

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA  
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II  
CONVOCATORIA No. 26  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – 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 17 de agosto de 2016 de 10:10 a.m. a 10:50 a.m. y el día 05 de septiembre de 2016 de 2:00 p.m. a 3:00 p.m, enviadas al correo [pvg-II@programadeviviendagratis2.com](mailto:pvg-II@programadeviviendagratis2.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 Cundinamarca, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 5 de julio del 2016, sin embargo en el curso de la convocatoria se pueden tener modificaciones o adendas, razón por la cual los interesados deberán hacer la consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
5. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

## **RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**1. OBSERVACIÓN:** *Participando del proceso que se adelanta para presentación de ofertas dentro de la Convocatoria No. 26, en los proyectos de los Municipios de El Colegio y Pasca, nos permitimos solicitar se revoque y/o aclare la situación referida a las nuevas y extemporáneas visitas a los sitios de los proyectos, por cuanto en nuestro caso, contamos con las certificaciones de las visitas efectuadas el día 18 de Julio/16 (El Colegio) y 08 de Agosto/16 (Pasca) citadas en los pliegos aprobados para la convocatoria.*

*Para la fecha prevista de entrega de las ofertas estábamos cumpliendo con todos los documentos necesarios dentro del cronograma establecido en la Convocatoria.*

*Sin embargo, en la adenda No. 7 de fecha 19 de Agosto de 2016, se expone por parte del Consorcio Alianza Colpatria, que existe la posibilidad de efectuar nuevas visitas, salvo para quienes ya las habíamos efectuado.*

*Esta situación presentada en la adenda No. 7 modifica de manera formal y legal los términos de la convocatoria en la parte sustancial como es la opción de participación para nuevos oferentes, y por lo tanto los términos vigentes para quienes cumplimos en la etapa previa de la Convocatoria se cancelan sin argumento legal.*

*Resulta relevante e importante que se tenga en cuenta que el debido proceso en las actuaciones estatales, (no podemos olvidar que si bien es cierto el proceso es de carácter privado o se regula por un régimen especial – no es menos cierto el respeto que se debe dar a los procesos contractuales donde van insertos DINEROS PUBLICOS como ocurre en este caso).*

*Para el presente caso, solicitamos al FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, se revoque la opción ofrecida a los proponentes interesados en hacer nuevas visitas, toda vez que las modificaciones efectuadas por Ustedes no garantizan a los proponentes inicialmente presentados, la prevalencia del interés general, toda vez que al efectuar estos cambios y posibilitar la inclusión de nuevos proponentes se transgrede directamente los principios que rigen la contratación estatal, no obstante me permito precisar y/o reiterar que aun gozando de un régimen excepcional, los procesos contractuales que hacen parte de este régimen deben tener como pilar fundamental los principios de la contratación estatal, para optimizar la gestión contractual, dado a que no se rigen por el estatuto de contratación de la administración pública, pero que a su vez se encuentran manejando dineros del estado.*

*Igualmente, es menester indicar que si bien es cierto la convocatoria en mención es objeto de un régimen especial, la entidad promotora de la misma debe fundarse, basarse y actuar bajo los principios que rigen la contratación estatal, porque participa el Ministerio de Vivienda en el Comité Técnico, los cuales buscan y/o pretenden evitar decisiones caprichosas, negligentes o interesadas de los administradores públicos,*

no para anular su VOLUNTAD y criterio frente a las situaciones que deben atender, sino para que en el marco de los postulados que rigen la función administrativa y la gestión fiscal, adopten medidas encaminadas A GARANTIZAR, EN PRIMER LUGAR. EL INTERÉS GENERAL. Y. EN SEGUNDO. LA ADECUADA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS PÚBLICOS.

Solicitamos de manera especial reconsiderar la situación expuesta por parte del Comité Técnico del Consorcio Alianza Fiduciaria, porque la opción de nuevas visitas a nuevos proponentes resulta en algunos casos que el proponente que no asistió a la visita de uno de los dos proyectos mejora el puntaje de la oferta inicialmente porque solo había asistido a una visita, y/o el caso de un nuevo proponente que no había participado en ninguna de las dos visitas iniciales.

En nuestro concepto el cronograma de los pliegos de la Convocatoria presentados inicialmente es excluyente de manera legal de una segunda visita, debido a que precisamente las visitas eran obligatorias, no es consistente que haya una segunda visita obligatoria, porque de lo contrario estas no hubieran sido obligatorias.

Solicitamos que se revise y analice nuestra reclamación fundamentada, porque los oferentes que cumplimos dentro del proceso legal inicial de la convocatoria, sentimos que nos encontramos en una posición desequilibrada, desfavorable e injusta con la opción presentada en la Adenda No. 7.

Lo anterior, de acuerdo con lo estipulado en el numeral 2.1 de la Adenda N 7 en lo referente a Realización de observaciones a los términos de referencia.

Agradecemos de antemano su atención en aras de que el proceso de la Convocatoria sea lo más transparente y equitativo para todos los intervinientes.

**RESPUESTA:** De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.4 y 2.9 de los Términos de Referencia: **"2.4 MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN.**

El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en su condición de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, publicará las modificaciones que a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB [www.programadeviviendagratis.com](http://www.programadeviviendagratis.com).

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.9. de este documento, para modificar la fecha de cierre y el cronograma del proceso de selección.

**2.9 PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA.**

El Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II podrá decidir la prórroga del plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma

del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB [www.programadeviviendagratis2.com](http://www.programadeviviendagratis2.com).

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el vencimiento de cada una de las actividades. La información relativa a la hora y punto de encuentro para la realización de las visitas a los predios en que se desarrollarán los proyectos y de la audiencia de aclaración de los términos de referencia, se podrá modificar dos (2) días hábiles antes de su celebración”.

Por lo anterior, el Comité Técnico evaluó las observaciones y/o solicitudes realizadas por los interesados en las diferentes convocatorias abiertas bajo el Esquema Público/Convenios y determino los numerales 2.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y 2.2 VISITAS DE INSPECCIÓN, en donde se programó una segunda visita de inspección a los inmuebles en que se desarrollarán los proyectos, indicando que la visita a los lotes en los que se desarrollarán los proyectos respecto de los cuales se presente oferta, será obligatoria para los futuros proponentes, so pena de rechazo de la misma, teniendo en cuenta que la asistencia a la segunda visita de inspección no será obligatoria para los oferentes que hayan asistido a la primera visita, y que el proponente deberá asistir a cualquiera de las dos visitas programadas con posterioridad a la publicación de los términos de referencia definitivos.

Es de anotar que la programación de segundas visitas de inspección a los inmuebles se realizó a todas las convocatorias del esquema público abiertas a nivel nacional.

Por lo anterior, no acogemos su solicitud, manteniendo así, los numerales 2.1 y 2.2 de los términos de referencia tal como a la fecha se encuentran publicados.

**2. OBSERVACIÓN:** *Respecto a los pliegos y adendas del proceso en referencia, solicito a ustedes se aclare el punto:*

**"3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO**

*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."*

*En el cual se exige cartas de pre aprobación de cupo de crédito, por lo tanto, solicito se aclare, si para cada proyecto de vivienda se debe presentar su carta de pre aprobación de cupo de crédito o se presentan cartas de pre aprobación de cupo de crédito cuya sumatoria sea mayor o igual al 50 o 25% del valor total de viviendas, según sea el caso, ofrecidas para todo el departamento.*

*La misma inquietud para las pólizas de seriedad, si se deben presentar para cada proyecto o una por todos los proyectos del departamento.*

**RESPUESTA:** Conforme a lo señalado en el numeral 3.1.7 de los términos de referencia la garantía de seriedad de la oferta será para cada proyecto de vivienda respecto del cual se presente oferta, en las siguientes condiciones: *"(...) los proponentes deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, en la cual el beneficiario sea el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II identificado con NIT 830.053.812-2, cuyo vocero es el CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA. Para calcular el valor de la cuantía de la garantía de seriedad de la oferta 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 los presentes términos de referencia, para cada proyecto de vivienda respecto del cual se presente oferta. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda respecto de los cuales presente oferta. El valor de la cuantía de la garantía de seriedad de la propuesta será el diez por ciento (10%) del resultado de la mencionada suma."* (Subrayado por fuera de texto).

Con respecto a la presentación de la carta de pre aprobación del crédito, de acuerdo al numeral 3.2.1 de los términos de referencia se presentara una carta de pre aprobación del crédito para cada proyecto de vivienda respecto del cual se presente oferta, es de aclarar que si en la oferta el proponente se presenta a más de un proyecto el cual sume más de 500 unidades de vivienda las cartas de pre aprobación del crédito por proyecto serán por el 25% y se le aplicara la siguiente regla: "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" (subrayados no hacen parte del texto original)

- 3. OBSERVACIÓN:** *Favor aclarar en el numeral 3.3 de los términos de referencia, si el subnumeral 3.3.2, es un requisito requerido sólo para la suscripción del contrato y en consecuencia, sólo debe ser aportado por el adjudicatario del contrato. Lo anterior, teniendo en cuenta que el subnumeral 3.3.2 hace parte del numeral 3.3 que señala la numeración de los Requisitos Habilitantes de Carácter Técnico.*

*3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no, de las siguientes exigencias:*

*3.3.2 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO. 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, con los soportes que se indican en el presente numeral: (...).*

*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 (...).*

**RESPUESTA:** Teniendo en cuenta las observaciones presentadas, mediante Adenda se efectuó modificación al numeral 3.3.2. de los Términos de Referencia.

- 4. OBSERVACIÓN:** *4.4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.*

*En las obligaciones del contratista, numeral 4.4.16, atendiendo la naturaleza del contrato y el alcance del objeto del mismo, debe quedar expresamente señalado que las obligaciones de trámite allí señaladas, así como la expedición de la licencia de construcción, es una obligación*

*de medio y no de resultado, por cuanto su legalización depende de Entidades Gubernamentales distintas al Contratista.*

**RESPUESTA:** Los numerales 4.4.8 y 4.4.16 de los Términos de Referencia establecen:

*4.4.8. Adelantar los trámites para la obtención y/o modificación de las licencias urbanísticas de los proyectos, en el caso que sea necesario.*

*4.4.16. Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desglose jurídico de cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión, hasta obtener los folios de matrícula inmobiliaria individuales de las mismas.*

En este sentido es claro que la obligación del contratista es la de adelantar los trámites necesarios, teniendo en cuenta que los tiempos de aprobación o expedición de actos administrativos, entre otros, dependen de entidades externas.

Por otro lado, teniendo en cuenta que el resultado de algunos trámites no depende del contratista el 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.**

- 5. OBSERVACIÓN:** *4.5. OBLIGACIONES DEL CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO – PVG*  
*Solicitamos que la carga del estudio de títulos de los inmuebles donde se va a desarrollar el Proyecto sea del Contratante, de tal forma que los oferentes sólo tengan a su cargo la revisión del estudio de títulos elaborados por el Consorcio Alianza Colpatria.*

**RESPUESTA:** El Consorcio a través de FINDETER adelanta la revisión técnica y jurídica de los lotes donde se ejecutan los proyectos.

**6. OBSERVACIÓN: COMISIONES FIDUCIARIAS:**

*Ratificar que las comisiones de la fiduciaria por el fideicomiso de administración y pago deberán ser asumidas por el contratante.*

**RESPUESTA:** Es de aclarar que el proceso de selección tiene como objeto 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.

Como consecuencia de lo anterior, el proponente seleccionado suscribirá un contrato de diseño y obra con el Consorcio y no un contrato de Fiducia, por lo anterior no aplica el pago de ninguna comisión fiduciaria.

**7. OBSERVACIÓN: HONORARIOS DE INTERVENTORÍA:**

*Ratificar que los honorarios de la interventoría serán asumidos por el contratante.*

**RESPUESTA:** Conforme al numeral 4.5.6. de los términos de referencia el Consorcio deberá 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.

**8. OBSERVACIÓN: PLUSVALIA:**

*Por favor aclarar si los predios de las convocatorias son generadores del gravamen de plusvalía y en ese caso a cargo de quien está ese pago y cuál es la cuantía.*

**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"

**9. OBSERVACIÓN: EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE:**

*Favor especificar si la certificación de la experiencia específica del proponente se debe anexar en original, se propone que sea en copia. También si la misma puede ser utilizada en otras convocatorias.*

**RESPUESTA:** El numeral 3.3.1 señala las condiciones de presentación de las certificaciones de experiencia.

**10. OBSERVACIÓN: VÍAS DE ACCESO Y REDES DE ACOMETIDAS:**

*Por favor aclarar el alcance en términos técnicos y de tiempo de la obligación que tienen los Municipios para la construcción de las vías de acceso al proyecto y las redes de acueducto, alcantarillado, energía y gas. Así mismo, en el caso en que el Municipio no cumpla con el compromiso, esto no debería ser impedimento para dar por recibidas las viviendas y se propone exonerar al contratista del cumplimiento de estas obras.*

**RESPUESTA:** La realización de obras adicionales requeridas e información relacionada con el proyecto y para su efectiva ejecución y entrega, en caso que aplique, se encuentran relacionadas como obligaciones de las Entidades Territoriales, en el respectivo Convenio Interadministrativo suscrito con FONVIVIENDA.

**11. OBSERVACIÓN: ESTUDIO DE SUELOS:**

*La información correspondiente al estudio de suelos, que se anexa en la convocatoria para el municipio de Coello es insuficiente y para el municipio de San Luis no se anexa, lo cual es determinante para la evaluación de los proyectos. Solicitamos se entregue esta información completa o permitir el acceso al predio para la elaboración de los estudios de suelos respectivos.*

**OBSERVACIÓN: LEVANTAMIENTO DE REDES:**

*Solicitamos la información correspondiente al levantamiento de las redes de acueducto, alcantarillado, gas y energía de cada uno de los proyectos de la convocatoria.*

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

Por otro lado, el numeral 1.5.1 de los Términos de Referencia establece lo siguiente:

**"1.5.1 Fase 1: Proyecto Urbano y Arquitectónico.**

*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. (...)*".

**12. OBSERVACIÓN: AUDIENCIA EN EL PROCESO DE SELECCIÓN:**

*En el cronograma no se encuentra programada la audiencia referida en el numeral 3,4,4.*

**RESPUESTA:** Teniendo en cuenta que la audiencia mencionada depende de la ocurrencia de ciertas condiciones establecidas en el proceso de selección de propuestas, si las mismas se presentan, se publicará mediante adenda la fecha y hora de su realización incorporándolas en los cronogramas respectivo.

**13. OBSERVACIÓN: MODIFICACIONES A LA LICENCIA:**

*Las licencias de urbanismo que anexan no incluyen la totalidad de los planos relacionados en la misma. Por favor confirmar si es posible modificar el diseño urbano, la tipología de vivienda y la cantidad siempre y cuando se cumpla con el mínimo y el máximo de la convocatoria. Además, si existe alguna restricción para el área a ocupar del lote con el nuevo diseño.*

**OBSERVACIÓN:** *¿Específicamente en el caso de El Colegio, es posible hacer el cambio de tipología de multifamiliares (apartamentos) a unifamiliares (casas), teniendo en cuenta que la altura permitida es de solo 3 pisos? Para lo cual se haría la modificación de la Licencia en este sentido.*

**RESPUESTA:** En relación con el trámite de las Licencias, se establece lo siguiente en el numeral 1.5.4. de los Términos de Referencia: *"Una vez aprobados los diseños y revisados los documentos necesarios para radicar en legal y debida forma la solicitud y/o modificación de licencia urbanística respectiva, por parte del interventor, el contratista contará con un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para radicar la solicitud de licencia de urbanización y/o la de construcción en legal y debida forma, o para solicitar la modificación de la licencia de construcción en legal y debida forma o para solicitar modificación de la licencia de urbanización y/o de la construcción, si es el caso, para cada uno de los proyectos, de conformidad con las condiciones previstas en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya".*

El trámite debe efectuarse de acuerdo con las condiciones previstas en el Capítulo 2.2.6.1. del Decreto 1077 de 2015.

Es decir que es posible realizar solicitud de modificación de la licencia de urbanización. La tipología del proyecto debe ser la indicada en el numeral 1.2. de los Términos de Referencia. El número de viviendas debe ser el ofertado y que se encuentre en el rango del numeral mencionado. No obstante es posible modificarlo por razones técnicas o legales siempre y cuando se cumpla con el rango establecido en el numeral 1.2. de los Términos de Referencia y el POT del Municipio.

**14. OBSERVACIÓN: DEVOLUCIÓN DEL IVA:**

*Se propone crear un mecanismo que permita tramitar la devolución del IVA cuando por alguna razón no inherente al proponente se atrase la adjudicación y registro de las viviendas sea posible tramitar la devolución del IVA.*

**RESPUESTA:** La devolución del IVA solo procederá en los términos y requisitos establecidos en las normas vigentes.

**15. OBSERVACIÓN: CATEGORÍA DE MUNICIPIOS:**

*Por favor indicar la fuente oficial para consultar las categorías de los Municipios.*

**RESPUESTA:** Con base en lo dispuesto en la Ley 136 de 1994, reformada parcialmente por las Leyes 617 de 2000 y 1551 de 2012, se determina la obligatoriedad de los Alcaldes y Gobernadores de los Municipios, Distritos y Departamentos, de realizar el proceso de Auto categorización, basados en la información reportada para tal fin por el Ministerio del Interior, DANE y la Contraloría General de la República.

Y mediante el parágrafo 4º del artículo 1º de la Ley 617 de 2000 y el parágrafo 4º del artículo 6º de la Ley 136 de 1994, delega de manera subsidiaria al Contador General de la Nación a realizarlo, cuando los responsables no reporten, al Ministerio del Interior el Decreto de categorización correspondiente, antes del 31 de Octubre de cada año.

En cumplimiento de estas directrices el Contador General de la Nación expide la Resolución certificando la categoría de departamentos municipios y distritos.

**16. OBSERVACIÓN: PERMISO DE OCUPACIÓN:**

*Por favor aclarar si se requiere solicitar el permiso de ocupación o la certificación técnica de ocupación.*

**RESPUESTA:** Se debe solicitar el certificado de permiso de ocupación en los términos señalados en el Decreto 1077 de 2015.

Por otro lado, para los proyectos que, según el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, requieran supervisión técnica independiente, la misma Ley 1796 de 2016 (artículo 6) creó el Certificado Técnico de Ocupación – CTO-, que se define como el documento que debe expedir el Supervisor Técnico Independiente para certificar que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

Ahora bien, **aunque el CTO fue creado por la Ley 1796 de 2016 aún no es exigible**, debido a que las condiciones para que tal requisito aplique en la práctica deben ser definidas por el reglamento. En este orden de ideas, el CTO no será exigido sino hasta que se emitan los actos administrativos necesarios para regular su implementación, de conformidad con lo expuesto por el Viceministerio de Vivienda en Circular del 17 de agosto de 2016.

Así las cosas, si bien a la fecha el CTO no tiene aplicación efectiva, el mismo será exigible en las condiciones que el reglamento establezca para las licencias que se encuentren en trámite y/o sean expedidas en vigencia de la Ley 1796 de 2016 y su reglamentación.

**17. OBSERVACIÓN: ALTURA MÍNIMA:**

*En el anexo 4 se define la altura mínima de la vivienda en 2,40 m. Se propone modificarla a 2,20 m. Considerando las pendientes de la cubierta.*

**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. Esta se establece como requisito en el Anexo 4, sin perjuicio del cumplimiento de la altura libre establecida en las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.