

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 43
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario nuevas que sean terminadas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de julio de 2017.

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 18 de julio de 2016 de 2:00pm a 5:00pm , las demás se tendrán por no recibidas
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia de la Convocatoria privada de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento de Antioquia, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 12 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 numeral 4.7. de los TDR establece:*

*"4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS EL FIDEICOMISO – PVG II **pagará el 80% del valor de las viviendas***

prometidas en venta, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de existencia o habitabilidad suscrito por el supervisor contratado o designado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PVG II.

- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

- Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y de calidad del bien, por parte del supervisor designado o contratado por el promitente comprador. - Copia de la modificación del contrato de promesa de compraventa en la cual se establezca expresamente la fecha, hora y Notaría en la cual se celebrarán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas prometidas en venta.

- Los documentos necesarios para la elaboración del modelo de minuta de los contratos de compraventa, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia.

- En el caso en que el propietario del predio no sea el PROMITENTE VENDEDOR y no sea un patrimonio autónomo que además haya cumplido con todos los requisitos señalados en los términos de referencia, el PROMITENTE VENDEDOR, deberá aportar el(los) certificados de tradición y libertad en los que conste que él es el propietario.

EL FIDEICOMISO – PVG II **pagará el 10% del valor de las viviendas, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago** presentada ante el Consorcio ALIANZACOLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Constancia de radicación de la escritura pública de transferencia a las personas o entidades para las cuales las adquiera el patrimonio autónomo, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a

la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el 10% restante del valor de las viviendas cuando éstas estén efectivamente transferidas a las personas o entidades para las cuales las adquiera el patrimonio autónomo, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción del acto de transferencia para quien adquiera el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II.

- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II, o por la referida sociedad fiduciaria, cuando sea el caso.

- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar. (...)"

Al respecto se considera que determinar 3 instalamentos para el pago de las viviendas puede generar un desgaste administrativo innecesario tanto para el Consorcio como para el constructor.

Sugerencia: Se sugiere definir la forma de pago en 2 instalamentos:

90% contra certificado de existencia

10% contra certificado de tradición y libertad donde conste la transferencia y acta de entrega material.

RESPUESTA: La forma de pago se determinó basándonos en la experiencia obtenida con los anteriores programas, por lo cual no consideramos procedente efectuar algún cambio relacionado con los porcentajes planteados para la forma de pago contenidos en los términos de referencia.

2. OBSERVACIÓN: "El numeral 4. 3.8. de los términos de referencia establece:

"Vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado que habite en el municipio en que se desarrollará el mismo. Para estos efectos, el contratista dará prioridad en la vinculación a los hogares beneficiarios de las viviendas que se vayan a desarrollar en el proyecto, cuando FONVIVIENDA cuente con esta información, la cual le sería suministrada, en tal caso, a través del interventor, al menos un mes antes de iniciar la fase de construcción, de acuerdo con el cronograma."

Frente a lo anterior, si bien el proyecto busca generar opciones de empleo a los municipios en donde se van a desarrollar, vale recordar que de un lado, la experiencia ha evidenciado las dificultades para conseguir mano de obra en determinados zonas del país, lo que ha generado el traslado de mano de obra de un municipio a otro; y, de otro, en la industria de la construcción, la rotación de personal es constante y obligar al proponente a realizar convocatorias cada qué vez que tenga llevar a cabo nuevas contrataciones, es algo que podría retrasar el desarrollo de la obra.

Sugerencia: *Se sugiere que esta obligación sea eliminada de los Términos de Referencia por su inconveniencia"*

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, es necesario vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado del municipio en el cual se ejecute el mismo, sin que se determine un porcentaje de vinculación.