

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 002**

DEPARTAMENTO DE GUAINÍA

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 los términos de referencia, adendas y demás documentos relacionados a esta convocatorias, 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 15 de junio 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 Vichada, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 10 de junio del 2016, sin embargo en el curso del 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.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. OBSERVACIÓN: *"REGISTRO UNICO DE PROPONENTE.*

En los términos de referencia, al tratar el tema de Registro Único de Proponentes – RUP, se dice que se debe estar en concordancia con la codificación UNSPSCC objeto del proceso de selección el cual describe SEGMENTO, FAMILIA, CLASE y PRODUCTO. (72111006; 72111101)

El RUP que entregan la Cámara de comercio, solamente describe SEGMENTO, FAMILIA Y CLASE; por tal motivo es IMPOSIBLE acreditar los códigos solicitados en la presente convocatoria. El RUP solamente indica los códigos de la siguiente manera: 721110; 721111.

Para prueba de ello, anexo aparte del RUP de la empresa a la cual represento”

RESPUESTA: Se acepta la observación y se ajustará el numeral 3.1.1.6 de los términos de referencia, mediante adenda.

2. OBSERVACIÓN: *"CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO*

La carta pre – aprobación de crédito deberá presentarse cuando alguno o algunos de los proyectos ofertados se encuentre, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor o igual al 50%. En atención a este requerimiento, debo señalar que cualquier entidad financiera del país se toma por lo menos treinta (30) días para la realización del análisis del proyecto presentado a la entidad para financiación del mismo.

Teniendo en cuenta que la presente convocatoria se realizó el día 10 de junio y se cierra el 8 de julio, es un tiempo demasiado corto para alcanzar a realizar el montaje del proyecto, presentación y análisis de la entidad bancaria para que expida la carta de pre-aprobación de crédito. Téngase en cuenta adicionalmente, que la convocatoria es para los departamentos que las entidades bancarias miran no con muy buenos ojos, por los diferentes motivos de seguridad, transporte, accesibilidad y otros conceptos que hacen que los programas que se presenten a los bancos en estas regiones, sean revisados con mayor detenimiento.

Por lo expuesto anteriormente solicito se aplace la fecha de entrega de las propuestas por lo menos hasta el día 30 de julio de 2016.

De manera formal y atenta solicito tanto del urbanismo como de la construcción, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos a costa del proponente. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección”

RESPUESTA: Se verificara la información y de ser procedente se modificara el numeral 2.1 de los términos de referencia, mediante adenda.

3. OBSERVACIÓN: *"En los términos de referencia, existen obligaciones expresas para el contratista en cuanto a la entrega de zonas de cesión y obtener su debido certificado, y la individualización de matrículas catastrales y de folios inmobiliarios. Si bien, es claro que en el esquema privado estas obligaciones están en cabeza de quien desarrollo del proyecto, si es necesario recordar que pueden haber atrasos evidentes*

en el cumplimiento de estas obligaciones de parte de las autoridades locales, especialmente cuando son municipios de categoría 3, 4, 5 y 6.

Sugerencia: Al ser esto esquema privado, no hay un contrato de alianza interadministrativa con la autoridad local que la comprometa a apoyar al proponente en estos procesos. Por tanto, se sugiere señalar expresamente que cuando se presenten retrasos o incumplimiento de los términos por causas no imputables al contratista, sino a las autoridades encargadas de la recepción de zonas de cesión, individualización catastral, entre otros, el Comité Técnico evaluará la procedencia de una ampliación en el plazo de construcción y entrega”

RESPUESTA: El Comité Técnico estará presto a analizar todas aquellas circunstancias que por fuerza mayor o caso fortuito requieran la prórroga de los plazos estipulados en los términos de referencia para la entrega oportuna de las zonas de cesión, previa solicitud del supervisor, en la que se justifiquen los respectivos retrasos, motivo por el cual no se acoge la observación presentada.

- 4. OBSERVACIÓN:** *“A lo largo del documento se ve una remisión a la resolución 019 de 2010 en su artículo 31, referente al certificado de existencia de las viviendas. Sin embargo, como observación de edición, se precisa que la norma en cuestión es del año 2011. También se aclara que esta situación no fue corregida en la primera adenda”*

RESPUESTA: Se aclara que el acto administrativo al que se hace referencia es la Resolución 019 de 2011 sancionada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

- 5. OBSERVACIÓN:** *“En el numeral 4.3.7. de los términos de referencia establece “(...) vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado del municipio en cual se ejecute el mismo. En consecuencia, deberá informar al supervisor cuando adelantará convocatoria pública para habitantes del municipio, tendiente a vincular al menos 20% del personal requerido para la ejecución del proyecto.”. 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.*

Propuesta: Proponemos que esta obligación sea eliminada de los Términos de Referencia por su inconveniencia”

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en los términos, es necesario vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado del municipio en cual se ejecute el mismo, sin embargo se tendrá en cuenta la observación y se modificarán los términos de referencia en este punto, en el sentido de señalar que en el caso en que no se logre el porcentaje solicitado, el promitente vendedor deberá aportar al supervisor la certificación que informe que se adelantó el proceso y los resultados del mismo e informar el porcentaje logrado.

- 6. OBSERVACIÓN:** *"En el numeral 4.3.8. de los términos de referencia se establece que cuando se indique por parte del supervisor, por solicitud de FONVIVIENDA, el proponente deberá coordinar y asistir a las reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, entes de control, veedurías ciudadanas. Lo anterior con el fin de socializar el diseño del proyecto y/o el avance del mismo. Frente a esta obligación, se considera que la organización y coordinación de estas reuniones no deberían estar en cabeza del constructor, debido a que su rol dentro del proceso va más encaminado al desarrollo del proyecto mismo y no a darlo a conocer, algo que debería estar en cabeza del sector público.*

Propuesta: Se propone eliminar esta obligación en cabeza del contratista y que la resolución de inquietudes se haga a través de FONVIVIENDA y no directamente con la comunidad. En caso de no ser posible esto, se propondría que las reuniones sean coordinadas por FONVIVIENDA o el supervisor técnico"

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en los términos, es necesario socializar el diseño del proyecto y/o el avance del mismo, sin embargo se tendrá en cuenta la observación y se modificarán los términos de referencia en este punto, en el sentido de señalar que el Promitente Vendedor deberá por solicitud de FONVIVIENDA, apoyar y asistir reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, entes de control, veedurías ciudadanas, entre otras entidades, con el fin de socializar el diseño del proyecto y/o el avance del proyecto.

- 7. OBSERVACIÓN:** *"En el punto 4.3.25. que hace referencia a la póliza de cumplimiento, establece que esta será por el 10% del valor del contrato. Sin embargo, al final del punto se establece que para quienes hayan estado anteriormente en Programas de Vivienda con el Gobierno Nacional y que se les haya hecho tres o más requerimientos por presunto incumplimiento, la póliza se deberá hacer por el 20% del valor del contrato. Frente a este punto, se establece en primer lugar que el requerimiento por presunto incumplimiento no se constituye como un incumplimiento contractual per se, por tanto, aplicar una sanción que no fue prevista en su momento para este proyecto no debería ser procedente; como segunda medida, para aquellos contratistas a quienes*

se les declaró el incumplimiento en su momento fueron debidamente sancionados y actualmente incluso se les impide en participar para este proceso; por último, al elevar el valor asegurado de una póliza, hace que la prima a pagarse incremente, generando así una carga adicional para algunos contratistas, situación que le constituiría una desventaja económica frente al resto

Propuesta: Se propone eliminar esta sanción, debido a que no tendría fundamento y genera desventaja en la libre competencia para contratistas que incluso no necesariamente pudieron haber incumplido con sus obligaciones en programas anteriores"

RESPUESTA: No se acepta la observación pues de ninguna manera se está restringiendo la libre competencia, toda vez que esta condición no impide a ningún proponente presentarse a la convocatoria.

El aumento del valor asegurado busca proteger el Patrimonio del Fideicomiso, pues el hecho de que se hayan presentado requerimientos de manera reiterada a estos contratistas significa que existe un mayor riesgo de que se presente algún incumplimiento o retraso en la ejecución de las obligaciones de la promesa de compraventa.

- 8. OBSERVACIÓN:** *"En el punto 4.10. Referente a la solución directa de controversias contractuales, se establece que será el juez ordinario del lugar del contrato quien las resuelva. Frente a este punto, se puede evidenciar que esta opción de solución de conflictos puede generar retrasos considerables en el desarrollo del proyecto, por causa de la falta de celeridad en la justicia ordinaria.*

Propuesta: Se propone que en los contratos exista una cláusula compromisoria, por motivos del monto del valor del contrato y la necesidad de que las controversias se resuelvan de manera ágil"

RESPUESTA: No se acepta la observación toda vez que el acceso al juez del contrato solo se daría una vez surtan los anteriores mecanismos propuestos por la ley, los cuales se encuentran relacionados en el numeral 4.10 de los TRD, por lo que consideramos que los mismos son suficientes para solucionar cualquier controversia que surja en el desarrollo del contrato.

- 9. OBSERVACIÓN:** *"En el punto 4.7, que hace referencia al modo de pago, por corrección en la Adenda 1 de estos TDR, se aclaró que se realizarán 3 pagos correspondientes a 80%, 10 % y otro 10%, inicialmente se había contemplado la posibilidad de que estos fueran únicamente 2, correspondientes a 90% y 10%.*

Propuesta: Se propone a como se había planteado inicialmente, es decir, dos pagos correspondientes a 90% y 10%"

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 al respecto.

- 10. OBSERVACIÓN:** *"El numeral 4.3.14 de los términos de referencia, establece: "(...) A partir de la fecha de terminación de las viviendas, aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor técnico designado o contratado por el promitente comprador, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En el caso en que el supervisor no expida este certificado no habrá lugar a la firma del contrato de compraventa de las viviendas y por lo tanto no habrá lugar al pago de las mismas. (...)"*

Sí bien a la fecha, no ha sido sancionado ni publicado el proyecto de ley de vivienda segura, existe un alto grado de posibilidad de que las medidas adoptadas en el mismo, sean de aplicación a las licencias de construcción que se soliciten para la edificación de las viviendas, en ésta fase del Programa de Vivienda Gratuita. Por lo cual, se pregunta sí la Certificación Técnica de Ocupación de que trata el proyecto de ley en mención, tiene el mismo contenido y alcance que la certificación de que trata la Resolución 019/11. En caso de respuesta afirmativa, se debe articular la certificación del proyecto de ley de vivienda segura con la de la Resolución 019.

Propuesta: Se sugiere definir que en tanto entre en vigencia la ley de vivienda segura, la certificación será la definida en la Resolución 019, una vez la ley entre en vigencia, se hablará de la certificación de que trata dicha ley; o modificar mediante adendas tal obligación, una vez entre en vigencia la ley"

RESPUESTA: En primer lugar consideramos pertinente, como se manifiesta en su comunicación, que si bien el proyecto de ley *"Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones"* está aprobado por el Congreso de la República a la fecha de publicación de los términos de referencia y de la publicación de este documento, el mismo no ha sido sancionado por el Presidente de la República y por tal razón aún no se puede exigir su cumplimiento. Haciendo esta aclaración, procedemos a dar respuesta a la observación conforme lo siguiente:

El certificado de existencia de las viviendas, del artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 "*Por la cual se fijan las condiciones para el giro de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones*", es expedido por la entidad supervisora de los programas de vivienda adelantados por el Ministerio, con el fin de garantizar que la vivienda, donde se aplicó el subsidio, se encuentre: *i) totalmente terminada, ii) con servicios públicos completamente instalados y funcionales; y que iii) se haya construido con calidad y en cumplimiento de las normas técnicas establecidas en las licencias y/o lo aprobado en la certificación de elegibilidad.*

De otra parte, resulta necesario precisar, que la Certificación Técnica de Ocupación prevista en el proyecto de Ley, está destinada a aquellas edificaciones que requieren de supervisión técnica independiente, es decir a aquellos proyectos que superen o puedan superar los 2000 mts² de área construida, teniendo por objeto verificar que los planos diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas, se ejecutaron de conformidad con el reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes y de acuerdo a lo aprobado en la respectiva licencia.

Así las cosas, mientras el certificado técnico de ocupación es producto de la verificación efectuada por el supervisor técnico durante el proceso constructivo de todo el proyecto, el certificado de existencia de la vivienda es emitido por la entidad supervisora, para cada una de las unidades habitacionales de acuerdo a la solicitud que realice el promitente vendedor, para obtener el giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda depositados en el encargo fiduciario, previa verificación del cumplimiento de las normas técnicas establecidas en las licencias y/o lo aprobado en la certificación de elegibilidad.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta, que las actividades de supervisión desarrolladas por la entidad supervisora, no se entenderán bajo ninguna circunstancia como labores de interventoría, ni de supervisión técnica que trata el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, las cuáles serán responsabilidad de observancia por parte del promitente vendedor, y de verificación de los curadores urbanos, de conformidad con las normas vigentes¹.

En consecuencia, al tratarse de dos certificaciones con calidades y finalidades distintas, una vez entre en vigencia la citada ley, cada una de estas deberá cumplir con sus objetivos, de conformidad con la normatividad legal vigente al momento de su expedición, por lo anterior no se acoge la propuesta presentada.

¹ Parágrafo del Artículo segundo del contrato.

11. OBSERVACIÓN: *"En el literal "p" del numeral 1.1 del anexo No. 04 de los términos de referencia, establece: "(...) La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería (Lavamanos, lavaplatos, duchas), como el aparato sanitario deberán ser equipos ahorradores, de acuerdo con las siguientes especificaciones:*

- *La grifería para lavamanos, lavaplatos y lavadero, deberá contar con aireador y controlador de flujo (2 lts/min).*
- *La grifería para duchas, deberá contar con controlador de flujo (6 lts/min).*
- *Los sanitarios deberán ser de bajo flujo y doble descarga (6/4.5 lts/descarga). (...)"*

Frente a lo anterior, se resalta que los dispositivos de ahorro requerido no existen en el mercado colombiano. Lo anterior se comenta al investigar con los industriales productores de griferías, quienes manifiestan que no tienen como garantizar estos flujos sin afectar la presión en las redes hidráulicas, ya que los dispositivos que se encuentran en el mercado, trabajan con presiones de 60 PSI y los flujos que solicitan los términos están basados en la guía de construcción sostenible (presiones de 3 bares o 45 PSI).

Propuesta: Se sugiere corregir estos datos y tener en cuenta lo dispuesto en el mercado colombiano, referente a dispositivos ahorradores de agua para lavamanos, lavaplatos, duchas y sanitarios como también llaves de lavadero"

RESPUESTA: Se acoge la observación y se modificará mediante adenda, en lo pertinente, el Anexo Técnico No. 4: "Anexo de especificaciones técnicas de las viviendas y obras de urbanismo", de los términos de referencia.

12. OBSERVACIÓN: *"En el literal "c" en la "Nota 1" del numeral 2.2 del anexo No. 04 de los términos de referencia, establece: "(...) Deberá preverse que los proyectos sean servidos por el sistema de transporte público municipal, de contar con este servicio en el municipio. (...)"*

Frente a lo anterior, no se entiende como le exigen al constructor tener en cuenta que las vías de acceso deben estar alineados con el sistema de transporte público municipal, ese alcance le compete a las entidades territoriales.

Propuesta: Se sugiere eliminar esta nota porque se le sale de todo alcance a los constructores."

RESPUESTA: Se acoge la observación y se modificará mediante adenda, en lo pertinente, el Anexo Técnico No. 4: "Anexo de especificaciones técnicas de las viviendas y obras de urbanismo" de los términos de referencia.