

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 40
DEPARTAMENTO DE NORTE 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 05 de septiembre de 2016 de 04:00pm a 05:00pm, 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 Norte de Santander, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 8 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. OBSERVACION: Criterios de selección:

Experiencia específica del proponente: El numeral 3.3.1. de los TDR hace referencia a la forma cómo el proponente debe acreditar su experiencia como constructor de proyectos de vivienda, indicando que se deberá multiplicar el

número mínimo de metros cuadrados exigidos para cada proyecto en el Anexo No. 4 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de los TDR, 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 frente a los cuales presente propuesta.

La experiencia deberá ser igual o superior al valor que resulte de la mencionada suma, bajo la premisa que las viviendas con las cuales se podrá acreditar la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección. No obstante, los términos de referencia no precisan si la experiencia acreditada para una convocatoria, puede seguir siendo "usada" para acreditar experiencia en otras convocatorias.

Sugerencia: A fin de garantizar que los proyectos sean desarrollados por constructores que cuenten con la experiencia y el respaldo suficiente para su cabal ejecución (En términos de cumplimiento de cronogramas, presupuesto y calidad), máxime sí se tiene en cuenta que se trata del desarrollo de varios proyectos en diferentes municipios, se sugiere que en los TDR se manifieste expresamente que la experiencia que se acredite en una convocatoria no podrá ser usada para participar en convocatorias de otros departamentos en el marco del Programa de Vivienda Gratuita Fase II.

RESPUESTA: Al respecto se aclara que de acuerdo a los terminos de referencia existe una experiencia minima habilitante que debe preetar el oferente, la cual para calcular se deberá multiplicar el número mínimo de metros cuadrados de área privada exigidos para cada proyecto en el Anexo No. 4 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, es decir que, la experiencia restante a la acreditada como experiencia minima habilitante podra ser usada en la demas convocatorias.

2. OBSERVACION: Criterios de evaluación:

El numeral 3.4. de los TDR establece como criterios de ponderación en la evaluación de las propuestas, los siguientes:

CRITERIO	PUNTAJE
Mayor número promedio de metros cuadrados.	hasta 70 puntos
Mayor número de proyectos ofertados.	hasta 30 puntos
TOTAL	hasta 100 puntos

Sugerencia: Teniendo en cuenta que los factores de ponderación establecidos hacen referencia al mayor número de mts² cuadrados construidos y de proyectos ofertados, se considera que la aplicación efectiva de tales criterios sólo será posible en la medida que el proponente acredite una capacidad financiera que respalde el cumplimiento de las obligaciones en una proporción mayor a lo ofertado. Por lo anterior, se sugiere incluir como criterio de ponderación en la evaluación de las propuestas, la mayor capacidad financiera que se acredite en el proceso.

RESPUESTA: Conforme a lo señalado en el numeral 3.2.1 la capacidad financiera es un requisito habilitante, es decir que al momento de la ponderación el convocante tiene la certeza que el oferente cuenta con la capacidad financiera necesaria para ejecutar las viviendas ofertadas. Por lo anterior, consideramos pertinente conservar las condiciones de evaluación tal y como se encuentran en los términos de referencia.

3. OBSERVACION: Garantías de los contratos

El numeral 4.9 de los TDR establecen que el proponente seleccionado deberá constituir a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, entre otras, una póliza de Estabilidad de las obras, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los TDR, con una vigencia de **dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de los hogares beneficiarios de las mismas.**

Sugerencia: Teniendo en cuenta que una vez terminadas las viviendas deben ser entregadas por el constructor al interventor (En el esquema público, no hay relación de entrega entre constructor/beneficiario), se considera que la vigencia del amparo de estabilidad de obra debe contarse a partir de la entrega al interventor, por lo cual se sugiere una modificación a los TDR en el literal c del numeral 4.9.

RESPUESTA: De acuerdo a los numerales 1.5.6 y 4.4.28 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. Sin embargo se revisara si existe alguna inconsistencia con el fin de ser modificada o aclarada mediante adenda.

4. OBSERVACION: Obras de urbanismo

Teniendo en cuenta que las obligaciones del proponente en materia de obras de urbanismo, se circunscribe a lo denominado por el anexo técnico #4 como "Obras básicas de Urbanismo" (malla vial de la red secundaria, redes secundarias de servicios públicos, etc), se sugiere que se especifique

en los TDR que el alcance de las obras de urbanismo a cargo del constructor sólo incluyen las obras del urbanismo interno de los proyectos; en relación con la ejecución de obras de infraestructura de malla vial arterial, redes matrices de servicios públicos se debe manifestar expresamente que son a cargo de las entidades territoriales.

Sugerencia: En el mismo sentido en los TDR para cada convocatoria según el caso, se sugiere señalar expresamente que los puntos de conexión de las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas deben estar ubicados en un punto colindante, con el predio en el cual se ejecutará el proyecto y garantizar su debida conexión y prestación del servicio.

Por último, se sugiere señalar expresamente que la ejecución de vías para la conectividad con la malla vial urbana del municipio debe ser por cuenta del ente territorial.

RESPUESTA: De conformidad con el anexo técnico de los términos de referencia, numeral 2.1 literal a, la obligación del ejecutor de los proyectos es construir la vía que garantice la conexión con la malla vial urbana del municipio o distrito, debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado la cual deberá cumplir con los requisitos del POT y o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto que se presenta.

Es de anotar que las obras de urbanismo que se obliga al oferente a ejecutar son las que estén incluidas en el perímetro del lote objeto de licencia de urbanismo, y se deberán incluir en el presupuesto respectivo; y en caso que fuera del perímetro del lote se requiera de una obra de redes primarias servicios públicos o de conectividad vial, será responsabilidad del municipio financiarla y ejecutarla.

5. OBSERVACION: Causales anticipadas de terminación del contrato:

Relacionado con el ítem anterior, en caso que las entidades territoriales y/o las empresas prestadoras de servicios públicos, no puedan suministrar, ejecutar y llevar la infraestructura de redes de acueducto, alcantarillado, energía y gas a un punto colindante con el predio en que se ejecutará el proyecto, se sugiere adicionar una causal de terminación anticipada del contrato en el 4.8 de los TDR.

RESPUESTA: Se evaluara su solicitud y de ser procedente se modificaran los terminos de referencia mediante adenda.

6. OBSERVACION: Requisitos para el pago

En el numeral 4.7.1. de los TDR se requiere para el pago del 10% restante, adjuntar un "documento emitido por el interventor sobre

ejecución a satisfacción de las Acta de entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a la entidad competente”.

Sugerencia: Teniendo en cuenta los numerales 1.4. y 1.5. del presente documento de observaciones, se sugiere incluir que cuando no sea posible cumplir con la entrega de redes de servicios públicos domiciliarios por causa no imputable al constructor, el Fideicomiso deberá realizar el pago y requerir al ente territorial para que responda por la referida entrega.

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 4.7.1 el requisito de pago mencionado corresponde al 5% final del valor del contrato y es claro al señalar que uno de los requisitos de pago es el "(...) 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**" (subrayado y negrita por fuera de texto)

7. OBSERVACION: Fases de ejecución de los proyectos:

Bajo la premisa que la segunda fase del Programa de Vivienda Gratuita se encuentra enfocada en municipios de categoría 3, 4, 5 y 6, donde los aspectos de tipo administrativo y logístico tienden a complejizarse; y que se dará un mayor puntaje al mayor número de proyectos ofertados, a fin de tener una eficiente ejecución de los proyectos, se sugiere una ampliación del cronograma en los siguientes términos:

En el punto 1.5.2. de los TDR se enuncia:

*"El contratista tendrá un plazo máximo de **dos (2) meses**, contados a partir de la aprobación de los anteproyectos urbanos arquitectónicos por parte del interventor, para la presentación de los siguientes documentos:(...)"*

Sugerencia: Se sugiere que se extienda el plazo de dos (2) meses a cuatro (4) meses.

En el punto 1.5.5. de los TDR se enuncia, que la fase de construcción del proyecto dura en promedio de 8-10 meses desde la ejecutoria de las licencias urbanísticas.

Sugerencia: Se sugiere que se extienda el plazo de 14 a 18 meses.

RESPUESTA: Se evaluara su solicitud y de ser procedente se modificaran los terminos de referencia mediante adenda.

OBSERVACION: El punto 1.5.4. de los TDR trata de los trámites de licencia. Sin embargo, no se especifica que ocurriría en los casos donde la licencia con las observaciones y ajustes hechos por interventoría sea negada.

Sugerencia: Se sugiere que en caso de que la licencia sea negada, se defina que el Fideicomiso debe proceder a la terminación del contrato, pagando al constructor las sumas invertidas hasta tal etapa, exonerando al constructor de cualquier responsabilidad.

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 4.8, subnumeral 2, literal b de los términos de referencia establecen que **es una causal de terminación anticipada del contrato la existencia de cualquier razón jurídica o técnica por la que no sea posible obtener las licencias, permisos, autorizaciones y/o demás documentos necesarios para el desarrollo del proyecto**, de que tratan cada una de las fases y el numeral 4.7.1 literal iii) señala que una de los requisitos de pago es la presentación del 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.**

8. OBSERVACION: 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.

RESPUESTA: 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), los compromisos y obligaciones de las entidades territoriales relacionadas con el proyecto, por lo anterior, el ente territorial prestará el apoyo necesario para agilizar cualquier trámite que requiera el contratista para el cumplimiento de sus obligaciones.

9. OBSERVACION: Forma de pago:

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: Al respecto, la nota 3 del numeral 4.6 de los términos de referencia señala que *"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"*

10. OBSERVACION: Funciones del interventor:

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)

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: Este numeral se refiere a la potestad que tiene la interventoría de revisar y aprobar los diseños de acuerdo a lo establecido en el POT del Municipio y las normas que lo adicionan y complementan. De ninguna manera se le está dando potestad a la Interventoría de adicionar o disminuir el número de viviendas a construir.

11. OBSERVACION: 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 del mismo 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: Se evaluará su solicitud y de ser procedente se modificarán los términos de referencia mediante adenda.

12. OBSERVACION: 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?

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.

RESPUESTA: Es importante mencionar que de acuerdo al numeral 4.8.1 de los términos de referencia, es el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II quien evalúa la existencia o no de un incumplimiento en las obligaciones contractuales por parte del contratista, de ser así lo informará al contratista y al interventor.

Todos los interesados tendrán un término de tres (3) días hábiles para pronunciarse en relación con la decisión del Comité Técnico, el cual se reunirá nuevamente para revisar las respuestas y/o fórmulas de arreglo propuestas, si este fuera el caso.

13. OBSERVACION: En el punto 3.5. de los TDR se señala lo siguiente:

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, **el constructor deberá tener en cuenta que la disponibilidad del equipo de trabajo será el requerido por el contratante y/o interventor,** para cada uno de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, con los soportes que se indican en el presente numeral.

Sugerencia: Se sugiere que se elimine esta facultad al interventor, debido a que la disponibilidad del equipo de trabajo atenderá al cumplimiento del objeto del contrato con buenos estándares de calidad, por tanto debería dejarse al arbitrio del mismo la disponibilidad de este.

RESPUESTA: No se acoge su sugerencia, conforme al numeral 3.5 de los términos de referencia, la disponibilidad del equipo de trabajo se

coordinara entre el Contratista, la Interventoria y/o el Contratante una vez sean aprobadas las hojas de vida y se inicie la ejecución del contrato.

14. OBSERVACION: Equipo mínimo de trabajo:

El punto 3.5. de los TDR se señala el equipo mínimo de trabajo que deberá tener el contratista para la ejecución del contrato. En la fase 5 (construcción) y la Fase 6 (Entrega del proyecto), se requiere de un trabajador social por proyecto.

Sugerencia: Se sugiere que la exigencia del trabajador social, se requiera por un número plural de proyectos.

RESPUESTA: Se evaluara su solicitud y de ser procedente se modificaran los terminos de referencia mediante adenda.

15. OBSERVACION: Procedimiento de presunto incumplimiento

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.**

Quando 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: Todas las acciones derivadas del proceso de posible incumplimiento sera verificado y aprobado por el Comité Tecnico del Fideicomiso.

16. OBSERVACION: 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: Todas las exigencias que adelanta la Interventoriaal Contratista estan enmarcadas en la ejecucion del contrato de diseño y construccion y los terminos de referencia.

17. OBSERVACION: Anexo Técnico:

En el punto (i) del literal "I", se establece lo siguiente:

"Altura libre de la vivienda. El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del municipio en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima cálido, la altura mínima entre pisos, no debe ser menor a 2.40 m y en caso de climas frío o templado, no debe ser inferior a 2.20 m."

Sugerencia: Se sugiere que se deje como única altura 2.20. esto justificado en que la cubierta de las edificaciones es inclinada.

RESPUESTA: La altura exigida es un estandar minimo que busca garantizar las condiciones bioclimaticas en las viviendas y promueve el uso racional de la energia.

18. OBSERVACION: 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: La condición es clara al señalar que es el Plan de Ordenamiento Territorial quien determina si el salón comunal será zona común o zona de cesión, por lo anterior, la sugerencia no es acogida.