

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS  
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II  
CONVOCATORIA No. 15  
DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO**

**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 el presente documento.

**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 los días 16 de Agosto de 2016 de 10:00 a.m. a 11:00 a.m. y 12 de Septiembre de 2016 de 2:00 p.m. a 3:00 p.m., las demás se tendrán por no recibidas.
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia de la Convocatoria pública de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento del Atlántico, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 28 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:** *"El personal administrativo que se solicitan para los proyectos es alto en relación con el tamaño de los mismos, esta hace que los costos administrativos sea significativamente altos. Por lo anterior sugerimos la siguiente distribución y asignaciones, con base en*

*el tamaño de los proyectos que se proyectan construir y con el objetivo que los profesionales puedan participar en varios proyecto:"*

**En la Fase 1 Proyecto Urbano Arquitectónico, Fase 2 Elaboración de Estudios y Diseños, Fase 3 Revisión y/o ajuste de los estudios y diseños, y elaboración de estudios y diseños complementarios y Fase 4 Tramite de licencias el equipo mínimo de trabajo del Constructor**

<b>Cantidad</b>	<b>Cargo a Desempeñar</b>	<b>Formación Académica</b>	<b>Experiencia Especifica</b>	<b>Disponibilidad mínima</b>	<b>Disponibilidad mínima sugerida</b>
Mínimo 1 por cada 2 proyecto	Director de Obra	Ingeniero civil, o arquitecto con posgrado en gerencia de proyectos	Cinco (5) años de experiencia profesional, como Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción. Acreditar la Dirección de Obra de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas del(los) proyecto(s) a dirigir, en los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.	50%	20%
1 por proyecto	Diseñador Estructural y de elementos no estructurales	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; y estudios de postgrado en ingeniería estructural.	100%	20%
1 por proyecto	Geotécnico	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; y con estudios de postgrado en geotecnia.	100%	20%
1 por proyecto	Diseñador arquitectónico	Arquitecto	Cinco (5) años de experiencia en proyectos de diseño de vivienda, cuya área de construcción cubierta deberá ser igual o mayor a 20.000 m2.	100%	20%

**En la Fase 5 (Fase de Construcción) el equipo mínimo de trabajo del Constructor, es el siguiente:**

<b>Cantidad</b>	<b>Cargo a Desempeñar</b>	<b>Formación Académica</b>	<b>Experiencia Especifica</b>	<b>Disponibilidad mínima</b>	<b>Disponibilidad mínima sugerida</b>
Mínimo 1 por cada 2 proyecto	Director de Obra	Ingeniero civil, o arquitecto.	Cinco (5) años de experiencia profesional, como Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción. Acreditar la Dirección de Obra de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas del(los) proyecto(s) a dirigir, en los	50%	20%

			últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.		
Mínimo 1 por proyecto	Residente de Obra	Ingeniero Civil o Arquitecto.	Tres (3) años de experiencia profesional, como residente de obra. Acreditar la residencia de obra de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al treinta por ciento (30%) del número máximo de viviendas del proyecto respectivo, en los últimos tres (3) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.	100%	100%
Mínimo 1 por proyecto	Inspector	Tecnólogo en construcción	Tres (3) años en construcción y/o supervisión técnica de proyectos de vivienda y/o obras verticales, cuya área de construcción cubierta deberá ser igual o mayor a 10.000 m <sup>2</sup> .	100%	SE SOLICITA ELIMINAR ESTE CARGO
Mínimo 1 por proyecto	Profesional responsable de SST y Ambiental	Profesional en el área ambiental con Licencia en Salud ocupacional	Tres (3) años con experiencia en el manejo de la seguridad industrial y ambiental en proyectos de construcción.	100%	20%
1 por proyecto	Diseñador Estructural y de elementos no estructurales	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; y estudios de postgrado en ingeniería estructural.	100%	20%
1 por proyecto	Geotécnico	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; y con estudios de postgrado en geotecnia.	100%	20%
1 por proyecto	Trabajador Social	Trabajador Social y/o Antropólogo y/o Psicólogo y/o Comunicador social	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.	100%	20%

### Equipo mínimo para Fase 6 - Fase de Entrega del Proyecto:

Cantidad	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica	Disponibilidad mínima	Disponibilidad mínima sugerida
Mínimo 1 por cada 2 proyecto	Director de Obra	Ingeniero civil, o arquitecto.	Cinco (5) años de experiencia profesional, como Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción. Acreditar la Dirección de Obra de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir,	50%	SE SOLICITA ELIMINAR ESTE CARGO

			en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas del(los) proyecto(s) a dirigir, en los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.		PARA ESTA FASE
Mínimo 1 por proyecto	Residente de Obra	Ingeniero Civil o Arquitecto.	Tres (3) años de experiencia profesional, como residente de obra. Acreditar la residencia de obra de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al treinta por ciento (30%) del número máximo de viviendas del proyecto respectivo, en los últimos tres (3) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.	100%	100%
1 por proyecto	Trabajador Social	Trabajador Social y/o Antropólogo y/o Psicólogo y/o Comunicador social	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.	100%	20%

**OBSERVACIÓN:** "Aclarar:

*Entendemos la necesidad de tener en el equipo mínimo de trabajo para cada uno de los proyectos, en el desarrollo de la Fase # 5 (Construcción) y con disponibilidad del 100% a los siguientes profesionales: Residente de Obra, Inspector de Obra y Trabajador Social.*

*Creemos que no es necesario contar con estos tres profesionales, para cada uno de los proyectos durante la Fase # 6 (Entrega del Proyecto) específicamente en el desarrollo del proceso de postventa. Proponemos tener dispuesto a este equipo de tres profesionales para atender el proceso de la postventa de todos los proyectos que se encuentren en esa etapa."*

**OBSERVACIÓN:** "Numeral 3.5 - Equipo mínimo de trabajo estructural y geotécnico a pesar de ser uno por proyecto puede ser el mismo para todos los proyectos, certificando que trabajan para cada proyecto."

**RESPUESTA:** Teniendo en cuenta las observaciones recibidas, mediante Adenda No. 4 se realizaron, entre otros cambios, la modificación al numeral 3.3.2. EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO, quedando como numeral 3.5 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO, en el cual se elimina el requerimiento de disponibilidad mínima por profesional y se establece:

### **"3.5 EQUIPO DE TRABAJO**

*Para la suscripción de los contratos de diseño y construcción, el proponente seleccionado deberá presentar para aprobación del interventor, el siguiente equipo de trabajo:*

<b>Cargo a Desempeñar</b>	<b>Formación Académica</b>	<b>Experiencia Especifica</b>
Director de Diseño y Construcción	Ingeniero civil, o arquitecto, constructor en ingeniería y arquitectura.	Mayor a tres (3) años de experiencia profesional, como Director de Obra, Director de diseños y/o Coordinador obras en la construcción.  Acreditar la Dirección de Obra y/o diseños de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas del(los) proyecto(s) a dirigir, en los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
Diseñador Estructural	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; o estudios de postgrado en ingeniería estructural.
Diseñador de elementos no estructurales	Arquitecto o ingeniero civil o ingeniero mecánico	Tres (3) años de experiencia, en una o varias actividades, tales como diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, construcción, interventoría o supervisión técnica, o acreditar estudios de posgrado en el área de estructuras o ingeniería sísmica
Ingeniero geotecnista	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; o con estudios de postgrado en geotecnia.

*Durante la ejecución del contrato, el constructor deberá garantizar la participación de los siguientes profesionales, según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto:*

*Las hojas de vida de los miembros del equipo de trabajo mencionado, con sus respectivos soportes, las deberá aportar el proponente seleccionado para aprobación del 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 de trabajo mínimo exigido, para uno o algunos de los proyectos a ejecutar.*

*Adicionalmente, cada uno de los profesionales propuestos deberá presentar una comunicación en la que manifieste expresamente su voluntad de participar en la ejecución del proyecto. Con esta manifestación se entenderá otorgada la autorización para que el Consorcio Alianza – Colpatria realice la verificación de reportes en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la*

*Financiación del Terrorismo – SARLAFT y solicite el cambio de las hojas de vida en el caso en que aparezca algún reporte en el referido sistema.*

*La formación académica del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de: certificación de terminación y aprobación del pensum académico expedida por la autoridad competente de la respectiva entidad universitaria, diploma o acta de grado de los estudios de pregrado y posgrado realizados. Todos los profesionales propuestos deberán presentar fotocopia de la tarjeta o matrícula profesional.*

*La experiencia del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de certificados de experiencia, debidamente firmados por la persona natural o jurídica contratante en el que se especifiquen: a) nombre del contratante, b) nombre del contratista, c) objeto del contrato, d) cargo desempeñado o actividades realizadas, y e) fecha de inicio y de terminación del contrato.*

*El constructor deberá garantizar la participación del equipo de trabajo según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto, lo requerido por contratante y/o interventor, lo establecido en las leyes 400 de 1997, la NSR-10 y el decreto 1077 de 2015 (en lo relacionado con el trámite de solicitud de licencias urbanísticas).*

*En caso de requerir el cambio de uno de los profesionales del equipo de trabajo mínimo requerido, durante la ejecución del contrato, se deberá presentar previamente, para aprobación del interventor, la correspondiente hoja de vida propuesta, la cual deberá tener el perfil mínimo exigido en los presentes términos de referencia.*

*No obstante haberse definido un equipo de trabajo 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.”*

**2. OBSERVACIÓN** *“En relación con lo observado en las visita de obra solicitamos publicar para todos los proyectos:*

- Publicar el plano topográfico en formato dwg*
- Publicar los planos de las redes de servicios públicos existentes.*
- Definir en el plano urbanístico los puntos de conexión de todos los servicios públicos”*

**RESPUESTA:** La información con la que cuenta el Fideicomiso, es la que se encuentra publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2, [www.programadeviviendagratis2.com](http://www.programadeviviendagratis2.com).

Atendiendo la observación, la Gobernación del Atlántico realizó levantamiento topográfico de los lotes los cuales fueron publicados en la Convocatoria No. 15 del Departamento del Atlántico en la mencionada página web.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta se debe requerir directamente a las Entidades Territoriales y/o a las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos de acuerdo a los datos de contacto entregados por los representantes de las Alcaldías en cada una de las visitas.

**3. OBSERVACIÓN:** *“Se solicita que las vías de conexión a la malla vial por fuera del límite del proyecto sean asumidas por los Municipios.”*

**RESPUESTA:** El Anexo 4 de los Términos de Referencia, en su numeral 2.1 literal a), establece: *“(...) Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito. (...)”*

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

**4. OBSERVACIÓN:** *“Entrega del proyecto: En el numeral 1.5.6 se indica que “...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.” Toda vez que las viviendas se entregan al Municipio, la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda debe contar a partir de dicha fecha de entrega y no a partir de la entrega a los beneficiarios toda vez que esta última puede ser en una fecha muy posterior a la entrega realizada al Municipio.”*

**RESPUESTA:** La Ley 1480 de 2011 en el artículo 8 estipula: *“..... El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.”* Para el caso, el consumidor es el beneficiario del subsidio familiar de vivienda, quien es el que usará el inmueble. En el mismo sentido, la garantía de los acabados de una vivienda no puede ser establecida hasta que el inmueble comienza a usarse.

**5. OBSERVACIÓN:** *“En los términos definitivos se indica que para los municipios categorías 3 y 4 el área mínima privada es de 40 m<sup>2</sup> y para municipios 5 y 6 es de 42 m<sup>2</sup>. No obstante se debe cumplir con los*

*lineamientos dados en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) u otro documento que contenga los lineamientos arquitectónicos y urbanísticos para las construcciones de vivienda del Municipio. Toda vez que el área construida termina siendo un factor calificable en virtud a la forma como se asigna la puntuación solicito comedidamente se publique el área mínima construida del EOT, PBOT y/o normatividad urbana que aplique a cada Municipio a fin de tener presente el área mínima que se debe cumplir en cada Municipio.”*

**RESPUESTA:** La información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

La información solicitada en la observación deberá verificarse en cada una de las Alcaldías Municipales de los proyectos incluidos en la convocatoria.

- 6. OBSERVACIÓN:** *“Es deber del Municipio garantizar la conexión de las diferentes redes de servicios públicos en un punto dentro del límite del lote donde se construirá el proyecto. Así mismo es deber y compromiso del Municipio garantizar la prestación de los servicios públicos. Lo anterior se pide dadas las experiencias que se han tenido en procesos anteriores donde debido a demoras y retrasos en las obras para la prestación de servicios públicos lideradas por la administración Municipal, la interventoría del proyecto no expide las certificaciones de habitabilidad retrasando así la entrega de las viviendas del proyecto.”*

**RESPUESTA:** En el marco de la convocatoria realizada para la postulación de predios por parte de los municipios, uno de los requisitos para su viabilidad, era la de contar con la disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica. Siendo así las cosas, los constructores contarán con los puntos de conexión que le indique el prestador de dichos servicios.

Adicionalmente el numeral 1.5.6, de Los Términos de Referencia establece: *“(…) En el evento en que el Municipio se haya comprometido expresamente a la ejecución de obras complementarias, relacionadas con el respectivo proyecto de vivienda, en el marco de convenios interadministrativos de cooperación suscritos con el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, y no se hayan finalizado las mismas para la fecha en que se deban expedir los certificados de existencia por parte del interventor, los certificados se podrán expedir haciendo referencia a esta situación, siempre y cuando el contratista del contrato de diseño y construcción haya informado oportunamente al interventor acerca de los atrasos en la ejecución de las obras a cargo del Municipio, lo cual debe ser ratificado por el interventor y podrá ser objeto de revisión por parte del Comité Técnico del Fideicomiso – PVG II.(…)”.*



- 7. OBSERVACIÓN:** *"Numeral 1.5 - Información y Documentos que no están disponibles en este momento:  
Planteamiento urbanístico  
Diseños arquitectónicos  
Diseño estructural  
Topografía  
Estudio de suelos  
Diseños eléctricos e hidrosanitarios que se tengan  
Disponibilidades de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía y gas)  
Fecha para definición del Interventor contratado por el Fideicomiso y cuales son sus responsabilidades"*

**RESPUESTA:** La información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

De acuerdo a los certificado de viabilidad emitidos por FINFETER para todos los predios del Departamento del Atlántico se cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994. La copia de estos certificados puede ser solicitada ante Las Entidades Territoriales o Las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.

En caso que el proponente requiera información adicional de planos y diseños, esta se debe requerir directamente a las Entidades Territoriales y/o a las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos de acuerdo a los datos de contacto entregados por los representantes de las Alcaldías en cada una de las visitas.

El Fideicomiso se encuentra realizando los trámites para la contratación del interventor. Las responsabilidades del interventor en el marco de los contratos de diseño y construcción de la presente convocatoria serán las establecidas por La Ley y Los Términos de Referencia.

- 8. OBSERVACIÓN:** *"Numeral 3.2.1 - Experiencia específica del proponente (3.2.1), tienen que ser en el dpto. del Atlántico y pueden ser en todo el país y pueden ser no solo de VIP, sino de VIS y No VIS"*

**RESPUESTA:** En el numeral 3.3.1. de Los Términos de Referencia "Experiencia Específica" no se hace restricción en cuanto a la zona del país ni al tipo de vivienda construida.

- 9. OBSERVACIÓN:** *"Definición de las obras de construcción de vías de acceso y obras de mitigación de riesgo por inundaciones en los proyectos donde aplica y las responsabilidades del municipio y/o gobernación del atlántico para la construcción de las mismas."*

**RESPUESTA:** Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

Por otro lado, de acuerdo con las observaciones realizadas derivadas de las visitas a los predios de los proyectos, de requerirse obras de mitigación de riesgo, serán incluidas en los convenios suscritos con las entidades territoriales.

**Para el municipio de Baranoa – Atlántico (Observaciones de la 10 a la 18):**

**10. OBSERVACIÓN:** *"En el Anexo 4 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO" en el numeral 2*

*2. URBANISMO. 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Baranoa, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial)), debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta."*

**OBSERVACIÓN:** *"13 b. Se debe contar con vías de acceso (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Baranoa, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial)) y vías internas del proyecto, construidas en pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente."*

**RESPUESTA:** En el numeral 2.1. del Anexo 4 de Los Términos de Referencia se establece: *"(...) Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

- a. *Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito. (...)*"

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

**11. OBSERVACIÓN:** *"c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de acueducto de la empresa prestadora del servicio de acueducto del municipio de Baranoa, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de alcantarillado de la empresa prestadora del servicio de alcantarillado del municipio de Baranoa, el punto al que se conectaría o descargaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría o descargaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público. (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de energía de la empresa prestadora del servicio de energía y alumbrado público del municipio de Baranoa, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto)"*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC – 2 – 0024 expedido por Findeter, en el numeral 2 expresa: "(...) 3. *El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados.*"

La información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

- 12. OBSERVACIÓN:** *"h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario (Aclaración solicitada: Por favor indicar si el proyecto lo contempla o no desde ya para que sea o no exigible al momento de la expedición del certificado de existencia), se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio."*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC – 2 – 0024 expedido por Findeter, en el numeral 3 expresa: *"El sector donde se desarrollará el proyecto cuenta con cobertura del servicio de gas domiciliario."*

- 13. OBSERVACIÓN:** *"2.2. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO a. Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico. En todo caso, las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.*

*Nota: No obstante, el contratista de obra deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios. (Aclaración*

*solicitada: Por favor aclarar que el contratista no puede garantizar la efectiva prestación de los servicios ya que esto es responsabilidad de las respectivas empresas de servicios públicos del municipio.*

**OBSERVACIÓN:** *"Aclaración 4 - En caso de que requiera desarrollarse obras adicionales para los puntos de conexión de las empresas de servicios públicos, ¿cuál es el compromiso del prestador o del municipio o de la gobernación? ¿Cuáles son las garantías para ese cumplimiento en los tiempos que se requiere? Si ese compromiso falla, ¿es causal para el NO Recibo de las viviendas al constructor?"*

**RESPUESTA:** En el marco de la convocatoria realizada para la postulación de predios por parte de los municipios, uno de los requisitos para su viabilidad, era la de contar con la disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica.

Adicionalmente el numeral 1.5.6, de Los Términos de Referencia establece: *"(...) En el evento en que el Municipio se haya comprometido expresamente a la ejecución de obras complementarias, relacionadas con el respectivo proyecto de vivienda, en el marco de convenios interadministrativos de cooperación suscritos con el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, y no se hayan finalizado las mismas para la fecha en que se deban expedir los certificados de existencia por parte del interventor, los certificados se podrán expedir haciendo referencia a esta situación, siempre y cuando el contratista del contrato de diseño y construcción haya informado oportunamente al interventor acerca de los atrasos en la ejecución de las obras a cargo del Municipio, lo cual debe ser ratificado por el interventor y podrá ser objeto de revisión por parte del Comité Técnico del Fideicomiso – PVG II.(...)"*.

**14. OBSERVACIÓN:** *"Sobre las licencias se solicitan las siguientes aclaraciones:*

*Aclaración 1. En el cuadro de áreas de la licencia de urbanismo y en el plano urbanístico no se presenta ninguna escorrentía natural o su demarcación o sus áreas de afectación. Sin embargo, en la visita al lote, se evidenció que existe una escorrentía que tiene afectaciones obligatorias que cumplir. ¿Por qué la licencia urbanística permitió como área útil esa zona y no están contemplados ni la solución ni sus retiros?"*

**RESPUESTA:** Mediante oficio del 8 de septiembre de 2016, La Alcaldía de Baranoa manifiesta: *"En cuanto a la aclaración correspondiente al cuadro de áreas y la zona de escorrentía que presenta el lote, podemos informar que dicha escorrentía, según se evidencia, nace en el mismo lote a causa de la topografía que éste presenta.*

*Nos es difícil precisar el por qué la licencia urbanística permitió como área útil esa zona, ya que fue una actuación de la pasada administración y un proceso que encontramos andando en este período. Claro está que*

*para nosotros sería interesante que el oferente escogido presentara una solución a este inconveniente, una vez que para la realización del proyecto es imperativo dar solución al mismo.*

*En el tema de los retiros está contemplado que toda zona aledaña a un cuerpo de agua que se encuentre en terreno natural a menos de Treinta Metros (30,00 Mts) y/o aquella que una vez intervenida con obras de protección (gaviones, canalizaciones, etc.) esté a menos de Quince Metros (15,00 Mts), se declarará como zona de riesgo. En este orden de ideas estos serían los retiros a contemplar.”.*

- 15. OBSERVACIÓN:** *“Aclaración 2.- En la visita al lote se evidenció una invasión de cerca de 200 familias. ¿Cuándo confirmará el consorcio si el proyecto participa de esta convocatoria o no por este motivo?”*

**RESPUESTA:** El pasado 9 de septiembre FINDETER envió RATIFICACIÓN DEL CERTIFICADO DE VIABILIDAD DEL PROYECTO N° FCSC-2-0024, donde estipula en el numeral 4 lo siguiente: “(...) 4. Que el 27 de agosto de 2016 FINDETER a través de la Arq. Liliana Gomez, realizo la visita al predio requerida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en compañía del Sr. Lazaro Escalante Estrada, Alcalde Municipal y el Sr. Julio Lugo Sobrino, Secretario General de la alcaldía, para verificar únicamente que el predio no se encontrare invadido, ocupado o en posesión de terceros.

*En la visita se evidencio que a esa fecha, el predio viabilizado identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 40-160971 en el cual el municipio pretende desarrollar el proyecto, **no se encuentra invadido, ocupado o en posesión de terceros.”***

Por lo anterior, el proyecto Urbanización Villa Carolina, continuará en el proceso.

- 16. OBSERVACIÓN:** *“Aclaración 3.- Favor entregar planos de topografía, linderos del lote, planos en autocad de toda la licencia, estudio de suelos, EOT del Municipio, certificados de disponibilidad y puntos de conexión de todos los servicios públicos”*

**RESPUESTA:** La información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

- 17. OBSERVACIÓN:** *“Aclaración 5- Favor entregar copia del convenio firmado entre el (los) ente(s) territorial(es) y Fonvivienda, con el fin conocer los compromisos adquiridos para la ejecución del proyecto.”*

**RESPUESTA:** Los compromisos y obligaciones de las entidades territoriales están establecidos en los convenios interadministrativos suscritos con el Fondo Nacional de Vivienda, los cuales pueden ser consultados en la página web del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II y/o el Portal Único de Contratación – SECOP.

**18. OBSERVACIÓN:** *"Aclaración 6- Favor entregar nombre, cargo, número de celular, correo electrónico de la persona que dará poder para hacer los trámites de licencias, servicios públicos, comodato y todas las solicitudes antes las diferentes entidades para la ejecución del proyecto."*

**RESPUESTA:** Los proponentes podrán acercarse a las diferentes entidades y solicitar la información de las personas encargadas para los diferentes trámites.

**Para el municipio de Sabanalarga – Atlántico (Observaciones de la 19 a la 23):**

**19. OBSERVACIÓN:** *"En el Anexo 4 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO" en el numeral 2  
2. URBANISMO. 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Sabanalarga, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial), debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta."*

**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 Alcandía 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, en relación con la vía de acceso al predio del proyecto la Gobernación del Atlántico manifestó que tiene programado trabajos para la realización de 1.5 k.m. de vía, actividad que será incluida dentro de las obligaciones en el convenio interadministrativo respectivo.

**20. OBSERVACIÓN:** *"c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de acueducto de la empresa prestadora del servicio de acueducto del municipio de Sabanalarga, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de alcantarillado de la empresa prestadora del servicio de alcantarillado del municipio de Sabanalarga, el punto al que se conectaría o descargaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría o descargaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público. (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de energía de la empresa prestadora del servicio de energía y alumbrado público del municipio de Sabanalarga, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto)."*

**OBSERVACIÓN:** *Aclaración 2.- En la visita al lote se evidenció que hay una vía destapada de 1.8 km para llegar al lote, y que el punto de descarga al alcantarillado está a 2 km, Siendo así este proyecto es inviable, informar cual es la vía que conecta y quien lleva el punto de descarga al proyecto, y cuanto se demoran estas obras.*



**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC - 2 - 0025 expedido por Findeter, en el numeral 3 expresa: "(...) 3. *El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados.*"

Así mismo, el 24 de Junio de 2016, se suscribió por parte del Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda, el Departamento del Atlántico y el municipio de Sabanalarga - Atlántico, el convenio interadministrativo No. 106 de 2016, con el objeto de aunar esfuerzos para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés prioritario en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 45-25471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga - Atlántico, para la población más vulnerable del municipio.

En el numeral 3.2.4.1 del convenio 106/2016, el Departamento del Atlántico se comprometió a: "*Proyectar la construcción y operación de las obras para la prolongación del servicio de alcantarillado desde el predio del proyecto a que se refiere el objeto del presente convenio, hasta el punto de conexión determinado por la empresa prestadora del servicio, el cual se determina como "la Laguna de oxidación Sur del Municipio" y entrega a la entidad competente. De acuerdo con la recomendación de la empresa prestadora del servicio deberá procurarse que el sistema proyectado funcione por gravedad (colector) hacia el punto de conexión. El usuario deberá bombear las aguas residuales domesticas por medio de una estación de bombeo con su respectiva impulsión, hasta la laguna sur del municipio de Sabanalarga.*"

La información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

- 21. OBSERVACIÓN:** "*h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario (Aclaración solicitada: Por favor indicar si el proyecto lo contempla o no desde ya para que sea o no exigible al momento de la expedición del certificado de existencia), se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio"*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC - 2 - 0025 expedido por Findeter, en el numeral 5 expresa: "(...) 5. El sector donde se desarrollara el proyecto **NO** cuenta con cobertura del servicio de gas domiciliario."

No obstante lo anterior, tal situación deberá verificarse nuevamente con la empresa prestadora del servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción.

**22. OBSERVACIÓN:** "2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO a. Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico. En todo caso, las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.

*Nota: No obstante, el contratista de obra deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios. (Aclaración solicitada: Por favor aclarar que el contratista no puede garantizar la efectiva prestación de los servicios ya que esto es responsabilidad de las respectivas empresas de servicios públicos del municipio.*

13 b. Se debe contar con vías de acceso (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Sabanalarga, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial) y vías internas del proyecto, construidas en pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente."

**RESPUESTA:** En el marco de la convocatoria realizada para la postulación de predios por parte de los municipios, uno de los requisitos para su viabilidad, era la de contar con la disponibilidad inmediata, total

y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica.

Adicionalmente el numeral 1.5.6, de Los Términos de Referencia establece: "(...) *En el evento en que el Municipio se haya comprometido expresamente a la ejecución de obras complementarias, relacionadas con el respectivo proyecto de vivienda, en el marco de convenios interadministrativos de cooperación suscritos con el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, y no se hayan finalizado las mismas para la fecha en que se deban expedir los certificados de existencia por parte del interventor, los certificados se podrán expedir haciendo referencia a esta situación, siempre y cuando el contratista del contrato de diseño y construcción haya informado oportunamente al interventor acerca de los atrasos en la ejecución de las obras a cargo del Municipio, lo cual debe ser ratificado por el interventor y podrá ser objeto de revisión por parte del Comité Técnico del Fideicomiso – PVG II.(...)*".

**23. OBSERVACIONES:** *"Sobre las licencias se solicitan las siguientes aclaraciones:*

*Aclaración 1. En el cuadro de áreas de la licencia de urbanismo y en el plano urbanístico no se presenta ninguna escorrentía natural o su demarcación o sus áreas de afectación. Sin embargo, en la visita al lote, se evidenció que existe una escorrentía que tiene afectaciones obligatorias que cumplir. ¿Por qué la licencia urbanística permitió como área útil esa zona y no están contemplados ni la solución ni sus retiros?*

**RESPUESTA:** En caso que el proponente requiera información adicional a la publicada en la página web [www.programadeviviendagratis.com](http://www.programadeviviendagratis.com), esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos. No obstante, se realizó traslado de la solicitud a la Alcaldía Municipal.

*Ahora bien, es importante señalar que el numeral 1.5.3 establece: "Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, si el proyecto cuenta con estudios y diseños elaborados, el contratista tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para revisar y evaluar los estudios, documentos técnicos, jurídicos y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos relacionados con el proyecto, a efectos de determinar si los mismos están acordes con la normativa vigente.*

*Si los mencionados estudios y diseños deben ser modificados, deberá presentar el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, el cual debe ser aprobado por el interventor. Este anteproyecto deberá contener por lo menos:*

- *Un plano de anteproyecto del planteamiento urbanístico. En este caso, se debe determinar si se toma en cuenta el diseño urbanístico definido*

*en la Licencia de Urbanización o si por el contrario, el mencionado diseño debe ser modificado.*

- Una planta arquitectónica de las tipologías de vivienda a construir.*
- Plano de Cortes y Fachadas generales.*

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

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

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

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

*por presunto incumplimiento del contrato, definido en el numeral 4.8 de estos términos de referencia.”*

**Para el municipio de Polo Nuevo – Atlántico (Observaciones de la 24 a la 27):**

**24. OBSERVACIÓN:** *“En el Anexo 4 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO" en el numeral 2*

*2. URBANISMO. 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Polo Nuevo, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial), debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.”*

**RESPUESTA:** *En el numeral 2.1. del Anexo 4 de Los Términos de Referencia se establece: “(...) Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito. (...)”*

*Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.*

**25. OBSERVACIÓN:** *c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de acueducto de la empresa prestadora del servicio de acueducto del municipio de Polo Nuevo, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga*

en el tiempo que lo necesite el proyecto) certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

d. *Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de alcantarillado de la empresa prestadora del servicio de alcantarillado del municipio de Polo Nuevo, el punto al que se conectaría o descargaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría o descargaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

f. *Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público. (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de energía de la empresa prestadora del servicio de energía y alumbrado público del municipio de Polo Nuevo, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuánto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto)*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad N° **FCSC – 2 – 0019** expedido por Findeter, en el numeral 4 expresa: "(...) 4. El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados".

Adicionalmente se aclara que la información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

**26. OBSERVACIÓN:** *"h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario (Aclaración solicitada: Por favor indicar si el proyecto lo contempla o no desde ya para que sea o no exigible al momento de la expedición del certificado de existencia), se deberá instalar las redes de*

*gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio."*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC – 2 – 0019 expedido por Findeter, en el numeral 7 expresa: "(...) 7. El sector donde se desarrollara el proyecto cuenta con cobertura del servicio de gas domiciliario. (...)"

**27. OBSERVACIÓN:** *"Aclaración 1.- Cuando está previsto que entre en funcionamiento el alcantarillado que está cercano al proyecto?"*

**RESPUESTA:** Durante la Visita la secretaria de Planeación del municipio de Polo nuevo, informó que las obras de la instalación de redes ya habían concluido y que el servicio de alcantarillado estaría entrando en funcionamiento en el mes de octubre de 2016.

**Para el municipio de Ponedera – Atlántico (Observaciones de la 28 a la 30):**

**28. OBSERVACIÓN:** *"En el Anexo 4 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO" en el numeral 2  
2. URBANISMO. 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Ponedera, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial), debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta."*

**RESPUESTA:** En el numeral 2.1. del Anexo 4 de Los Términos de Referencia se establece: "(...) Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:

*a. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito. (...)"*

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

**29. OBSERVACIÓN:** *"c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de acueducto de la empresa prestadora del servicio de acueducto del municipio de Ponedera, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de alcantarillado de la empresa prestadora del servicio de alcantarillado del municipio de Ponedera, el punto al que se conectaría o descargaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría o descargaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público. (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de energía de la empresa prestadora del servicio de energía y alumbrado público del municipio de Ponedera, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto)."*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad **N° FCSC – 2 – 0018** expedido por Findeter, en el numeral 4 expresa: "(...) 4. El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados".



Adicionalmente se aclara que la información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

**30. OBSERVACIÓN:** *"h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario (Aclaración solicitada: Por favor indicar si el proyecto lo contempla o no desde ya para que sea o no exigible al momento de la expedición del certificado de existencia), se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio."*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC – 2 – 0018 expedido por Findeter, en el numeral 4 expresa: *"El sector donde se desarrollara el proyecto cuenta con cobertura del servicio de gas domiciliario."*

**Para el municipio de Santo Tomás – Atlántico (Observaciones de la 31 a la 34):**

**31. OBSERVACIÓN:** *"En el Anexo 4 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO" en el numeral 2  
2. URBANISMO. 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Santo Tomás, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial), debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta."*

**RESPUESTA:** En el numeral 2.1. del Anexo 4 de Los Términos de Referencia se establece: *"(...) Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales*

deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:

a. *Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito. (...)*"

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

**32. OBSERVACIÓN:** *c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de acueducto de la empresa prestadora del servicio de acueducto del municipio de Santo Tomás, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de alcantarillado de la empresa prestadora del servicio de alcantarillado del municipio de Santo Tomás, el punto al que se conectaría o descargaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría o descargaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público. (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de energía de la empresa prestadora del servicio de energía y alumbrado público del municipio de Santo Tomás, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto)*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC – 2 – 0020 expedido por Findeter, en el numeral 2 expresa: "(...) 2. El

*proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados". Adicionalmente, en el numeral 3 expresa: "(...) 3. El Proyecto cuenta con disponibilidad de Acueducto y Alcantarillado sujeta a la ejecución de unas obras para garantizar la prestación efectiva de los servicios públicos."*

Así mismo, el 24 de Junio de 2016, se suscribió por parte del Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda, el Departamento del Atlántico y el municipio de Santo Tomas - Atlántico, el convenio interadministrativo No. 114 de 2016, con el objeto de aunar esfuerzos para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés prioritario en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 041-151029 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad – Atlántico, para la población más vulnerable del municipio.

En el numeral 3.2.4.1 del convenio 114/2016, el Departamento del Atlántico se comprometió a: *"Proyectar la construcción y operación de las obras para garantizar la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado y su entrega a la entidad competente. Las obras a realizar son las indicadas en el numeral 3 de la página 3 del certificado de viabilidad No. FCSC -2-0020 expedido por Findeter."*

Adicionalmente se aclara que la información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

**33. OBSERVACIÓN:** *"h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario (Aclaración solicitada: Por favor indicar si el proyecto lo contempla o no desde ya para que sea o no exigible al momento de la expedición del certificado de existencia), se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio."*

**RESPUESTA:** *De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC – 2 – 0020 expedido por Findeter, en el numeral 5 expresa: "(...) 5. El sector donde se desarrollará el proyecto cuenta con cobertura del servicio de gas domiciliario."*

**34. OBSERVACIÓN:** *"Aclaración 1.- En la visita se evidenció que no hay disponibilidad inmediata de servicios públicos, el secretario de*

*planeación indicó que la construcción de las redes de todos los servicios públicos estaba en el plan departamental, obras que se ejecutarían en este cuatrenio, estas obras estarían listas para la entrega de las viviendas?"*

**RESPUESTA:** En el numeral 3.2.4.1 del convenio 114/2016, el Departamento del Atlántico se comprometió a: *"Proyectar la construcción y operación de las obras para garantizar la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado y su entrega a la entidad competente. Las obras a realizar son las indicadas en el numeral 3 de la página 3 del certificado de viabilidad No. FCSC -2-0020 expedido por Findeter. **PARAGRAFO 1. EL DEPARTAMENTO** se compromete a entregar la(s) referida(s) obra(s) complementaria(s) y/o externa(s) según el plazo que informe el FIDEICOMISO – PVGII, que en todo caso no podrá superar la finalización del proyecto a que se refiere el objeto de este convenio."*

**Para el municipio de Campo de la Cruz – Atlántico (Observaciones de la 35 a la 38):**

**35. OBSERVACIÓN:** *En el Anexo 4 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO" en el numeral 2*

*2. URBANISMO. 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*b. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Campo de la Cruz, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial), debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.*

**RESPUESTA:** En el numeral 2.1. del Anexo 4 de Los Términos de Referencia se establece: *"(...) Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito. (...)"*

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

- 36. OBSERVACIÓN:** *c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de acueducto de la empresa prestadora del servicio de acueducto del municipio de Campo de la Cruz, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*
- d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de alcantarillado de la empresa prestadora del servicio de alcantarillado del municipio de Campo de la Cruz, el punto al que se conectaría o descargaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría o descargaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*
- f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público. (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de energía de la empresa prestadora del servicio de energía y alumbrado público del municipio de Campo de la Cruz, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto).*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad **N° FCSC – 2 – 0017** para el proyecto **Urbanización el Triunfo**, y al certificado de viabilidad **N° FCSC – 2 - 0022** para el proyecto **Urbanización San Sixto**, expedidos por Findeter, en sus numerales 2 expresan: "(...) 2. El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de

*los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados"*

Adicionalmente se aclara que la información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

- 37. OBSERVACIÓN:** *"h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario (Aclaración solicitada: Por favor indicar si el proyecto lo contempla o no desde ya para que sea o no exigible al momento de la expedición del certificado de existencia), se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio."*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad **Nº FCSC – 2 – 0017** para el proyecto **Urbanización el Triunfo**, y al certificado de viabilidad **Nº FCSC – 2 - 0022** para el proyecto **Urbanización San Sixto**, expedidos por Findeter, en los numerales 3 Y 4 respectivamente, expresan: *" El sector donde se desarrollara el proyecto cuenta con cobertura del servicio de gas domiciliario."*

- 38. OBSERVACIÓN:** *"Sobre las licencias se solicitan las siguientes aclaraciones:  
Aclaración 1.- En el lote hay un jagüey, este está incluido en las áreas de la licencias?"*

**RESPUESTA:** De acuerdo a los certificados **Nº FCSC – 2 – 0017** para el proyecto **Urbanización el Triunfo**, y al certificado de viabilidad **Nº FCSC – 2 - 0022** para el proyecto **Urbanización San Sixto**, expedidos por Findeter no se mencionan ojos de agua o jagüeyes dentro de los predios, información que fue confirmada por El Secretario de Planeación del Municipio de Campo de la Cruz.

**Para el municipio de Manatí – Atlántico (Observaciones de la 39 a la 41):**

- 39. OBSERVACIÓN:** *En el Anexo 4 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO" en el numeral 2  
2. URBANISMO. 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

- c. *Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Manatí, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial), debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.*

**RESPUESTA:** En el numeral 2.1. del Anexo 4 de Los Términos de Referencia se establece: "(...) *Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

- a. *Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito. (...)"*

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

- 40. OBSERVACIÓN:** c. *Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de acueducto de la empresa prestadora del servicio de acueducto del municipio de Manatí, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*
- d. *Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de alcantarillado de la empresa prestadora del servicio de alcantarillado del municipio de Manatí, el punto al que se conectaría o descargaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría o descargaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite*

el proyecto) y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público. (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de energía de la empresa prestadora del servicio de energía y alumbrado público del municipio de Manatí, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto).

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad **N° FCSC – 2 – 0023** expedido por Findeter, en el numeral 2 expresa: "(...) 2. El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados".

Adicionalmente se aclara que la información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

**41. OBSERVACIÓN:** h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario (Aclaración solicitada: Por favor indicar si el proyecto lo contempla o no desde ya para que sea o no exigible al momento de la expedición del certificado de existencia), se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio.

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad **N° FCSC – 2 – 0023** expedido por Findeter, en el numeral 4 expresa: "El sector donde se desarrollara el proyecto cuenta con cobertura del servicio de gas domiciliario."

**Para el municipio de Candelaria – Atlántico (Observaciones de la 42 a la 44):**



**42. OBSERVACIÓN:** *"En el Anexo 4 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO" en el numeral 2*

*2. URBANISMO. 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar a que vía de la malla vial actual se debe conectar el proyecto en el plano del plan maestro vial del municipio de Candelaria, en donde se pueda medir la vía que se va a exigir que construya el contratista, que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio, (punto de inicio , punto de terminación, longitud y perfil vial)), debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta."*

**RESPUESTA:** En el numeral 2.1. del Anexo 4 de Los Términos de Referencia se establece: *"(...) Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

*a. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito. (...)"*

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

**43. OBSERVACIÓN:** *"c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de acueducto de la empresa prestadora del servicio de acueducto del municipio de Candelaria, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo , con disponibilidad inmediata de*

*descargar a la red de alcantarillado y emisario final (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de alcantarillado de la empresa prestadora del servicio de alcantarillado del municipio de Candelaria, el punto al que se conectaría o descargaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría o descargaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto) y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

*f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público. (Aclaración solicitada: Por favor entregar e indicar en el plano del plan maestro de redes de energía de la empresa prestadora del servicio de energía y alumbrado público del municipio de Candelaria, el punto al que se conectaría el proyecto e indicar en el caso que no exista la red hasta dicho punto quien es el responsable y cuanto tiempo se demora la construcción y entrega del punto al que se conectaría el proyecto y como se garantiza que se haga en el tiempo que lo necesite el proyecto)."*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad **N° FCSC – 2 – 0029** expedido por Findeter, en el numeral 3 expresa: "(...) 3. El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados".

Adicionalmente se aclara que la información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

**44. OBSERVACIÓN:** *"h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario (Aclaración solicitada: Por favor indicar si el proyecto lo contempla o no desde ya para que sea o no exigible al momento de la expedición del certificado de existencia), se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio."*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad **N° FCSC – 2 – 0029** expedido por Findeter, en el numeral 5 expresa: "El sector donde

*se desarrollará el proyecto cuenta con cobertura del servicio de gas domiciliario."*

**45. OBSERVACIÓN:** *"Respecto al termino de antigüedad requerido en el inciso dos del numeral 3.1.2. "Acreditación de la existencia y la representación legal" en el cual se estipula lo siguiente: "En los referidos documentos debe constar I) que la sociedad fue constituida hace por lo menos cinco (5) años" y en concordancia con el inciso cuarto del mismo numeral, referido a las sucursales donde dicta: "Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sociedad, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal" nos permitimos elevar el siguiente interrogante:*

*Teniendo en cuenta que las sucursales, de conformidad con la normativa colombiana, no se constituyen como sujetos sino como objetos de derecho (establecimientos de comercio) adscritos a su casa matriz, ¿al momento de la presentación de la Propuesta por parte de una Compañía Extranjera con sucursal en Colombia, se tendrá por termino de antigüedad: 1) la fecha de establecimiento de la Sucursal de sociedad Extranjera en Colombia ó 2) la fecha de constitución de la casa matriz de dicha sociedad en el Extranjero?."*

**RESPUESTA:** El numeral 3.1.2 de los Términos de Referencia establecen:

*"Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.*

*En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida hace por lo menos cinco (5) años, ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contratos que se deriven del proceso de selección, y iv) que su duración es igual o superior al término de cinco (5) años contados desde la fecha prevista para la firma de los contratos de diseño y construcción. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.*

*En el evento que en el contenido del certificado expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta, se deberá igualmente adjuntar la*

*autorización específica para participar en este proceso de selección y suscribir los contratos a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado.*

*Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.*

*Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras sin sucursal en Colombia, se someterán a las leyes colombianas sin perjuicio de lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones...)"*

Teniendo en cuenta lo anterior, el literal "i) que la sociedad fue constituida hace por lo menos cinco (5) años" se revisará respecto de la casa principal.

- 46. OBSERVACIÓN:** *"Quiero aclaración en cuanto hasta que punto llega exactamente el contratista en la etapa de entrega? A quien le entregamos la casa, a findeter o al propietario final? Hay que esperar que salga el registro al cliente?"*

**RESPUESTA:** Los Términos de Referencia establecen en el numeral 4.2 "(...) Una vez terminadas las viviendas, el contratista debe adelantar el trámite de certificación de las mismas ante el interventor, y el proceso de cobro de los pagos respectivos deberá adelantarlos el contratista ante el FIDEICOMISO PVG II, sin embargo, una vez recibidas las viviendas y los proyectos a satisfacción, por parte del interventor, la entrega material de las viviendas y de los proyectos la debe realizar el contratista, dentro del término establecido en los cronogramas aprobados por el interventor, a la entidad propietaria de los predios en que se ejecute el proyecto." (Subrayado fuera de texto).

Así mismo en el numeral 4.4. se estipula: "(...) 4.4.16. Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desenglobe 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.

4.4.17. Entregar, una vez cuente con el certificado de existencia de las viviendas, a la entidad propietaria del predio en que se ejecutará el proyecto, los documentos necesarios para la elaboración de los títulos de transferencia de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas (...)"

De acuerdo a lo anterior el contratista deberá entregar los inmuebles a las entidades territoriales propietarias del predio y estas serán las encargadas de transferir el dominio de los inmuebles a los beneficiarios.

**47. OBSERVACIÓN:** "COMPONENTE JURÍDICO:

*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."*

**RESPUESTA:** Los mecanismos sugeridos están contemplados en los Términos de Referencia y Los Convenios Celebrados entre FONVIVIENDA y las entidades territoriales, para cada una de las partes, las cuales deben actuar coordinadamente, en el marco de sus obligaciones y bajo los principios de oportunidad y calidad para el fin propuesto.

**48. OBSERVACIÓN:** "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"

**49. OBSERVACIÓN:** *Funciones del interventor:*

*1.3.1. 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)*

**2.6. 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 PVG2. 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.

**50. OBSERVACIÓN:** *"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:** El desarrollo de las actividades de la interventoría se presume idóneo, experimentado e integral, por lo cual se prevé que le imprima a todos los procesos los criterios de calidad y oportunidad requeridos para los fines propuestos por el Programa PVG2. Aun así, el contrato de interventoría establecerá los órganos y mecanismos de control al desarrollo el objeto contratado.

**51. OBSERVACIÓN:** *"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?"*

**RESPUESTA:** El certificado de existencia requerido es el que hace referencia la Resolución N°019 de 2011, según la cual: "**ARTÍCULO 31. CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE LA VIVIENDA.** *Es un instrumento de control que permite a las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social, verificar que la vivienda, en donde se aplicó el subsidio se encuentra totalmente terminada, con servicios públicos completamente instalados y funcionales, además que garantice la calidad de las obras y el cumplimiento de las normas técnicas.*

(...)

*No habrá lugar a la expedición del certificado de existencia de la vivienda en cualquiera de las modalidades, cuando no cumplan tanto a nivel de urbanismo, como de construcción de las soluciones habitacionales, con las normas técnicas, lo establecido en las licencias*  
(...)

Por otro lado el certificado de ocupación corresponde al descrito en el artículo 53 del Decreto 1469 de 2010, según el cual:

*Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:*

- 1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.*
- 2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de*

*reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.*

*Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.*

*Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.”*

- 52. OBSERVACIÓN:** *“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:** En el numeral 4.8 de Los Términos de Referencia se establecen las condiciones para iniciar el procedimiento del presunto incumplimiento en las diferentes etapas del proyecto. Para la Fase de entrega de las viviendas, en el numeral 4 del citado punto se establece:

*“a. Cuando el interventor expida concepto indicando que las viviendas no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable la expedición del certificado.*

*b. Cuando el interventor expida concepto indicando que el proyecto, sus zonas de cesión o sus zonas comunes no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable el recibo integral del proyecto”.*



Adicionalmente, el numeral 1.5.6, indica: "(...)En el evento en que el Municipio se haya comprometido expresamente a la ejecución de obras complementarias, relacionadas con el respectivo proyecto de vivienda, en el marco de convenios interadministrativos de cooperación suscritos con el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, y no se hayan finalizado las mismas para la fecha en que se deban expedir los certificados de existencia por parte del interventor, los certificados se podrán expedir haciendo referencia a esta situación, siempre y cuando el contratista del contrato de diseño y construcción haya informado oportunamente al interventor acerca de los atrasos en la ejecución de las obras a cargo del Municipio, lo cual debe ser ratificado por el interventor y podrá ser objeto de revisión por parte del Comité Técnico del Fideicomiso – PVG II.(...)"

Es claro que para iniciar el presunto incumplimiento este debe estar motivado por el interventor y da lugar a la presentación de descargos por parte del contratista.

**53. OBSERVACIÓN:** *"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.*

*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."*

**RESPUESTA:** En el numeral 4.8.1 de los Términos de Referencia se especifica claramente cuál es el procedimiento y los pasos previos a la toma de la decisión por parte del Comité Técnico, de considerar que se presenta un incumplimiento a las obligaciones contractuales, por lo tanto no se acoge solicitud y se mantiene lo establecido en el numeral 4.8.1. PROCEDIMIENTO POR PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

**54. OBSERVACIÓN:** *"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 serán verificadas y aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso, apoyado en los informes del interventor

**55. OBSERVACIÓN:** *"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 Interventoría al Contratista están enmarcadas en la ejecución del contrato de diseño y construcción y los términos de referencia.

**56. OBSERVACIÓN:** *"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:** 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.

**57. OBSERVACIÓN: "Requisitos Habilitantes de Carácter Financiero:**

- Carta de pre aprobación de crédito:

*El numeral 3.2.1. de los TDR establecen los requisitos que debe contener la carta de pre-aprobación del crédito.*

*Teniendo en cuenta que se trata de proyectos en municipios con complejidades particulares dada su ubicación, situación, etc., y que los proyectos se presentarán en número plural, se requiere una capacidad financiera suficiente que respalde el cumplimiento de las obligaciones en una proporción mayor a lo ofertado.*

**Sugerencia:** El valor total de la carta de pre aprobación de crédito debe ser del setenta por ciento (70%), 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 carta de pre aprobación será por el sesenta (60 %).

**RESPUESTA:** Efectivamente es indispensable que el proponente demuestre una capacidad financiera suficiente que respalde el cumplimiento de las obligaciones y entre más capacidad financiera se puede asegurar aun más la efectividad del cumplimiento, por lo tanto. El sub-numeral 3.4.3. del numeral 3.4 de los Criterios de Evaluación, indica: "Se asignará el mayor puntaje (20 puntos), al proponente que presente carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) en las condiciones establecidas en el numeral 3.2.1 de estos términos de referencia, que sumen el mayor valor. Lo anterior, sin perjuicio de que se haya verificado previamente el cumplimiento del monto mínimo establecido en el mismo numeral, de acuerdo con el número total de viviendas ofrecidas.

*A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la fórmula que se indica a continuación. La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el valor de las cartas de pre-aprobación de crédito de la propuesta que se califica y el mayor valor de cartas de pre aprobación de crédito ofrecido, por 20 puntos, así:*

$$\text{Puntos} = \frac{\text{Valor de las cartas de pre- aprobación de crédito de la propuesta a calificar}}{\text{Mayor valor de cartas de pre aprobación de crédito ofrecido}} * 20$$

*El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto."*

**58. OBSERVACIÓN: "Requisitos Habilitantes de Carácter Técnico:**

*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 acreditarán 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:** El numeral 3.3.1 de Los Términos de Referencia establece: *"La experiencia que acredite un proponente o miembro de un proponente plural para este proceso de selección no podrá presentarse en otros procesos de selección de ejecutores de proyectos de vivienda en predios propuestos por entes públicos que se encuentren en curso, convocados por el Consorcio Alianza – Colpatria como vocero del*

*Fideicomiso – PVG II, así como tampoco la misma experiencia que haya sido acreditada en el desarrollo de procesos en los cuales hayan resultado seleccionados el proponente o alguno de sus miembros, por el mismo Fideicomiso, en el marco de la Segunda Etapa del Programa de Vivienda Gratuita, so pena de rechazo de la propuesta.”*

**59. OBSERVACIÓN: "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
<b>TOTAL</b>	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.”*

**RESTUESTA:** El numeral 3.4 de los Términos de Referencia establece:

*"Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral.*

CRITERIO	PUNTAJE
Mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida.	hasta 60 puntos
Mayor número de proyectos ofertados.	hasta 20 puntos
Mayor capacidad financiera	hasta 20 puntos
<b>TOTAL</b>	hasta 100 puntos

**60. OBSERVACIÓN: "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:** *La garantía de estabilidad de las obras se cuenta a partir de la entrega de las viviendas a la entidad propietaria del predio de acuerdo al literal 'c' del numeral 4.9 de Los Términos de Referencia donde se indica indica: "**c). 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 presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas."*

**61. OBSERVACIÓN:** *"De otro lado, los TDR señalan que las garantías deberán entregarse al Consorcio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato de diseño y construcción, so pena de proceder a su terminación.*

*Bajo la premisa que la vigencia de la garantía de estabilidad se cuenta a partir de la fecha de recibo de las viviendas, se solicita que la misma se entregue al Contratante, una vez se haya surtido esta etapa y no a la firma del contrato ya que esto genera un costo innecesario al inicio del contrato, adicionalmente la póliza que ampara los riesgos que se dan durante la construcción es la póliza todo riesgo construcción. "*

**RESPUESTA:** *Este amparo hace parte de la póliza de cumplimiento, razón por la cual no se puede separar de los amparos exigidos al inicio del contrato. Por otro lado desde el inicio de la ejecución del contrato requerimos la garantía de que cuando se certifiquen las viviendas y se entreguen al ente territorial las mismas cuenten con la activación del amparo de estabilidad de la obra.*

**62. OBSERVACIÓN:** *"El numeral 4.9 de los TDR establecen que el proponente seleccionado deberá constituir a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, entre otras, una póliza Todo riesgo constructor,*

*por una cuantía equivalente al cien por ciento (100%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los TDR, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato.*

**Sugerencia:** *Se solicita que la vigencia de la misma sea únicamente por la etapa Fase 5: Construcción, toda vez que el alcance de los amparos de esta póliza sólo incluye los riesgos asociados a la etapa de obra."*

**RESPUESTA:** No se acepta la solicitud, toda vez que este amparo cubre eventos que pueden ocurrir en cualquier fase del contrato y pueden afectar el lote o las obras del proyecto.

**63. OBSERVACIÓN: "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:** En el marco de la convocatoria realizada para las postulación de predios por parte de los municipios, uno de los requisitos para su viabilidad, era la de contar con la disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica. Siendo así las cosas, los constructores contarán con los puntos de conexión que le indique el prestador de dichos servicios.

Con respecto a la ejecución de las vías, el literal 'a' del numeral 2.1 del Anexo 4 de Los Términos de Referencia establece: *"Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:*

- a. *Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito.*"

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

**64. OBSERVACIÓN:**

***"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:** No se acoge la sugerencia por lo enunciado en la respuesta a la pregunta 65. Adicionalmente se aclara que en dado caso que las viviendas no puedan conectarse a los servicios públicos por causas imputables al Municipio o Las Empresas de Servicios Públicos, El Comité Técnico evaluará cada caso particular de acuerdo con los informes que emita la entidad interventora.

**65. OBSERVACIÓN: "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”*

**66. OBSERVACIÓN: “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.”*

**RESPUESTA:** El numeral 1.5.2 de los Términos de Referencia establece que para la *Fase 2: Elaboración de Estudios y Diseños:* “(...) El contratista tendrá un plazo máximo de cuatro (4) meses, contados a partir de la aprobación de los anteproyectos urbanos arquitectónicos por parte del interventor, para la presentación de los siguientes documentos: (...)”.

**67. OBSERVACIÓN: “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:** El numeral 1.5.5. de Los Términos de Referencia establece: “Fase 5: Construcción:

*Una vez se encuentre en firme la licencia de construcción, el contratista deberá presentar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, al interventor, el cronograma de ejecución de obra de cada uno de los proyectos, con un plazo máximo de catorce (14) meses. El plazo máximo para la ejecución de la obra se contará a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas. El cronograma deberá incluir como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, entre otras. (....)”.*

**68. OBSERVACIÓN:** "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:** No se acoge la sugerencia y se mantiene lo estipulado en el numeral 1.5.4 y lo estipulado en el numeral 4.8 CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO "Los contratos de diseño y construcción podrán darse por terminados de forma anticipada, de manera unilateral por parte del FIDEICOMISO PVG II, en los siguientes casos: (.....)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: (...) b. Cuando por cualquier razón jurídica o técnica 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."

**69. OBSERVACIÓN:** "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."

**OBSERVACIÓN:** "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, según las diferentes fases de ejecución del mismo. Al realizar un análisis sobre la cantidad de los profesionales requeridos vs las funciones a realizar en cada una de las etapas, se concluye que existe una desproporción.*

**Sugerencia:** Para los cargos de Director de Diseño y de Obra, diseñadores, profesional responsable SST y Ambiental y trabajadora

*social en cada una de las fases se permita disponer uno (1) por cada cinco (5) proyectos.”*

**RESPUESTA:** El numeral 3.5 del Los Términos de Referencia establece: *“(…)Para la suscripción de los contratos de diseño y construcción, el proponente seleccionado deberá presentar para aprobación del interventor, el siguiente equipo de trabajo (…) No obstante haberse definido un equipo de trabajo 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(…)”.*

De acuerdo a lo anterior, para el Equipo Mínimo de Trabajo no se precisan requerimientos de disponibilidad.

**70. OBSERVACIÓN:** *“De otro lado, frente a los requisitos que deben llenar los profesionales se sugiere:*

*-Para el cargo de Director de obra (fase diseño) se solicita sea eliminado el requerimiento de exigir posgrado en “gerencia de proyectos” o el mismo sea equivalente a otras especializaciones acorde a esta etapa o en su defecto se pueda convalidar por años de experiencia específica; se propone tres (3) años.*

*-Para el cargo de Profesional responsable de SST y Ambiental se solicita ampliar la formación académica exigida para este perfil, incluyendo profesionales en el área de salud ocupacional con licencia en salud ocupacional o en su defecto se amplíe en más años de experiencia específica y no se exija licencia en salud ocupacional.”*

**RESPUESTA:** De acuerdo al numeral 3.5 no se requiere título de posgrado para los Directores de Diseño y Construcción.

En cuanto al cargo de Seguridad y salud en el trabajo – SST y Ambiental se establece la siguiente formación académica: *“Profesional universitario en un área de salud ocupacional y/o tecnólogo y/o técnico en salud ocupacional y/o profesional universitario con posgrado en un área de salud ocupacional.”*

**71. OBSERVACIÓN: 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:** El punto (i) del literal “I” del Anexo 4 de los Términos de Referencia establece: “(...) *En climas cálidos cuando la unidad de vivienda cuente con cubierta inclinada, se permitirá que el punto más alto de la altura libre, entre el piso y la cubierta, sea mínimo de 2.40 m y en ningún caso el punto mínimo de altura libre, entre el piso y la cubierta, sea inferior a 2.20 m. (...)*”.

**72. OBSERVACIÓN: “Plazo para presentación de ofertas:**

*Con el objetivo de estructurar y presentar las propuestas de conformidad con los TDR y con las eventuales modificaciones que se presenten en los mismos, se sugiere que se extienda el plazo para presentar ofertas en una semana.”*

**RESPUESTA:** Se acoge la observación y se modifica la Fecha para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección, en el cronograma del punto 2.1 mediante la adenda N°4, quedando para el próximo 7 de octubre de 2016.

**73. OBSERVACIÓN:** Solicitamos reevaluar el cupo del pre aprobado de un cupo específico para el proyecto a uno no específico.

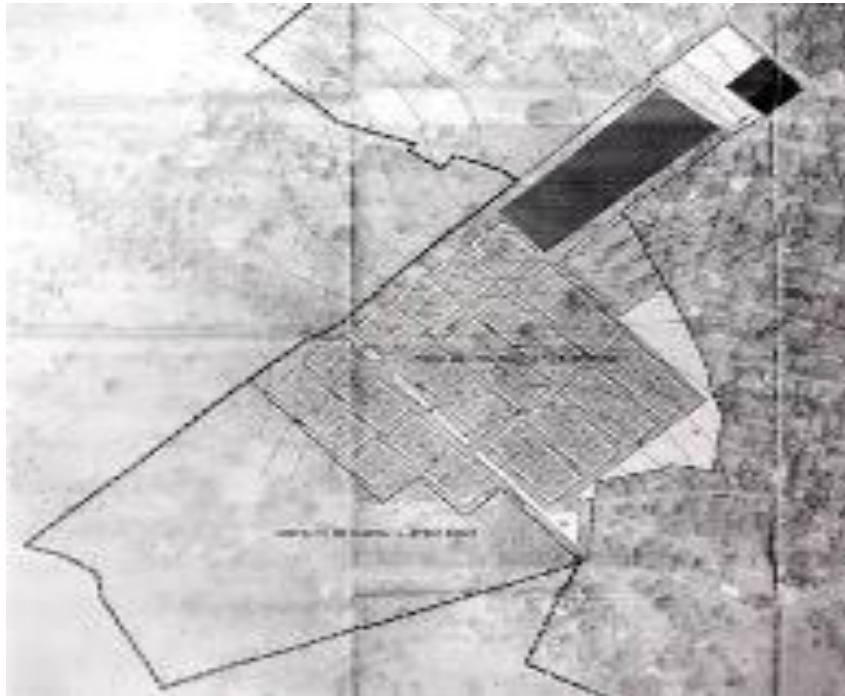
**RESPUESTA:** No se acoge la observación y se mantiene lo estipulado en el numeral 3.2.1 de Los Términos de Referencia

**Para el municipio de Baranoa – Atlántico (Observaciones de la 74 a la 78):**

**74. OBSERVACIÓN:** *“Se identificó en la visita una quebrada que pasa por el lote, la cual no está identificada en la implantación del proyecto, requerimos los planos topográficos o el trazado de dicha cañada por el lote en cuestión, ya que esto requiere un control ambiental a lado y lado.”*

**RESPUESTA:** Atendiendo la observación la Gobernación del Atlántico realizó levantamiento topográfico de los lotes aportándolos para ser publicados en la página como anexos. Estos se podrán consultar en la dirección [www.programadeviviendagratis.com](http://www.programadeviviendagratis.com) .

**75. OBSERVACIÓN:** *“Quisiéramos aclarar en el fotoplano que nos enviaron, la zona achurada con color oscuro a que se refiere; es zona de cesión? y la achurada con color blanco que es?”*



**RESPUESTA:** En las visitas al predio, los funcionarios de la alcaldía informaron que la zona achurada con color oscuro corresponde a zona de cesión, y la de color blanco corresponde a zona de cesión institucional en la cual se encuentra construida una cancha multipropósito cubierta.

**76. OBSERVACIÓN:** *"El área de reserva de 4,8 Has debe mantenerse exclusivamente en donde marca el plano? O se puede hacer una propuesta diferente manteniendo la misma área?"*

**RESPUESTA:** En los TDR se estipula en el numeral 1.5.3 Fase 3: Revisión y/o ajuste de los estudios y diseños, y elaboración de estudios y diseños complementarios

*"Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, si el proyecto cuenta con estudios y diseños elaborados, el contratista tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para revisar y evaluar los estudios, documentos técnicos, jurídicos y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos relacionados con el proyecto, a efectos de determinar si los mismos están acordes con la normativa vigente.*

*Si los mencionados estudios y diseños deben ser modificados, deberá presentar el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, el cual debe ser aprobado por el interventor. Este anteproyecto deberá contener por lo menos:*

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

**77. OBSERVACIÓN:** *“A que se refiere la nomenclatura Terreno para CDI y CIC?. Favor aclarar.”*

**RESPUESTA:** La sigla CDI corresponde a Centro de Desarrollo Infantil, y la sigla CIC, corresponde a Centro de Integración Ciudadana.

**78. OBSERVACIÓN:** *“Confirmar dimensiones de secciones viales ya que no se ven las dimensiones en los planos. Tipo 1, Tipo 2, Tipo 3 y Tipo 4.”*

**OBSERVACIÓN:** *“Solicitamos de ser posible los planos topográficos del predio del proyecto Villa Carolina ”(Polo Nuevo)*

**OBSERVACIÓN:** *“Solicitamos la aclaración de las dimensiones de las vías tipo del proyecto en cuestión, ya que en el plano suministrado no son claras sus dimensiones.” (Polo Nuevo)*

**RESPUESTA:** La información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

**79. OBSERVACIÓN:** *“**REPELON.** Nos informan que la planta de tratamiento de aguas residuales debe ser ampliada por parte del municipio, queremos aclarar que esta inversión es responsabilidad del municipio y no del contratista.”*

**RESPUESTA:** El 24 de Junio de 2016, se suscribió por parte del Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda, el Departamento del Atlántico y el municipio de Repelón - Atlántico, el convenio interadministrativo No. 107 de 2016, con el objeto de aunar esfuerzos para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés prioritario en el predio denominado Urbanización VILLA CAROLINA II ETAPA .

En el numeral 3.2.4.1 del convenio 107/2016, el Departamento del Atlántico se comprometió a: *“Realizar el mantenimiento y operación del sistema alternativo denominado Tanque Convencional de dos compartimientos, el cual recibirá las aguas servidas del proyecto objeto*

*del presente convenio, según certificación del 16 de junio de 2016 emitida por la Secretaria de Planeación del EL MUNICIPIO.”*

**80. OBSERVACIÓN:** *“Nos pueden confirmar las dimensiones de las vías, ya que no son legibles en los planos.*

*Se solicitan planos topográficos de existir en medio digital.”*

**RESPUESTA:** La información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

**81. OBSERVACIÓN:** *“SANTO TOMAS. El Lote visitado para el proyecto El Roble, según matrícula inmobiliaria del lote tiene un área de 13 Has, que incluye ambas Etapas del Proyecto, la que se está desarrollando y la que estamos licitando, favor confirmar área del lote en cuestión y de ser posible plano general de ambos lotes, ya que solo tenemos un solo plano con un solo lote.”*

**RESPUESTA:** En la página [www.progrmadeviviendagratis2.com](http://www.progrmadeviviendagratis2.com) en la convocatoria N° 15 se encuentra anexo la licencia de urbanismo aportada por el municipio identificada con la Resolución N°020 de febrero 18 de 2015 de la secretaria de Planeación del Municipio de Santo Tomas. En esta Licencia se encuentra el cuadro de aéreas donde especifica que el área bruta del lote es 41.532,27 mt2.

**82. OBSERVACIÓN:** *“La conexión a servicios públicos de Alcantarillado y Acueducto depende de un proyecto ya aprobado por parte de la Gobernación del Atlántico, quisiéramos saber exactamente en que esta este proyecto y que nos garantiza de que las obras se adjudiquen y se realicen en 2016 – 2017, si existe algún número de proyecto. Las entidades nos pueden generar una carta de compromiso de parte del Municipio y de la Gobernación al respecto?”*

**RESPUESTA:** En el numeral 3.2.4.1 del convenio 114/2016, el Departamento del Atlántico se comprometió a: *“Proyectar la construcción y operación de las obras para garantizar la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado y su entrega a la entidad competente. Las obras a realizar son las indicadas en el numeral 3 de la página 3 del certificado de viabilidad No. FCSC -2-0020 expedido por Findeter. **PARAGRAFO 1. EL DEPARTAMENTO** se compromete a entregar la(s) referida(s) obra(s) complementaria(s) y/o externa(s) según el plazo que informe el FIDEICOMISO – PVGII, que en*

*todo caso no podrá superar la finalización del proyecto a que se refiere el objeto de este convenio.”*

**83. OBSERVACIÓN:** *“En la página no se encuentra la Licencia de Urbanismo del Proyecto, queremos solicitar se publique la misma.”*

**RESPUESTA:** El documento ya se encuentra publicado en la Página Web del Fideicomiso.

**84. OBSERVACIÓN:** Favor confirmarnos las secciones de las vías internas del proyecto, ya que no se observan con claridad en los planos.

Se solicitan planos topográficos de existir en medio digital.

**RESPUESTA:** La información con que cuenta el Fideicomiso es la publicada en la página web del Programa de Vivienda Gratuita Fase 2.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectara el proyecto.

**85. OBSERVACIÓN:** *“Los lotes se encuentran en zonas de inundación, es consiente el municipio y la Gobernación del tema?” (Santa Lucia)*

**RESPUESTA:** De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC – 2 – 0026 expedido por Findeter, en el numeral 1 expresa: *“El lote urbano donde se ubica el proyecto, es apto para la construcción de viviendas, que no se encuentra invadido, ocupado o en posesión de terceros, ni localizado en una zona de alto riesgo no mitigable o localizado en áreas no aptas para la construcción de vivienda o localizado en zonas de protección de los recursos naturales conforme con el EOT vigente o localizado en barrios no legalizados o en zonas de reserva de obras públicas o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal.”* (Subrayado fuera de texto).

Sin embargo se traslado la observación a las entidades territoriales para evaluar si es necesaria la realización de obras adicionales en el marco de los convenios interadministrativo 122 y 109, los cuales estipulan lo siguiente: *“3.2.4. OBLIGACIONES RELATIVAS A LA REALIZACION DE OBRAS ADICIONALES REQUERIDAS PARA LA EFECTIVA EJECUCION ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA. 3.2.4.1. Realizar, a su costa y bajo su responsabilidad y riesgo, todas las demás obras adicionales a las que se incluyan en el contrato de diseño y construcción que celebre el FIDEICOMISO – PVG II y que sean necesarias para la adecuada ejecución del proyecto a que se refiere el objeto de este convenio y para la entrega de las viviendas a los hogares beneficiarios, en condiciones de ser habitadas.”*



**86. OBSERVACIÓN:** *"No se fue muy claro con la identificación de los lotes en terreno, por favor nos podrían confirmar en google earth los dos lotes."*

**RESPUESTA:** La ubicación de los lotes fue indicada finalmente por los funcionarios de La Alcaldía y La Gobernación que acompañaron las visitas.

Adicionalmente, para ubicar los lotes en Google Earth, la ubicación de estos se encuentra en el numeral 1.3 de Los Términos de Referencia, donde se encuentra una tabla con la descripción de los lotes así:

Nombre del Proyecto	Propietario del predio	Número de Folio de Matriculación inmobiliaria	Número de la Cédula catastral	Ubicación y/o Nomenclatura	Área linderos y del lote	Licencias urbanísticas	
						Urbanización	Construcción
URBANIZACIÓN SANTA LUCIA ETAPA II	GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO	045-66500	00-02-0000-0126-000 y 00-02-0000-0114-000	Calle 2 entre carreras 3 y 4.	3 hectáreas con 5000 m2, linderos y demás especificaciones obran en la escritura No. 1027 de (18-09-02014)	Resolución No. 003 del 13 de abril de 2015,	No aplica
URBANIZACIÓN MOCANA	MUNICIPIO DE SANTA LUCIA, ATLÁNTICO	045-67341	00-02-00-00-0000-0104-00-00-0000	CALLE 9 No. 1 - 110	5hts Linderos de acuerdo a la resolución No.2226 del 18/07/202 de la Notaria Decima de Barranquilla	Resolución No.001 del 26/02/2015. Modificada resolución No.002 del 23/04/2015.	

**87. OBSERVACIÓN:** *"Debido a que es una zona de inundación con riesgo 2, se vinieron desarrollando los proyectos de vivienda de tipo parafítico (con placa aérea y vivienda elevada), la cual por su tipología es la más adecuada para las necesidades del municipio pero que por sus costos seguramente no estén en el rango de 67 Salarios que se nos reconoce, existe la posibilidad de que para dar viabilidad al proyecto, por su tipología diferente y mayores costos, e igual que se ha hecho en algunos municipios del PVG II como Choco – Convocatoria 24, en municipios de , se reconozca un valor superior a los 67 SMMLV?"*

Proyecto	Presupuesto en SMLMV
Urbanización Jairo Uribe Jaramillo	87
Urbanización Villas del Remolino etapa II	87
Urbanización Lourde Etapas 1,2,3,4,5 y 6	87

La anterior suma incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación de los contratos que se celebren.

El valor máximo a ofrecer por metro cuadrado construido será de:

Proyecto	Valor m2 construido SMLMV
Urbanización Jairo Uribe Jaramillo	2,071
Urbanización Villas del Remolino etapa II	2,071
Urbanización Lourde Etapas 1,2,3,4,5 y 6	2,071

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Tipología	Número mínimo de soluciones de VIP	Número máximo de soluciones de VIP
Chocó	Bahía Solano	Urbanización Jairo Uribe Jaramillo	Unifamiliar	180	200
Chocó	Tadó	Urbanización Villas del Remolino etapa II	Bifamiliar	180	200
Chocó	Unión Panamericana	Urbanización Lourde Etapas 1,2,3,4,5 y 6	Multifamiliar	180	200
			Total	540	600



**RESPUESTA:** El valor de las viviendas se estableció de acuerdo a dispuesto en la sección 2º del artículo 2.1.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el valor máximo de una Vivienda de Interés Prioritario es de 70 SMLMV, incluyendo el valor del lote, dicha normatividad estipula que para el Departamento del Chocó el Valor de las Viviendas de Interés Prioritario puede ser hasta de 90 SMLMV. La diferencia de los topes del Valor de las Viviendas obedece a la ubicación de los Departamentos dentro del Territorio Nacional y no a la condición particular de los lotes, por lo tanto, no se acoge la sugerencia

**88. OBSERVACIÓN:** *"Se solicita de tenerse el estudio de suelos de estos proyectos."*

**RESPUESTA:** El estudio de suelos solicitado se encuentra publicado en la página web del Fideicomiso.

**89. OBSERVACIÓN:** *"Se solicita se especifique y se deje claro dentro el numeral 2.1 del Anexo 4 de los Términos de Referencia, el alcance de las obras de urbanismo objeto del presente proceso y futuro contrato, se limita a las obras internas del proyecto, es decir, aquellas que se encuentran ubicadas dentro del perímetro de predio, ya que el valor de las viviendas, correspondiente a 67 SMMLV no incluye la construcción de obras de infraestructura externas al proyecto."*

**RESPUESTA:** El numeral 2 del Anexo 4 de Los Términos de Referencia es claro en cuanto al alcance de las obras de urbanismo del proyecto a cargo del contratista.

**90. OBSERVACIÓN:** *De igual forma, los costos de derechos de conexión para los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas para cada vivienda, en caso de existir, el pago será por cuenta del Ente Territorial o la Entidad Contratante.*

**OBSERVACIÓN:** *El literal i, establece: "Los proyectos que contemplen instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomesticos (...). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción".*

**Solicitud:** *Se solicita especificar y dejar claro en el literal i, que en caso de existir un costo por derechos de conexión de gas a las viviendas, el pago del mismo, será por cuenta del Ente Territorial o la Entidad Contratante.*

**RESPUESTA:** Al respecto, el numeral 2.6. de los Términos de referencia establece que: *"(...)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(...)"*

Por otro lado, de acuerdo al literal "g" del numeral 1.1. del Anexo 4 de los términos de referencia, las viviendas deben contar con *"(...)Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y 3 Energía y actualizaciones) (...)"*, en el mismo sentido el literal "a" del numeral 2.2. del Anexo 4 señala *"(...) Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes. (...)"*

Por lo anterior, el pago de los derechos de conexión de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía serán responsabilidad del contratista

En cuanto a las redes de gas, los derechos de conexión no estarán a cargo del contratista, sin embargo, es preciso señalar que el numeral 1.2.5. del Anexo 4 de los Términos de Referencia establece que: *"(...) Las viviendas deberán contar con las instalaciones y puntos de conexión para el servicio de gas. Se deberá contar como mínimo con una (1) salida para estufa, deberá incluir el medidor de gas y los reguladores denominados de primera y segunda etapa.*

*Es importante tener en cuenta, que es obligación del contratista de obra, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de gas en las viviendas multifamiliares y bifamiliares se deberá ejecutar la red hasta el nivel de acceso principal de la edificación."*

**91. OBSERVACIÓN:** "ANEXO 4, NUMERAL 1 VIVIENDA, SUBNUMERAL 1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBEN TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS

*a. El literal O, establece: "Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Igualmente, cuando el servicio en el Municipio sea intermitente o no garantice la presión se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice la continuidad y la presión del servicio en las viviendas".*

**Solicitud:** *Se solicita eliminar del literal O, lo correspondiente a que cuando el servicio del Municipio sea intermitente o no garantice la presión, se deberá construir un sistema de almacenamiento, ya que el Contratista construye las obras de acuerdo a la disponibilidad de servicio que ofrece la Entidad Prestadora del Servicio Público- ESP y como tal, dichas obras adicionales no se encuentran dentro del alcance del presente proceso y futuro contrato."*

**RESPUESTA:** No se acoge la solicitud y se ratifica lo estipulado en el literal (o) del numeral 1.1 del Anexo 4.

**92. OBSERVACIÓN:** "De otra parte, el numeral 1.5.2 Fase 5: Construcción, establece: "Una vez se encuentre en firme la licencia de construcción, el contratista deberá presentar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, al interventor , el cronograma de ejecución de obra de cada uno de los proyectos, ajustando a un plazo máximo de:..."

*Posteriormente este mismo numeral establece: "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".*

**Solicitud 2:** *Dado lo anterior y teniendo en cuenta que el Contratista tiene un plazo de 5 días hábiles para presentar a la Interventoría el cronograma de ejecución de los proyectos, más lo que tarde la interventoría en aprobarlo, se solicita que el plazo máximo para la ejecución de la obra se cuente a partir de que la Interventoría de la aprobación al respectivo cronograma."*

**RESPUESTA:** La aprobación del cronograma no es requisito para que el contratista pueda iniciar la ejecución de la obra, es de aclarar que la misma puede iniciar una vez se encuentren ejecutoriadas las licencias urbanísticas, por lo tanto no se acepta la solicitud y se mantiene lo establecido en los Términos de Referencia

**93. OBSERVACIÓN:** *"Así mismo el subnumeral 1.5.6 establece: "Igualmente, el contratista deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos domiciliarios..."*

**Solicitud 3:** *Se solicita sea aclarado en los términos de referencia que se hará entrega de las zonas de cesión siempre y cuando aplique, puesto que hay algunos proyectos que son segundas etapas de proyectos ya realizados y pueda que estas cesiones ya hayan sido entregadas a los Municipios."*

**RESPUESTA:** Para estos eventos, la Interventoría deberá verificar y conceptuar el estado de estas actividades, sin embargo el contratista deberá hacer entrega de las áreas de cesión de las vías internas, andenes etc. Por lo anterior no se acepta la solicitud y se mantiene lo establecido en Los Términos de Referencia

**94. OBSERVACIÓN:** *"Posteriormente este mismo numeral, 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 los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda".*

**Solicitud 4:** *De conformidad con el numeral 1.5.6 se solicita que tanto para la garantía legal de estabilidad de la obra como la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda se determine su vigencia a partir de la entrega de las viviendas a entidad propietaria del predio, pues a partir de ese momento, el contratista perderá la potestad y custodia sobre las viviendas entregadas.*

*Teniendo en cuenta la experiencia con el Programa de vivienda gratuita I, el tiempo transcurrido entre la entrega por parte del contratista a la entidad y la entrega final al beneficiario puede superar incluso el año, por lo que se genera para el contratista una carga desmedida al tener que responder por el mantenimiento de las viviendas y las condiciones de estas, a pesar de haber cumplido cabalmente con sus obligaciones contractuales con anterioridad al momento de la entrega al beneficiario."*

**RESPUESTA:** La Ley 1480 de 2011 en el artículo 8 estipula: *"..... El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor."* Para el caso, el consumidor es el beneficiario del subsidio familiar de vivienda, quien es el que usara el inmueble. En el mismo sentido, la garantía de los acabados de una vivienda no puede ser establecida hasta que el inmueble comienza a usarse.

**95. OBSERVACIÓN:** "NUMERAL 2.15 CAUSALES DE TERMINACION ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

*El numeral 2.15.4 establece: "Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución de todos los proyectos de vivienda a los que hacen referencia estos términos de referencia, según lo determine el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II".*

**Solicitud:** *Se solicita incluir dentro de este numeral como una causal de terminación anticipada del contrato, el evento en que las Entidades territoriales y/o las empresas prestadoras de servicios públicos ESP 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."*

**RESPUESTA:** En el marco de la convocatoria realizada para la postulación de predios por parte de los municipios, uno de los requisitos para su viabilidad, era contar con la disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica, en el lote.

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

Para los casos enunciados, el Comité Técnico analizará las situaciones particulares de acuerdo con lo informes que presente la entidad interventora.

**96. OBSERVACIÓN:** "NUMERAL 3.1.2 ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL

*El numeral 3.1.2 establece: "Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras...ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia".*

**Solicitud:** *Se solicita aclarar y especificar en este numeral, que para el evento cuando en el objeto social de un proponente no se especifique tácitamente que le permite ser miembro de un proponente sea válido acreditar dicho requerimiento o autorización a través del acta*

*autorización de la junta directiva específica para la presentación de la convocatoria."*

**RESPUESTA:** Los términos señalan que el objeto social de la sociedad debe permitirle ser proponente o miembro de un proponente en este tipo de procesos de selección, si existe alguna restricción que deba ser consultada a la junta directiva, deberá adjuntar la autorización específica para participar en este proceso de selección y suscribir los contratos a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado.

**97. OBSERVACIÓN:** *"Numeral 4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN*

**Solicitud:** *Atentamente se solicita sea publicado el borrador de la minuta del contrato y se dé un término para hacer las observaciones al mismo."*

**RESPUESTA:** Los parámetros para la elaboración de la minuta del contrato son los establecidos en el numeral 4 de los Términos de Referencia.

**98. OBSERVACIÓN:** *"Numeral 4.9 GARANTIA DE LOS CONTRATOS*

*El numeral 4.9 establece: "El proponente seleccionado deberá constituir a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA identificado con NIT 830.053.812-2 en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO - PVG II, las pólizas de garantía que a continuación se indican para cada uno de los contratos de diseño y construcción que se celebren como resultado del presente proceso de selección. Estas garantías deberán entregarse al CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato de diseño y construcción, so pena de proceder a su terminación"*

*Posteriormente, El literal c) Estabilidad de las obras, especifica: "...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 mimas".*

*Solicitud 1: Teniendo en cuenta que la vigencia de la garantía de estabilidad cuneta a partir de la fecha de recibo de las viviendas, se solicita que la misma se entregue al Contratante, una vez se haya surtido esta etapa y no a la firma del contrato ya que esto genera un costo innecesario al inicio del contrato.*

**RESPUESTA:** Este amparo hace parte de la póliza de cumplimiento, razón por la cual no se puede separar de los amparos exigidos al inicio del contrato. Por otro lado desde el inicio requerimos la garantía de que cuando se entreguen las viviendas las mimas cuenten con la garantía requerida y las condiciones para el inicio de su ejecución.



**99. OBSERVACIÓN:** *Solicitud 2: La vigencia de la garantía de estabilidad de obra se deberá contar a partir de la entrega de las viviendas a la Interventoría del proyecto, pues a partir de ese momento, el contratista perderá la potestad y custodia sobre las viviendas entregadas.*

**RESPUESTA:** De acuerdo a los términos de referencia una vez terminadas las viviendas, el contratista debe adelantar el trámite de certificación de las mismas ante el interventor, y el proceso de cobro de los pagos respectivos deberá adelantarlos el contratista ante el FIDEICOMISO PVG II, sin embargo, una vez recibidas las viviendas y los proyectos a satisfacción, por parte del interventor, la entrega material de las viviendas y de los proyectos la debe realizar el contratista, dentro del término establecido en los cronogramas aprobados por el interventor, a la entidad propietaria de los predios en que se ejecute el proyecto, en ese orden de ideas se entiende que la entrega material de las viviendas se efectúa al ente territorial propietario del predio donde se desarrolló el proyecto.

**100. OBSERVACIÓN:** *Más adelante, el literal e) establece: "Todo riesgo constructor: por una cuantía equivalente al cien por ciento (100%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato"*

*Solicitud 3: Para la póliza Todo Riesgo Constructor se solicita que la vigencia de la misma sea únicamente por la etapa Fase 5: Construcción y Fase 6 Entrega del proyecto"*

**RESPUESTA:** No se acepta la solicitud, toda vez que este amparo cubre eventos que pueden ocurrir en cualquier fase del contrato y pueden afectar el lote o las obras del proyecto.

**101. OBSERVACIÓN:** *"10. Numeral 4.5 OBLIGACIONES DEL CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO-PVG II*

*Atentamente se solicita sean incluidas dentro de las obligaciones del Consorcio Alianza Colpatría, las siguientes:*

*Solicitud 1: Solicitamos se adicione a los términos de referencia y en la minuta respectiva, el derecho con el que cuentan los constructores de obra de Vivienda de Interés Social y/o prioritaria, respecto a la devolución del IVA por compra de materiales de estas viviendas, de conformidad con el artículo 850, parágrafo 2 del Estatuto Tributario, con el fin de que el Consorcio Alianza Colpatría expida los documentos pertinentes para que el Contratista-Constructor a su cuenta y riesgo tramite dicho beneficio."*

**RESPUESTA:** No consideramos procedente modificar los términos de referencia para incluir obligaciones que son naturales en cualquier relación contractual, como son que el contratante atienda cualquier solicitud de su contratista que se derive de la ejecución del contrato.

**102. OBSERVACIÓN:** *"Solicitud 2: Respecto al trámite devolución del IVA, se deberá garantizar que de no haber beneficiario de la vivienda para uno o algunos de los inmuebles, el Contratante deberá transferir la escrituración del inmueble a nombre del Patrimonio con el objeto del que el mismo, tenga su folio de matrícula incluido el valor del inmueble y así el constructor pueda tramitar la devolución del IVA."*

**RESPUESTA:** En el numeral 4.4.17 de los términos de referencia establece: *"Entregar, una vez cuente con el certificado de existencia de las viviendas, a la entidad propietaria del predio en que se ejecutará el proyecto, los documentos necesarios para la elaboración de los títulos de transferencia de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas."*

De acuerdo a lo anterior será la entidad territorial, como propietaria del predio la encargada de transferir el dominio de los inmuebles a los beneficiarios y no el contratista como lo sugiere la solicitud.

**103. OBSERVACIÓN:** *"Solicitud 3: Así mismo, con el objeto de obtener beneficios para la comunidad, asegurar la rentabilidad y la viabilidad del proyecto, solicitamos se fije en los términos de referencia y en la minuta respectiva, la autorización por parte del Contratante al contratista-constructor a plasmar en el reglamento de propiedad horizontal los convenios con las empresas prestadoras de servicios públicos, cediendo activos del proyecto a dichas empresas."*

**RESPUESTA:** Al respecto, el numeral 4.4.36 de los términos de referencia establece: *"(...) 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 (...)".*

Para los proyectos donde se establezca una propiedad horizontal, el reglamento deberá someterse a lo establecido en la Ley 675 de 2001 *"por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"* y los términos de referencia.

**104. OBSERVACIÓN:** *"Solicitud 4: Se debe incluir la obligación de coadyuvar por parte del Contratante y del Ente Territorial propietario del predio donde se desarrollará el proyecto, para suscribir todos aquellos documentos que se requieran para el desarrollo del mismo y que le correspondan como propietaria del predio, como por ejemplo, licencias,*

*poderes ante empresas de servicios públicos, poderes para constitución de RPH y demás documentos requeridos.*

*Así mismo quede fijado en los términos de referencia la responsabilidad de los Entes Territoriales en coadyuvar a los Contratistas en términos de conexión y tramites de servicios públicos, recibo de zonas comunes y zonas de cesión, entre otras.”*

**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, están establecidos en los convenios los cuales pueden ser consultados en la página web del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II y/o el Portal Único de Contratación – SECOP

**105. OBSERVACIÓN:** *“1 - Teniendo en cuenta la viabilidad o disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de cada uno de los municipios y específicamente en los lotes donde se desarrollaran los proyectos, en cual de los siguientes puntos consideran ustedes, quedaríamos comprometidos contractualmente a dar inicio a las obras:*

- a- Cuando la viabilidad en servicios públicos este aprobada en documentos.*
- b- Cuando los recursos para la realización de las obras en servicios públicos estén disponibles*
- c- Cuando hayan sido contratadas las obras de viabilizacion en servicios públicos.*
- d- Cuando hayan iniciado las obras de viabilizacion en servicios públicos, previamente contratadas.*
- e- Cuando hayan terminado y entregado las obras de viabilizacion en servicios públicos, previamente contratadas.”*

**RESPUESTA:** El contratista deberá iniciar la construcción de las obras una vez se hayan cumplido las fases previas a la Fase 5: Construcción, para la cual se establece lo siguiente en el numeral 1.5.5. de los Términos de Referencia: *“Una vez se encuentre en firme la licencia de construcción, el contratista deberá presentar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, al interventor, el cronograma de ejecución de obra de cada uno de los proyectos, con un plazo máximo de catorce (14) meses. El plazo máximo para la ejecución de la obra se contará a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas. El cronograma deberá incluir como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, entre otras. El cronograma de cada uno de los proyectos deberá ser aprobado por el interventor, quien verificará que se optimicen los frentes de trabajo,*

*cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia. El contratista deberá presentar al interventor, dentro del plazo establecido para la entrega de los cronogramas, el Plan de calidad, Plan de seguridad industrial y salud ocupacional S&SO para cada proyecto."*

- 106. OBSERVACIÓN:** *"En el evento que después de terminadas y entregadas las viviendas por parte de la Constructora, una de ellas no se haya podido entregar por motivos ajenos a la Constructora, quien asumiría los sobrecostos que generaría la extensión del plazo en meses de la entrega, como postventas, pólizas y administrativos, teniendo en cuenta que estos se inician a partir de la entrega final de la vivienda al beneficiario."*

**RESPUESTA:** Una vez entregadas las viviendas por parte del Contratista a La Entidad Territorial propietaria del predio, la custodia de las viviendas estará a cargo de La Entidad Territorial que recibió los inmuebles, por lo tanto la constructora no incurrirá en costos administrativos por la custodia de las viviendas.

- 107. OBSERVACIÓN:** *"3- Si después de entregadas las viviendas al Municipio, alguna es invadida antes de que éste la entregue al beneficiario final, y la Constructora no pueda ejecutar la postventa dentro de su término:*

- a - Se podrá liquidar el contrato sin ejecutar esta parte?*
- b - Queda suspendida la liquidación hasta que se solucione el problema y el Municipio pueda entregar la casa?*
- c- El costo de la vigilancia por el tiempo que tarde este evento hasta que empiece la postventa, quien lo asume?"*

**RESPUESTA:** De acuerdo al numeral 1.5.7 la Liquidación del Contrato de Diseño y Construcción se llevará: *"Una vez realizada la entrega del proyecto, suscrita el acta de recibo a satisfacción por parte del interventor, y el acta de recibo material de las obras por parte del propietario del predio, las partes tendrán un plazo de cuatro (4) meses para liquidar el contrato de diseño y construcción, en los eventos en que así lo requiera el contratante, previa instrucción del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II."*

De acuerdo a lo anterior una vez entregada la vivienda a La Entidad Territorial propietaria del predio está se encargará de los gastos de vigilancia y trámites que se requieran para solucionar posibles invasiones posteriores a dicha entrega.

- 108. OBSERVACIÓN:** *"Si después de entregadas las viviendas por parte de la Constructora, las obras por servicios públicos o vías de acceso no estan entregadas, los costos adicionales generados por la extensión de tiempo, los asume la Constructora?"*

**RESPUESTA:** De acuerdo a los convenios interadministrativos suscritos entre FONVIVIENDA y las Entidades Territoriales estas deberán asumir los perjuicios económicos que se generen al Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones en el convenio.

**109. OBSERVACIÓN:** *Es viable contemplar en el diseño, viviendas en estructura metálica y con láminas en superboard?*

**RESPUESTA:** El contratista podrá elegir cualquier método constructivo siempre y cuando cumpla con la normatividad colombiana y los Términos de Referencia.

**110. OBSERVACIÓN:** Las preguntas que llegaron antes de la hora de audiencia serán respondidas?

**RESPUESTA:** El numeral 2.1 de Los Términos de Referencia para la actividad Audiencia pública de aclaración de Los Términos de Referencia definitivos – vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de referencia definitivos. Se establece: *“Durante el término de la audiencia también se recibirán observaciones en el correo electrónico PVGII@programadeviviendagratis2.com Solo se responderán las observaciones de los correos recibidos antes de la hora señalada para la finalización de la audiencia de cada proyecto”*

Por lo anterior, únicamente se responderán las observaciones que lleguen en el marco de la audiencia.

**111. OBSERVACIÓN:** *De acuerdo a los TDR en la forma de pago se establece que uno de sus requisitos es la entrega del folio de matrículas de las viviendas ¿Por qué se establece estos requisitos?*

**OBSERVACIÓN:** *¿Quién está a cargo del certificado de tradición y libertad?*

**OBSERVACIÓN:** *¿no importa que la vivienda este en tipología unifamiliar o multifamiliar?*

**RESPUESTA:** Esta obligación del contratista se encuentra establecida en el numeral 4.4: *“(…) 4.4.16. Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desenglobe 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. (…)”*

**112. OBSERVACIÓN:** *¿Por qué en el municipio de Sabana Larga de acuerdo al convenio firmado se disminuyeron 100 viviendas de acuerdo a los Términos de Referencia Definitivos?*

**RESPUESTA:** En relación con los cupos de recursos priorizados, es importante indicar que la Circular Externa del MVCT con radicado 2014EE0101986 del 27 de noviembre de 2014 (Modificada mediante Circular Externa 2015EE0010313 del 10 de febrero de 2015) mediante la cual se efectuó la presentación de proyectos por parte de las entidades territoriales, establece dentro de las "Condiciones de la Convocatoria" en el numeral 5.6 lo siguiente:

*"5.6. (...) En todo caso, los proyectos podrán ser priorizados para la ejecución de un número inferior de viviendas por el cual hayan sido presentados, de acuerdo con los criterios que defina la entidad u órgano competente".*

Al respecto, el Comité Técnico del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II definió los criterios para la selección de los proyectos postulados por las entidades públicas del orden territorial, indicando el número máximo de proyectos por municipio y de viviendas a ejecutar en cada uno de los proyectos seleccionados en el marco de la convocatoria citada.

Es importante aclarar que los mencionados criterios han sido formulados teniendo en consideración la población urbana de los municipios en que se ejecutarán los proyectos, obtenida de las Proyecciones Poblacionales calculadas para el 2016 a partir del Censo de Población 2005 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE ([www.dane.gov.co/index.php/poblacion-y-demografia/proyecciones-de-poblacion](http://www.dane.gov.co/index.php/poblacion-y-demografia/proyecciones-de-poblacion)).

**113. OBSERVACIÓN:** *¿las viviendas deberán estar conformadas obligatoriamente con dos alcobas?*

**OBSERVACIÓN:** *¿la adición del espacio progresivo no existiría, toda vez que quitaron el espacio en la adenda N° 3 con la eliminación de una alcoba? ¿ya no se exige la proyección de este espacio progresivo o de una tercera alcoba?*

**RESPUESTA:** En el literal 'j' del numeral 1.1 del Anexo 4 de Los Términos de Referencia se establece: "(...) • Para todos los casos se exigirán dos (2) alcobas independientes. Este diseño deberá estar contemplado en la licencia de construcción con sus respectivos planos arquitectónicos y estructurales; la adición de este espacio de desarrollo progresivo no deberá afectar el área mínima de patio o el aislamiento posterior. • En caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y cuando se trate de vivienda multifamiliar con zona de ropas (incluido cerramiento, si aplica, es decir, en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares). Cuando la zona de ropas este a la intemperie deberá estar cubierta (...)". De acuerdo a lo anterior es claro que la vivienda debe contar mínimo con dos alcobas.

En cuanto al espacio progresivo se revisarán los Términos de Referencia y dado el caso se publicara la adenda respectiva.

**114. OBSERVACIÓN:** *¿Quién es la persona que va a entregar a los proponentes los poderes para expedición de licencias y demás documentos para la ejecución del proyecto?*

**OBSERVACIÓN:** *¿Cómo se tramita la expedición del poder con el gobernador del municipio?*

**OBSERVACIÓN:** *¿Por qué la Fiduciaria no expedirá los poderes ya tramitado? ¿Por qué la fiducia no nos entrega el poder ya tramitado ante el ente territorial?*

**RESPUESTA:** Entre las obligaciones establecidas para las entidades territoriales en los convenios suscritos con FONVIVIENDA, está la de *“Otorgar, o instruir al patrimonio autónomo propietario del predio en que se ejecutará el proyecto, para que otorgue poder amplio y suficiente, a favor del ejecutor seleccionado para el diseño y/o construcción del proyecto, permitiéndole realizar todas las actividades necesarias para obtener los permisos y licencias requeridos para la ejecución del proyecto”*. En ese orden de ideas el contratista no debe tener problemas para la consecución de dicho poder, esto sin perjuicio de los buenos oficios que puedan realizar el Fideicomiso y FONVIVIENDA para la expedición del poder dentro de los plazos establecidos en Los Términos de Referencia.

Además el contratista no puede ser excluido del trámite toda vez que este es parte fundamental para la expedición del poder.