

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 38
DEPARTAMENTO DE CORDOBA**

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 el día 29 de julio de 2016 de 2:30 pm a 4:00 pm y el 16 de septiembre de 2016 de 9:00am a 10:00am, las demás se tendrán por no recibidas.
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia de la Convocatoria pública de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento de Córdoba, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 07 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:** *En el municipio de Chinú se presentan desniveles de terreno, dado esto hacia donde se conducen las redes de aguas lluvias y aguas negras?*

RESPUESTA: Acorde con lo manifestado por la Secretaria de Planeación del municipio de Chinú, *"Las aguas lluvias y aguas negras se conducirían al Sur oeste según el plano topográfico existente del lote de terreno a intervenir."*

Por otra parte, dentro de las obligaciones adquiridas por el municipio en el convenio 066/2016, se encuentran las relativas a la realización de obras adicionales requeridas para la efectiva ejecución y entrega del proyecto de vivienda (numeral 3.2.4):

"3.2.4.3 Diseño y/o construcción, de acuerdo a la normativa vigente, de la(s) obra(s) complementaria(s) y/o externa(s) consistente en construcción de la red de alcantarillado y drenaje de aguas servidas del proyecto de vivienda al punto de conexión (la ubicación del punto será suministrado por la Empresa prestadora del servicio) y/o entrega a la entidad competente, para permitir el efectivo desarrollo del proyecto de vivienda de la cláusula primera del presente convenio (...)"

2. OBSERVACIÓN: *¿Podrían repetir el correo en donde se pueden consultar todos los pliegos y demás información referente a los proyectos?*

RESPUESTA: Los términos de referencia y sus adendas, de las diferentes convocatorias del programa de vivienda gratuita 2, se encuentran publicados en la página del Consorcio Alianza Colpatria en la siguiente dirección <http://www.programadeviviendagratis2.com/> enlace convocatorias

3. OBSERVACIÓN: *¿En Chinú, de acuerdo a la visita de inspección o quedo claro cuál sería o cual va a ser el predio o el sendero de acceso al lote?*

RESPUESTA: Acorde con lo manifestado por la Secretaria de Planeación del municipio de Chinú, *"El predio a intervenir para la urbanización Jorge Aviléz posee diferentes accesos teniendo como acceso principal por el lado este la vía pavimentada con dirección al centro y por el lado occidente vía a la troncal, de igual forma teniendo límites con la urbanización Villa Galeno."*

4. OBSERVACIÓN: *Cuándo se elija el proponente ya se habrá solucionado el tema de acceso al lote?*

RESPUESTA: Acorde con lo manifestado por la Secretaria de Planeación del municipio de Chinú, con respecto al acceso del lote, *"En la actualidad se está gestionando el acceso principal por la vía a la troncal y la pavimentada al centro. El cual llegado el momento de la elección del proponente se habrá solucionado y no presentara inconveniente alguno."*

Por otra parte, dentro de las obligaciones adquiridas por el municipio, se encuentran las relativas a la disposición del predio y el aporte del municipio (numeral 3.2.2):

"3.2.2.7. Adelantar las gestiones necesarias para permitir el acceso al(los) predio(s) por parte del constructor, así como de sus equipos y materiales de construcción, a partir del momento en que inicie el contrato de obra que resulte del proceso de selección adelantado por el FIDEICOMISO - PVG II .

5. OBSERVACIÓN: *En el lote del proyecto para el municipio de Chinú, existe una invasión, ¿que pasara cuando se elija al proponente?*

RESPUESTA: *Acorde con lo manifestado por la Secretaria de Planeación del municipio de Chinú, "El lote a intervenir no posee invasión de ningún tipo, las viviendas localizadas a orillas del lote no hacen parte del terreno a intervenir."*

Adicionalmente, en el numeral 3.2.2.4 del convenio 066/2016, el Municipio se comprometió a: "Asumir la vigilancia y custodia del (los) predio(s) en que se ejecutará el proyecto, en cualquier momento en que no se encuentre vigente un contrato de comodato precario con el ejecutor del proyecto, seleccionado por el órgano competente del FIDEICOMISO – PVG II."

Y, el en numeral 3.2.2.6 el Municipio de comprometió a: "Responder, en todo caso, por el saneamiento del(los) predio(s), por el estudio de títulos del(los) mismo(s) y por cualquier vicio que se encuentre en el(los) predio(s) y que afecte la ejecución del(los) proyecto(s) de vivienda".

6. OBSERVACIÓN: *Los proponentes consorciados deben estar inscritos en el RUT?*

RESPUESTA: *Acorde con lo establecido en el numeral 3.2.2 Registro Único Tributario – RUT, de los términos de referencia de la Convocatoria 38 – Córdoba, se establece:*

"El proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, debe allegar con su oferta, fotocopia de su registro único tributario."
(Subrayado fuera de texto).

7. OBSERVACIÓN: *¿Cómo se deben acreditar los códigos establecidos en los pliegos?*

RESPUESTA: *Acorde con lo establecido en el numeral 3.1.5 de los Términos de Referencia "Registro Único de Proponentes – RUP", se establece:*

"El proponente, deberá estar inscrito en el Registro Único de Proponentes - RUP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015. En el caso que el proponente sea un consorcio o unión temporal, la inscripción se verificará por cada uno de sus integrantes.

El certificado del RUP presentado por el proponente deberá haberse expedido como máximo con un (1) mes de anterioridad a la fecha de cierre del proceso de selección. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria."

En consecuencia la acreditación de los códigos se realizara a través del certificado del Registro Único de Proponentes.

8. OBSERVACIÓN: *¿En Chinú el acceso para vehículos pesados es complicado?*

RESPUESTA: Acorde con lo manifestado por la Secretaria de Planeación del municipio de Chinú, "El lote se encuentra ubicado cerca a la troncal de occidente 300m. El acceso de vehículos pesados no sería inconveniente."

9. 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 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 sugerencia, 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.

10. 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.

RESPUESTA: Las obras de urbanismo que debe ejecutar el oferente son las que estén incluidas en el perímetro del lote objeto de licencia de urbanismo, y se deberán incluir en el presupuesto respectivo.

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: *Causales anticipadas de terminación del contrato.*

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

RESPUESTA: Se evaluará su solicitud y de ser procedente se modificarán los términos de referencia mediante adenda.

12. 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” (subrayado y negrita por fuera de texto)

13. OBSERVACIÓN: *Fases de ejecución de los proyectos.*

El punto 1.5.4. de los TDR trata de los trámites de licencia. Sin embargo, no se especifica que ocurriría en los casos donde la licencia con las observaciones y ajustes hechos por interventoría sea negada. Sugerencia: Se sugiere que en caso de que la licencia sea negada, se defina que el Fideicomiso debe proceder a la terminación del contrato, pagando al constructor las sumas invertidas hasta tal etapa, exonerando al constructor de cualquier responsabilidad.

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 4.8, subnumeral 2, literal b de los términos de referencia establecen que **es una causal de terminación anticipada del contrato la existencia de cualquier razón jurídica o técnica por la que no sea posible obtener las licencias, permisos, autorizaciones y/o demás documentos necesarios para el desarrollo del proyecto**, de que tratan cada una de las fases, y el numeral 4.7.1 literal iii) señala que una de los requisitos de pago es la presentación del actas de recibo de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos por parte de la autoridad competente, o **soportes de las solicitudes a la entidad municipal competente para que adelantara las diligencias de inspección necesarias para el recibo de las mismas y constancia del interventor en el sentido de que la respectiva entidad no compareció dentro del término previsto en estos términos de referencia al recibo, o soportes de que se realizó una diligencia de inspección en la cual no se procedió al recibo y se solicitó la realización de obras adicionales y constancia del interventor del cumplimiento en la ejecución de dichas obras.**

14. OBSERVACIÓN: *Individualización jurídica y catastral de las zonas de cesión.*

El numeral 4.4.24. establece como obligación del constructor la de "adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente." Por su parte, la minuta de Convenio entre el municipio y Fonvivienda, en el numeral 3.2.3.10. establece como obligación del municipio: "Verificar que se adelante el proceso de desenglobe catastral de las viviendas a entregar a título de subsidio en especie, con fundamento en la solicitud que realice ante la autoridad competente el constructor que ejecute el proyecto de vivienda al que hace referencia el objeto del convenio. (...)
Sugerencia: Al respecto se considera que se debe establecer un mecanismo de participación del municipio (propietario) quien se encuentra facultado jurídicamente para escriturar e inscribir en el

Registro de Instrumentos Públicos la sub-división predial resultante de la ejecución del proyecto.

RESPUESTA: El(los) ente(s) territorial(es) o entidad(es) del sector central o descentralizado del orden territorial respectiva(s) ha(n) suscrito un convenio interadministrativo con FONVIVIENDA, para aunar esfuerzos para la ejecución del(los) proyecto(s), en el cual se establecieron compromisos y obligaciones de las entidades territoriales relacionadas con su ejecución, por lo anterior, el ente territorial prestará el apoyo necesario para agilizar cualquier trámite que requiera el contratista para el cumplimiento de sus obligaciones.

15. OBSERVACIÓN: *Funciones del interventor:*

Los TDR señalan:

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

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 nos surgen dudas, debido a que no se entiende la razón por la cual el interventor tendría la facultad de definir el número de viviendas que se construirán cuando ya existe previamente una oferta presentada y aprobada; en nuestra opinión ello podría constituir una modificación contractual, y de paso presupuestal, que puede afectar la completa ejecución del proyecto.

En vista de lo anterior, respetuosamente quisiéramos solicitar que sea eliminada la facultad dada al interventor de aprobar el número de viviendas, dadas las proporciones que podría tener una potestad de éste tipo de cara a la ejecución de los proyectos.

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.

16. OBSERVACIÓN: *Fases de ejecución de los proyectos.*

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 presenta las correcciones pertinentes.**"*

Debido a que en un juicio subjetivo el interventor pudiera establecer un plazo que fuera insuficiente para que se realizaran oportunamente las correcciones requeridas, lo cual podría dar lugar a un requerimiento por presunto incumplimiento, nos permitimos sugerir que sea definido un plazo mínimo el cual esté obligado a observar el interventor, evitando de éste modo que el mismo quede sujeto únicamente a su arbitrio.

RESPUESTA: Se evaluará su solicitud y de ser procedente se modificarán los términos de referencia mediante adenda.

17. OBSERVACIÓN: *Procedimiento por presunto incumplimiento del contrato.*

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".

La redacción de los TDR, tal y como se ha transcrito, considera que la falta del certificado de existencia y entrega de las viviendas, se presume, obedece a causas imputables al constructor. Dado esto, nos permitimos sugerir que se entienda que hay lugar a iniciar el proceso que estableció el numeral 4.8.1 de los TDR, siempre y cuando se considere que ha sido por causas atribuibles al constructor.

De igual forma consideramos importante que se defina la responsabilidad del interventor en caso de que se presenten atrasos imputables a su actuación y a actos que sean de la esfera de su conocimiento y competencia.

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.

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

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.

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

18. 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.*

*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.

19. OBSERVACIÓN: Obligaciones del contratista en los contratos de diseño y construcción.

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.

20. 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.”

Sobre éste punto, muy respetuosamente queremos sugerir que se elimine la exigencia de construir en zona de cesión obligatoria, 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.