos. Lo importante es que se cumpla la normatividad vigente y se apliquen los recursos humanos de manera eficiente al desarrollo de los proyectos. Lo anterior significa que el proponente sí deberá contar con un profesional universitario con licencia en salud ocupacional para el montaje de los programas de seguridad y salud en el trabajo en los cuatro proyectos; y además con un profesional ambiental para el diseño de los planes de manejo ambiental. Pero ya en obra, estas actividades podrán ser manejadas con técnicos o tecnólogos que dispongan de licencia. Por ello, solicitamos modificar los términos de referencia de la siguiente manera:

En la fase 5 de construcción deberá contarse con un profesional con licencia en salud ocupacional con dedicación de 25% por proyecto.

Cada proyecto deberá contar con un profesional, técnico o tecnólogo con licencia en salud ocupacional de tiempo completo.

Se dispondrá de un profesional ambiental con dedicación de 25% por proyecto”.

OBSERVACIÓN. *“De acuerdo a los TDR en el equipo mínimo de trabajo en las fases 1 a 4 solicitan un Director de Obra y un ingeniero Civil con una duración de permanencia del 50%, para que se requieren estos cargos en estas fases” “Es necesario este a cargo del constructor la contratación de los mismos” “Es necesario que estos cargos estén en todas las fases mencionadas” “Es necesario que esté a cargo del constructor la asignación de viviendas”*

RESPUESTA: *Atendiendo las observaciones de los interesados de la convocatoria mediante adenda se modificó el numeral 3.3.2. De los términos de referencia, considerando así que la modificación efectuada en la adenda es la única que se atenderá.*

28. OBSERVACIÓN. *“En la fase 5 de construcción se establece el cargo de trabajador social y se exige que sea “Trabajador Social y/o Antropólogo y/o Psicólogo y/o Comunicador social”. Luego al solicitar la experiencia de este profesional se solicita que tenga “Tres (3) años de experiencia en el componente social en Proyectos de Construcción de infraestructura y/o manejo con comunidades y/o población en situación de pobreza extrema, población desplazada y afectados por desastres naturales.” Al respecto debemos manifestar; a) El contrato a suscribir es de diseño y construcción. En ninguna parte se establece obligación de comercializar ni de manejar comunidades potencialmente beneficiarios de los proyectos. Es más, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es el que establece el procedimiento de convocatorias, selección y asignación de los subsidios familiares en especie y el constructor no juega ningún papel en esos procesos. Por consiguiente, estos trabajadores sociales no realizarán ninguna labor, sobran y su único efecto es la generación de sobrecostos para los proyectos. Estos profesionales, pagados muy baratos, incrementan innecesariamente los costos de cada uno de los proyectos en por lo menos \$50 millones. Solicitamos eliminar este requisito por innecesario y superfluo.*

Para la fase 6 Entrega del Proyecto, se exige el siguiente personal profesional; Un director de obra (ingeniero civil o arquitecto) con dedicación de 20% de tiempo, es decir uno para los cuatro proyectos; un residente de obra (ingeniero civil o arquitecto) de tiempo completo por cada proyecto; un trabajador social de tiempo completo por cada proyecto. Adicionalmente se coloca un asterisco en donde estos profesionales se requieren para toda la fase de posventa. Con anterioridad en el numeral 1.5.6 al definir el alcance de la fase de

entrega de las obras se establece: "El contratista deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas a la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda."

Lo anterior da a entender que en consecuencia la Fase de entrega se prolonga durante toda la vigencia de garantía de acabados, que de conformidad con la ley 1480 de 2011 es de un año a partir de la entrega de las viviendas. Por ello solicito aclarar el alcance de la disponibilidad de personal porque si esto es así, la fase de entrega sería de aproximadamente un año y medio; dos meses certificando y entregando a la entidad, cuatro meses entregando a los beneficiarios (cuando estos están definidos) y un año más a partir de la entrega a cada beneficiario. Si esta interpretación es correcta, se presentarán las siguientes situaciones:

- a) Hay una ruptura en el equilibrio económico de los proyectos, porque se estaría sosteniendo un personal disponible con alto costo para estar sin Ninguna actividad productiva.*
- b) El valor de la nómina compuesta por 9 profesionales durante 18 meses es de aproximadamente \$648 millones lo cual impactaría el valor de cada vivienda en \$900 mil pesos, haciendo inviable financieramente las obras.*
- c) Se están trasladando cargas a los constructores que no son derivadas de su actividad; en efecto, la responsabilidad de comercializar o seleccionar los beneficiarios no es del constructor sino del Gobierno Nacional. En la anterior fase del programa de vivienda gratuita, hemos mantenido las viviendas durante más de seis meses bajo nuestra responsabilidad sin que se nos indiquen quienes son los beneficiarios. Aún hoy después de más de año y medio de entregadas algunas viviendas, estas aún no han sido asignadas. Ello conlleva a generar unas responsabilidades en fase de entrega y posventa para sostener un personal inoficioso y costoso que rompe el equilibrio económico y hace inviable su cumplimiento. Por ello solicitamos*

Eliminar los requisitos de personal permanente en la fase de entrega, entendiendo que el constructor entrega las viviendas de acuerdo a su propia estructura organizacional.

Permitir que el servicio posventa sea manejado por el constructor de conformidad con su estructura organizacional. Esta fase de posventa puede ser manejada durante unos tres meses con un profesional ingeniero o arquitecto para los cuatro proyectos. Al solicitar trabajadores sociales por proyecto están trasladando la carga del manejo social de los proyectos al constructor, cuando el objeto contractual solamente es de diseño y construcción. El constructor puede dar el soporte técnico en materia de reglamentos de propiedad horizontal, organización de la copropiedad y dejar en operación los mecanismos de administración de los conjuntos, pero hasta ahí. Lo demás es inoficioso, costoso y no hay fuente de recursos para su financiación. Lo más importante de esta fase es disponer de trabajadores, oficiales, ayudantes y contratistas que realizan las actividades de reparaciones y locativas en general derivadas de los requerimientos presentados por la entidad y/o los usuarios. El año de garantía de acabados se maneja a través de mecanismos de comunicación a través de los cuales se programan las visitas de evaluación de requerimientos y se da respuesta a las necesidades en un tiempo determinado. Esto no requiere una planta de personal como la exigida. Los constructores especializados de vivienda disponemos de organizaciones propias con soporte técnico permanente para atender los requerimientos de los usuarios”.

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

- 29. OBSERVACIÓN.** *“En la página 40 de los términos, después del listado de profesionales exigido como equipo mínimo se establece: “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.” De conformidad con lo anterior, desde antes de la firma del contrato se deberá disponer del personal para 6 de las 7 fases del contrato. Como las actividades de diseño cubren las primeras 4 fases cuya duración es de aproximadamente 5 meses y medio, es muy difícil contar con personal profesional desde ese*

momento para las fases 5 y 6. Los profesionales para la construcción no pueden someterse a esperar ese tiempo sin trabajo para sostener su ofrecimiento, menos los de la fase 6 de entrega y posventa. Desde el punto de vista operativo, al firmar el contrato debe estar listo el equipo de las primeras cuatro fases (estudios y diseños) y no de las fases que entrarán en desarrollo muchos meses (fase 5) e incluso cerca de año y medio después (fase 6). En términos de lógica operacional, dictada por el sentido común, e incluso fundamentados en razones de orden práctico para la consecución de personal de esas características, solicitamos modificar los términos en el siguiente sentido:

Que al firmar el contrato sea presentado y validado por interventoría solamente el equipo profesional exigido para las fases 1 a 4.

Que al término de la fase de diseño de cada proyecto y dentro de los cinco días siguientes a la expedición de la licencia de construcción de cada proyecto sea presentado el equipo profesional correspondiente a la obra licenciada.

Que antes de la expedición de las certificaciones de existencia y habitabilidad de las viviendas de cada etapa o proyecto sea presentada y aprobada la estructura organizacional para la fase 6 de entrega y posventa”

RESPUESTA: De acuerdo con el numeral 3.3.2. para la suscripción de los contratos de diseño y construcción, el proponente seleccionado deberá presentar para aprobación del interventor, las hojas de vida del siguiente equipo de trabajo como mínimo, para cada uno de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta. No obstante, se revisará la solicitud realizada y en caso de considerarlo pertinente se procederá a la publicación de la respectiva adenda.

- 30. OBSERVACIÓN.** *"Al numeral 3.4. CRITERIOS DE EVALUACIÓN: En el numeral 3.4.1. Mayor número promedio de metros cuadrados se dice: "El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 3 el número de metros cuadrados de área construida ofrecidos para cada solución de vivienda, para cada uno de los proyectos de qué trata el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia respecto de los cuales presente propuesta." (Subrayado nuestro). Este concepto debe ser aclarado por cuanto el Anexo 3, en concordancia con el numeral 1.1. j del Anexo 4, son claros en hablar de ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA. Una cosa son los metros cuadrados de área construida y otra muy diferente los metros cuadrados de área privada construida. En todo el numeral 3.4.1. se hace alusión varias veces a número de metros cuadrados construidos. Solicitamos aclarar”*

OBSERVACIÓN. *"De acuerdo a los TDR en el numeral 3.4. pueden aclarar el tema del área privada construida y el área construida"*

RESPUESTA: Atendiendo las observaciones de los interesados de la convocatoria, mediante adenda No. 2 se modificó el numeral 3.4.1. de los términos de referencia.

31. OBSERVACIÓN. *"Qué manifiesta el ministerio al respecto de la solicitud hecha por la entidad bancaria para el otorgamiento del crédito"*

RESPUESTA: El numeral 3.2.1. de los términos de referencia establece: *"El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias. Para calcular el valor del cupo mínimo que deberá(n) tener la(s) carta(s), se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de estos términos de referencia, para cada proyecto de vivienda respecto del cual presente propuesta. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda descritos en el numeral 1.2 respecto de los cuales presente propuesta. El valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el cincuenta por ciento (50%) del resultado de la mencionada suma, cuando el número total de viviendas sea inferior a 500. Si el número total de viviendas es igual o superior a 500, el valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el veinticinco por ciento (25%) del resultado de la mencionada suma.*

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, de aquellos descritos en el numeral 1.2, de los presentes términos de referencia."

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.

32. OBSERVACIÓN. *"Los puntos conexión de alcantarillado, acueducto y demás servicios públicos tienen que estar al pie del lote donde se va a desarrollar el proyecto"*

RESPUESTA: El municipio está en la obligación de garantizar la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios. En caso de requerirse obras adicionales para su debida prestación, estarán incluidas como obligación de los municipios en los convenios interadministrativos suscritos entre las Entidades Territoriales y Fonvivienda.

33. OBSERVACIÓN. *"Si uno participa en los 4 proyectos, no puede en su propuesta pasar más de 124"*

OBSERVACIÓN. *"En el área estipulada se puede extender el número de viviendas"*

OBSERVACIÓN. *"Si sumo los mínimos a presentar o proponer de acuerdo a los TDR, en ninguno puedo presentar sin afectar a los demás proyectos"*

OBSERVACIÓN. *"El proponente es libre de presentar ofertas en cualquier proyecto por convocatoria o es necesario ofertar para todos los proyectos de la convocatoria"*

OBSERVACIÓN. *"Puedo presentar ofertas fraccionando las convocatorias por proyectos"*

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.

En todo caso el oferente no podrá exceder para cada proyecto el número máximo de viviendas descrito en el numeral 1.2.

Vale la pena destacar que entre las causales de rechazo establecidas en el numeral 2.14. se encuentran las siguientes:

"(...) 2.14.18. Cuando el proponente oferte uno o varios proyectos por un número de viviendas diferentes al rango establecido para cada proyecto de acuerdo al numeral 1.2."

34. OBSERVACIÓN. *"Podemos presentar la misma experiencia en dos proyectos o convocatorias diferentes"*

RESPUESTA: El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, definida para cada uno de los procesos de convocatoria. Cada proceso de convocatoria se evalúa de

manera independiente. En tal sentido es posible presentar la misma experiencia para convocatorias diferentes.

- 35. OBSERVACIÓN.** *"De acuerdo a los TDR en la fase 5 se estipulan 10 meses para su ejecución, es posible expandir el tiempo para el municipio de Garzón por 12 meses"*

OBSERVACIÓN. *"En Garzón, de acuerdo a los TDR los interesados deben presentar sus propuestas el día 12 de agosto de 2016, es posible modificar las adendas"*

RESPUESTA: Se revisara la pertinencia respecto a la ampliación de las fechas establecidas en los Términos de Referencia y en el cronograma para el proceso de selección, en tal sentido, de ser procedente su solicitud se publicará mediante adenda en la página WEB www.programadeviviendagratis.com.

- 36. OBSERVACIÓN.** *"Quién realizara la labor de gestionar la ejecución del proyecto, con el fin de que no se destruyan las zonas naturales"*
"Estará a cargo del contratista o del constructor"

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 dentro de las actividades de la interventoría en las diferentes fases se encuentra la de efectuar 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.

- 37. OBSERVACIÓN.** *"la libertad de distribución de cupos está basada en alguna normatividad"*

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

38. OBSERVACIÓN. *“Las constructoras hacen convenios con las electrificadoras en donde ceden el derecho de media tensión, En este caso quien lo va a hacer, el municipio o la constructora”*

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”.*

39. OBSERVACIÓN. *“La entidad prestadora del servicio público es propietaria del bien, con el fin de realizar el mantenimiento, En este caso quedara estipulado de esta manera en el registro de propiedad horizontal” “si no es propietaria en el R.P.H que pasa” “Cómo se asegura la disponibilidad y el mantenimiento de este servicio”*

RESPUESTA: Los bienes que no hacen parte de los bienes comunes de las Propiedades Horizontales, entregados a las entidades prestadoras de servicios, estarán a cargo de dichas entidades una vez sean entregados y recibidos a satisfacción.