

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 35
DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA**

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 08 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 Valle del Cauca, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 05 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 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 este 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, no habrá lugar a la responsabilidad del contratista por incumplimiento de los cronogramas pactados."

RESPUESTA: El Comité Técnico analizará en su momento 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.

- 2. 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 se pretenden generar opciones de empleo en los municipios en donde se van a desarrollar los proyectos, 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 el cual se ejecute el mismo, sin embargo se eliminó de los términos de referencia el porcentaje de vinculación.

- 3. OBSERVACIÓN:** *"En el punto 4.7, que hace referencia al modo de pago, se plantean tres pagos correspondientes a 80%, 10 % y otro 10%.*

Propuesta: Se propone que se modifique el esquema a dos pagos correspondientes a 90% y 10%, ya que dentro de los dos últimos pagos de 10% que hay planteados actualmente, existe confusión con los requisitos para que estos se efectúen debido a que son iguales, solo varía la presentación de la factura”

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 en los términos de referencia.

Sin embargo para mayor claridad de los requisitos del numeral de la forma de pago, mediante adenda No. 1 se modificaron los términos de referencia, quedando el numeral 4.7. así:

"(...) 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 ALIANZA-COLPATRIA 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.*

En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de certificación de las viviendas.

Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, ésta aceptará proceder a solicitar que el supervisor expida los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado, en los siguientes eventos:

- i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia urbanística. En todo caso, se verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.*
- ii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 20% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una certificación de la interventoría, expedida dentro de los quince (15) días anteriores a la solicitud, en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida, dentro del término antes señalado, por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.*

En estos casos, se realizarán los pagos, previa presentación de la solicitud de pago, junto con los documentos señalados en el presente numeral.

NOTA 1. No habrá lugar al pago de ningún anticipo en ningún caso. *Tampoco habrá lugar a desembolsos parciales con anterioridad al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento.*

NOTA 2. *Para la generación y expedición de los certificados de existencia del último 10% del número total de las viviendas que conforman el proyecto, el promitente vendedor deberá entregar los documentos que certifiquen urbanismo, así: i) acta de recibo de las redes de acueducto y alcantarillado, ii) certificado emitido por la empresa prestadora del servicio de energía en la que conste que realizó la instalación de redes, acometidas y medidores. En el evento que algunos de estos elementos*

hayan sido instalados por un tercero diferente de la empresa, el recibo de las redes por parte de la empresa de energía para su operación y mantenimiento, iii) certificado expedido por la empresa prestadora del servicio de gas en la que conste que construyó las redes y realizó la instalación de las acometidas y medidores, si aplica, iv) acta de recibo y escritura debidamente registrada donde se determine la propiedad en favor del ente territorial de las afectaciones y/o zonas de cesión aprobadas en la respectiva licencia de urbanización."

- 4. OBSERVACIÓN:** *"En el numeral 1.2.5 del anexo No. 04 (Anexo Técnico) de los términos de referencia, establece: "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, los derechos de conexión y los reguladores denominados de primera y segunda etapa."*

En relación con la exigencia de los derechos de conexión, sugerimos que se revise el impacto que los mismos pueden tener sobre el costo de las viviendas, y que los mismos sean a cargo del beneficiario del subsidio.

Propuesta: Se sugiere eliminar esta exigencia del anexo técnico de los términos de referencia"

En concordancia con todas las observaciones y propuestas planteadas, solicitamos que en caso de ser acogida alguna de ellas, se realice a su vez la respectiva modificación del Anexo 6 correspondiente a la minuta de contrato de promesa de compraventa.

RESPUESTA: Teniendo en cuenta las observaciones presentadas, mediante adenda se eliminó la exigencia relacionada con los derechos de conexión del servicio de gas.

- 5. OBSERVACIÓN:** *"De la manera más atenta solicito se tenga en cuenta cambiar la fecha de cierre de la presente Convocatoria, ya que el proceso de estudios, diseños y trámite de Licencia de Urbanismo y Construcción es dispendioso y requiere tiempo que por la fecha actual de entrega no se tiene. Por tanto reitero mi solicitud de ampliar los tiempos de entrega para permitir la pluralidad y participación en dicha convocatoria"*

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

- 6. OBSERVACIÓN:** *"Si se oferta un proyecto con un número de viviendas determinado que hacen parte de un proyecto general de mayor número de viviendas a las ofertadas (es decir, solo se propone una parte de las viviendas, mayor a 50 unidades), de qué manera se debe diligenciar el anexo No. 2 en las casillas de "dirección y No. de folio de matrícula inmobiliaria", si se tiene en cuenta que las viviendas ofertadas ya cuentan con nomenclatura independiente al igual que folio de matrícula"*

inmobiliaria, por tener un avance de construcción superior al 50%? ¿Se deben de incluir todos los folios y todas las nomenclaturas, teniendo en cuenta que su localización no es contigua?"

RESPUESTA: Si las viviendas ofertadas ya cuentan con nomenclatura independiente al igual que con folio de matrícula inmobiliaria, se deberá diligenciar cada una de estas en la casilla correspondiente del anexo 2.

- 7. OBSERVACIÓN:** *"Si se oferta un número determinado de viviendas que hacen parte de un proyecto general de mayor número de viviendas a las ofertadas y que tienen un avance superior al 50% en su construcción, autorizada su construcción en la respectiva licencia para todo el proyecto, ¿es válido presentar dicho documento (licencia), toda vez que no es posible presentarla por etapas, debido a que fue concebido como un único proyecto y las viviendas a ofertar no son contiguas como para definir las en una etapa?"*

RESPUESTA: Conforme a lo establecido en los términos de referencia en el numeral 3.2.1 "Requisitos generales" los proyectos ofertados deben estar acorde con el planteamiento urbanístico y arquitectónico establecido en la licencia urbanística correspondiente. Así mismo se permite en los mismos, la posibilidad de que varios proyectos ofertados se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia urbanística prevea el desarrollo por etapas del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Por lo anterior, se mantendrá lo dispuesto en los términos de referencia y no se realizarán modificaciones al respecto.

- 8. OBSERVACIÓN:** *"Es necesario presentar disponibilidades de servicios públicos cuando ya el proyecto cuenta con diseños (planos) aprobados con su respectivo sello por la autoridad competente y avance en su construcción de más del 50% de las obras de urbanismo? ¿En ese caso podrían presentarse los diseños (planos) aprobados o que documento sería el apropiado, teniendo en cuenta que si fueron aprobados es porque cuenta con la disponibilidad de servicios?"*

RESPUESTA: Las certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de los predios en los cuales se ejecutará el proyecto, son documentos que se requieren para garantizar la efectiva prestación de los mismos, en el marco de su vigencia, la cual no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores a la fecha límite para la recepción de las ofertas. Por lo anterior, se mantendrá lo dispuesto en los términos de referencia y no se realizarán modificaciones al respecto.

- 9. OBSERVACIÓN:** *"Para efectos de diligenciamiento del anexo No. 5, asignación de puntaje y teniendo en cuenta que un proyecto presenta soluciones de viviendas con áreas libres (sin construir) diferentes, cuya titularidad será efectivamente transferida al beneficiario, es posible*

también manejar el promedio ponderado de las áreas ofrecidas en el proyecto, para incluirlo en el respectivo anexo, al igual como lo permiten los términos de referencia para el área construida?”

RESPUESTA: Teniendo en cuenta que por parte de la entidad evaluadora se debe verificar que en la oferta presentada todas las unidades de vivienda ofrecidas tengan el área privada construida mínima establecida en los términos de referencia y sus anexos, éstas no podrán ser ponderadas y en ese sentido no se acoge la observación presentada.

10. OBSERVACIÓN: *"Evaluar la posibilidad de no exigir las siguientes especificaciones técnicas en las obras de vivienda y urbanismo, toda vez que implican sobrecostos en la construcción de los proyectos y el valor máximo permitido no da financieramente para incluirlos dentro del presupuesto del proyecto, teniendo en cuenta que por tratarse de vivienda de interés social, el manejo de los costos es muy sensible:*

- a. Plafón e interruptor en acceso y salida posterior de viviendas unifamiliares.*
- b. Salida de televisión en la alcoba principal (solo en la sala)*
- c. Enchape de piso en cocina y área de lavadora y lavadero (solo zonas duras en concreto)*
- d. Que la altura libre en segundo piso incluya la viga de amarre, ya que en viviendas unifamiliares normalmente dicha viga es de 20cm, que al final sumaria los 2.40m solicitados. Además la cubierta siempre estará apoyada sobre la parte superior de la viga, sin restar altura libre.*
- e. La construcción de un salón multipropósito para el proyecto ofertado de acuerdo a las áreas solicitadas en los términos de referencia."*

OBSERVACIÓN: *"Dados los elevados incrementos en los costos de construcción que venimos registrando, solicitamos que la altura mínima entre pisos para climas cálidos como los del Valle del Cauca no sea menor a 2,30 Mts., altura que permite igualmente, un adecuado confort de la vivienda"*

RESPUESTA: Las especificaciones técnicas mínimas requeridas en los términos de referencia, se hacen necesarias para garantizar la calidad técnica de las edificaciones que se desarrollaran bajo los programas financiados por el Gobierno Nacional, los cuales exigen la aplicación de medidas pasivas de construcción sostenible que se incorporan en los diseños arquitectónicos de las edificaciones y propenden por el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno para crear condiciones de confort.

Finalmente, respecto al salón multipropósito, es importante señalar que dicho elemento es fundamental para afianzar la construcción de tejido

social dentro del proyecto. Dentro de los Términos se ha incorporado éste salón para brindar un espacio a la comunidad que permita, como su nombre lo indica, el desarrollo de diversas actividades colectivas y con ello fomentar escenarios de convivencia y desarrollo social. Por lo anterior, se mantendrá lo dispuesto en los términos de referencia y no se realizarán modificaciones al respecto.

- 11. OBSERVACIÓN:** *"¿Si la franja mínima de circulación peatonal (andenes), está por debajo de los 1.20m solicitados en los términos de referencia, pero el proyecto cumple con los anchos mínimos solicitados en el respectivo POT del municipio donde se oferta el proyecto y además, éste ya cuenta con la respectiva licencia de urbanización y construcción y un avance de más del 50% en sus obras, es válida su presentación?"*

RESPUESTA: En consideración a que el parágrafo 2º del artículo 2.2.3.4.1.1, del Decreto 1077 de 2015, establece que es de obligatorio cumplimiento garantizar la *"Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Vías de circulación peatonales planas"* así como la *"Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales"*. En ese sentido se deberá mantener lo dispuesto en el literal b, numeral 2. Urbanismo, del anexo 4 de los términos de referencia por lo que no se acoge la observación presentada.

- 12. OBSERVACIÓN:** *"Teniendo en cuenta que nuestro sistema de construcción se realiza mediante la colocación de grandes placas de concreto prefabricadas, realizando un adecuado resane en las juntas, solicitamos que este sistema sea aceptado como terminación final de piso, puesto que queda apto para su uso y que NO se exija en nuestro caso, la aplicación de un mortero adicional para cumplir con la exigencia de los términos de referencia (Pág. 64, numeral 1.2.6.2), que pide que el piso sea "llanado y liso"*.

RESPUESTA: El anexo No. 4 de los términos de referencia no establece como requisito la aplicación de mortero, en todo caso se deberá garantizar que el concreto de los pisos se encuentre nivelado, liso y apto para su uso.

- 13. OBSERVACIÓN:** *"Solicitamos por favor se determinen cuál será la forma de pago del 10% restante del valor de las viviendas, en el evento en que no exista beneficiario de la vivienda, una vez se haya concluido a satisfacción del Fideicomiso, la construcción de las mismas y por tal motivo no sea posible cumplir con los requisitos establecidos en los términos de referencia"*

RESPUESTA: Conforme al numeral 4.1. de los términos de referencia, en el que señala: *"En caso que no sea posible realizar la transferencia en el término previsto, para un determinado beneficiario, previamente"*

definido por FONVIVIENDA, por razones no atribuibles al oferente de las viviendas, el FIDEICOMISO – PVG II procederá a suscribir el contrato de compraventa, dentro del mismo término señalado en el contrato de promesa de compraventa, adquiriendo el bien para un fideicomiso derivado que constituirá para el efecto” es claro que en estos casos el FIDEICOMISO – PVG II procederá a suscribir el contrato de compraventa y este orden de ideas la forma de pago se mantendrá tal como está establecida.

- 14. OBSERVACIÓN:** *"Solicitamos que se nos informe cómo se garantizará que el supervisor contratado por el Patrimonio Autónomo, cumpla estrictamente con los tiempos máximos establecidos para los trámites a su cargo, relacionados con la expedición del certificado de existencia de las viviendas y cómo se garantizará el pago en forma oportuna, de las viviendas en las tres fases, 80%, 10% y 10%, una vez cumplidos los requisitos por parte del PROMITENTE VENDEDOR."*

RESPUESTA: *Conforme al numeral 4.4.4. de los términos de referencia, el Fideicomiso "(...) contratar un supervisor, de acuerdo a la instrucción impartida por el Comité Fiduciario para el seguimiento del proyecto o los proyectos y para que expida el certificado de existencia de las viviendas, el cual deberá ser expedido a más tardar dentro del mes siguiente a la terminación de las mismas. El supervisor, en el mismo término podrá expedir el concepto indicando que las viviendas prometidas en venta 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"*