

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA  
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II  
CONVOCATORIA No. 36  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER – ESQUEMA PÚBLICO**

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** El objeto del presente proceso es seleccionar el(los) proponente(s) que ofrezca(n) las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, según sea el caso, de algunos o todos los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los términos de referencia.

**CONSIDERACIONES INICIALES:**

1. Las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son los interesados que formularon las preguntas y no del Fideicomiso.
2. Las respuestas del Fideicomiso son las que se anteceden del título "RESPUESTA".
3. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas el día 1º de septiembre de 2016 de 2:00 p.m. a 3:00 p.m, enviadas al correo [pvg-II@programadeviviendagratis.com](mailto:pvg-II@programadeviviendagratis.com), las demás se tendrán por no recibidas.
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia de la Convocatoria pública de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento de Santander, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 6 de julio del 2016, sin embargo en el curso de la convocatoria se pueden tener modificaciones o adendas, razón por la cual los interesados deberán hacer la consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
5. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

- 1. OBSERVACIÓN:** *Se solicita al MINISTERIO DE VIVIENDA, FONVIVIENDA o CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA actuando como vocera y administradora del Patrimonio PVG II, entregar todos los estudios, diseños, planos y documentos base para las licencias que tienen los diferentes proyectos y que fueron radicados por las ALCALDÍAS, los cuales son fundamentales para el conocimiento del estado del proyecto, el consecuente análisis económico y de factibilidad técnica, jurídica y demás, entre ellos los riesgos a enfrentar.*

**RESPUESTA:** La información con la que cuenta el convocante se encuentra publicada en la página web [www.programadeviviendagratis2.com](http://www.programadeviviendagratis2.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.

- 2. OBSERVACIÓN:** *Se consulta si la facturación que radique el contratista para solicitar el pago del 95% y del 5% no tiene IVA o deberá incluir IVA sobre la utilidad (si es del régimen común) ? En caso de aplicar IVA, este es adicional al valor de la vivienda de 67 smmlv o debe estar incluido, de tal forma que el valor total sean los 67 smmlv ?. En caso de aplicar IVA, cual es la base ?.*

**RESPUESTA:** Los 67 smmlv ofrecidos por vivienda incluyen el IVA y el mismo se aplica sobre la utilidad.

- 3. OBSERVACIÓN:** *En la respuesta a las observaciones publicadas el 4 de Agosto de 2016 informaron que los convenios interadministrativos firmados por Entes Territoriales y Fonvivienda se encuentran en SECOP. Se realizó la respectiva consulta y los mismos no se encuentran publicados (se adjunta procedimiento de SECOP enviado vía email el cual se siguió y no hubo resultado). Se solicita que los convenios referidos sean publicados en el sitio de la convocatoria.*

**RESPUESTA:** En atención a su solicitud, los convenios interadministrativos suscritos con los entes territoriales fueron publicados en la página web del consorcio [www.programadeviviendagratis2.com](http://www.programadeviviendagratis2.com) en cada una de las convocatorias.

- 4. OBSERVACIÓN:** *Numeral 1.5.5 Fase 5 Construcción. "Cada uno de los plazos máximos para la ejecución de la obra se contará a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas". Se solicita aclarar que esta se refiere a la Licencia Urbanística de Construcción, diferente a la Licencia Urbanística de Urbanización.*

**RESPUESTA:** la suscripción del acta de inicio de la fase de construcción deberá ser acorde con la fecha de ejecutoria de la licencia de construcción.

- 5. OBSERVACIÓN:** *Numeral 1.5.6. Fase 6 Entrega del Proyecto. "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".*

*Se presume hay error en la redacción dado que se especifica que la misma garantía de los acabados de vivienda empieza a regir tanto desde la entrega al propietario del lote con las construcciones adelantadas (léase a los Municipios), como desde la entrega a los beneficiarios del SFV. Estas 2 entregas son claramente en momentos diferentes: primero el contratista entrega la vivienda al propietario del lote (Municipio) y luego este la entrega al beneficiario. Adicionalmente el Contratista no tiene injerencia en los tiempos de trámites administrativos de adjudicación de los subsidios y escrituraciones y las consecuentes entregas de las viviendas a los beneficiarios.*

*En consecuencia, se solicita ajustar en los TDR que dicha garantía inicie desde la entrega de las viviendas al propietario del lote. Así mismo se solicita que se deje establecido que de no llegarse a generar el recibo por parte de la entidad propietaria del lote, se tome como fecha de inicio de la garantía, el acta de recibo final del proyecto suscrita por el interventor (especificado en numeral 4.7 Forma de pago, numeral iv). De aceptarse la presente observación, deberá ser igualmente ajustado el numeral 4.4.28 de los términos de referencia.*

**RESPUESTA:** 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 los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Sin embargo se revisara si existe alguna inconsistencia con el fin de ser modificada o aclarada mediante adenda.

- 6. OBSERVACIÓN:** *Numeral 3.3.2 Equipo mínimo de trabajo. En las fases 1, 2, 3 y 4 se exige:*

- Director con postgrado. Para este perfil se exige "Ingeniero civil, o arquitecto con posgrado en gerencia de proyectos". Se solicita eliminar el requerimiento del posgrado dado que para las actividades de coordinación y gestión que se ejecuten en dichas*

fases no es requerido el título de postgrado dado que la experiencia exigible es suficiente. Muestra de ello es que en la fase 6 de construcción no aparece dicha exigencia en el Director de Obra, lo cual es claro dado que tampoco es necesario ese título, al ser suficiente la experiencia exigible.

- Diseñador Estructural. Para este perfil se exige en experiencia específica "Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismoresistentes; y estudios de posgrado en ingeniería estructural". **Se solicita eliminar la simultaneidad de tener la experiencia y ostentar un título de posgrado**, y ajustar el requisito en los términos exigidos por la Ley 400 de 1997 y Decretos reglamentarios y NSR-10, para la experiencia e idoneidad, que específica cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras sismoresistentes o acreditar estudio de posgrado.
- Geotécnico. Para este perfil se exige en experiencia específica "Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; y con estudios de posgrado en geotecnia". Se solicita ajustarse a los términos de la Ley 400 de 1997 y Decretos reglamentarios y NSR-10.

En la fase 5 se exige:

- Profesional responsable de SST y Ambiental. Para este perfil se exige: "Profesional en el área ambiental con Licencia en Salud ocupacional". Se solicita eliminar el requerimiento de la Licencia en Salud Ocupacional dado que según la Resolución 4502 del 28 de Diciembre 2012 establece:

Las personas naturales deberán cumplir con los siguientes requisitos para obtener la licencia de salud Ocupacional:

- a) Profesional Universitario con postgrado en un área de salud ocupacional, con título obtenido en una institución de educación superior debidamente aprobada por el Ministerio de Educación Nacional.
- b) Profesional Universitario en un área de salud ocupacional, con título obtenido en una institución de educación superior debidamente aprobada por el Ministerio de Educación Nacional.
- c) Tecnólogo en salud ocupacional, con título obtenido en una institución de educación superior debidamente aprobada por el Ministerio de Educación Nacional.
- d) Técnico en salud ocupacional, con título obtenido en una institución de educación superior debidamente aprobada por el Ministerio de Educación Nacional.

En este orden de ideas, para cumplir con el perfil, lleva a que exigiblemente aplique para profesionales en el literal a) , es decir que debe tener la especialización para poder haber adquirido la licencia, dado que los demás perfiles (b,c y d) no son profesionales en el área ambiental. Este requerimiento es desproporcionado al ser exigible una

*especialización para ejecutar las labores del perfil, lo cual a su vez no es lo que usualmente se exigen en las obras.*

*Adicionalmente, el Decreto 1443 del 31 de Julio de 2014, por el cual se dictan disposiciones para la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) no establece el requerimiento de la licencia de salud ocupacional en la ejecución de proyectos de construcción. Así mismo, el Decreto 1072 del 26 de Mayo de 2015 eliminó el requerimiento establecido en la Resolución 1401 de 2007, de contar con un profesional con licencia en salud ocupacional en el equipo para la investigación de accidentes mortales. Por todo lo anterior se solicita la eliminación del requisito.*

- Diseñador de elementos no estructurales. Para este perfil se exige en experiencia específica "Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismoresistentes; y estudios de posgrado en ingeniería estructural". Se solicita ajustarse a los términos de la Ley 400 de 1997 y Decretos reglamentarios y NSR-10.*
- Geotécnico. Para este perfil se exige en experiencia específica "Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; y con estudios de posgrado en geotecnia". Se solicita ajustarse a los términos de la Ley 400 de 1997 y Decretos reglamentarios y NSR-10.*

**RESPUESTA:** Para las etapas que se encuentran estimadas en los contratos y términos de referencia de la convocatoria, es indispensable contar con el personal exigido, esto de acuerdo a la experiencia del anterior programa. Todo personal requerido y exigido es fundamental para cada uno de los proceso del desarrollo de los proyectos de vivienda.

Además de lo anterior, la observación de los interesados de la convocatoria en lo que consideramos pertinente se modificó mediante adenda, en el que frente al tema se señaló que 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 perfiles mencionados en el numeral 3.5. de los términos de referencia.

- 7. OBSERVACIÓN:** *Numeral 3.3.2 "No obstante haberse definido un equipo mínimo sujeto a aprobación del interventor, 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**" (subrayado y negrita fuera de texto)*

Numeral 4.1 " En el momento de la firma de los contratos de diseño y construcción, el proponente deberá cumplir los requisitos y diligenciar los formatos establecidos por la ONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA. Asimismo, deberá suscribir el modelo de contrato de comodato indicado por la entidad propietaria del predio ".

" Los contratos de diseño y construcción deberán suscribirse dentro de los términos fijados en el cronograma del presente proceso de selección y, **el de comodato con la entidad propietaria del predio, antes del inicio de la fase de construcción**" (subrayado y negrita fuera de texto).

Como se puede evidenciar hay error en el requerimiento dado que en el 3.3.2 establece que el contrato de comodato precario debe estar suscrito antes de la suscripción del acta de inicio y en el numeral 4.1 establece que dicho contrato se debe suscribir antes del inicio de la fase de construcción.

Se solicita corregir el TDR especificando que la suscripción del contrato de comodato es requerido antes del inicio de la Fase 6. Construcción.

**RESPUESTA:** El contrato de comodato debe ser suscrito antes de la suscripción del acta de inicio de la fase de construcción, sin embargo se revisara si existe alguna inconcistencia con el fin de ser modificada o aclarada mediante adenda.

8. **OBSERVACIÓN:** Numeral 4.2 VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN ...." El contrato de comodato precario quedará perfeccionado, luego de suscrito por las partes, y suscrita el acta de entrega material del (los) bien(es) y su plazo de ejecución será hasta cuando se termine el contrato de diseño y construcción y se entreguen materialmente las viviendas y el proyecto a la entidad propietaria del predio en que se haya ejecutado el mismo".

Se solicita establecer que el plazo de dicho contrato podrá ser hasta que el interventor expida el Acta de Recibo final del proyecto, especificada en numeral iv del numeral 4.7. Forma de pago, dado que se pueden generar demoras en el recibo por parte del Propietario (Municipio), estando todo cumplido por parte del Contratista. Al no poder terminar el contrato de comodato precario, el Contratista continuaría con responsabilidades en el lote las cuales no sería consecuente al haberse terminado y recibidas las obras por el interventor, conforme al Acta de recibo final.

**RESPUESTA:** Una vez culmina la totalidad de la ejecución del proyecto, sean expedidos los certificados de existencia y habitabilidad y gestionado la entrega de las zonas de cesión y redes de servicios publicos el ente propietario del predio está obligado a recibir el proyecto. El convocante y el comité tecnico estarán prestos a efectuar un estricto seguimiento al cumplimiento de esta obligación.

**9. OBSERVACIÓN:** Numeral 4.8. Causales de terminación anticipada.

1. Previo al inicio del contrato. **Nota:** 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”

Se solicita aclarar cuál será el procedimiento para hacer solicitud de devolución de los costos incurridos por el Contratista hasta ese momento, específicamente en lo que a las pólizas de garantía referidas en el numeral 4.9 Garantías de los Contratos, dado que para ese momento ya el Contratista habrá cancelado o erogado, ante la exigencia de ser entregadas por el Contratista en un plazo máximo de 5 días desde la suscripción del contrato, el cual es el mismo tiempo que se tiene para suscribir el acta de inicio con el interventor, fecha para la cual ya debe estar otorgado el poder referido en el literal b) del presente numeral.

En las respuestas a observaciones publicadas el 4 de Agosto de 2016 dieron respuesta especificando que no habrá lugar a ningún pago. Bajo que precepto legal se podría inducir al Contratista en costos tales como las garantías de contratos, las cuales son onerosas, de llegarse a una terminación anticipada por causa ajena y estrictamente atribuible al dueño del lote? Se solicita revisar nuevamente la respuesta dada en anterior documento.

2. Durante las fases anteriores al inicio de la construcción, es decir las fases de diseño y obtención o modificación de licencias, señaladas en el numeral 1.5 de estos términos de referencia, en los siguientes eventos Se solicita aclarar si en este escenario se presenta terminación del contrato por causas ajenas al contratista, cómo es el procedimiento para hacer solicitud de devolución de los costos incurridos por el Contratista hasta ese momento.

**RESPUESTA:** De acuerdo a la nota del subnumeral 1 del numeral 4.8 “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”