

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS  
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II  
CONVOCATORIA No. 18  
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA**

**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 que en audiencia no se contestaron de fondo y las recibidas mediante correo electrónico el día 22 de julio de 2016 de 10:10 a.m. a 11:40 a.m, las observaciones recibidas después de esta fecha y horario 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 La Guajira, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 28 de junio 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:** *Se solicita se tenga en cuenta el incremento en los materiales de construcción y su impacto en las regiones frente a las*

*mayores exigencias técnicas establecidas para las viviendas de la segunda fase del PVG en relación con las exigencias establecidas para la primera fase del PVG. por lo anterior se solicita que se establezca en 70 SMMLV el valor de las viviendas en los términos de referencia y se reduzca el área construida a 40 M2.*

**RESPUESTA:** El valor de las viviendas está expresado en salarios mínimos mensuales vigentes (SMLMV) unidad de valor que tiene en cuenta el incremento de los precios al consumidor año a año, además 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, en este caso el contratista no aportará el predio, por lo tanto este valor debe ser descontado del precio a pagar por cada vivienda.

En cuanto al área mínima de las viviendas, esta se determinó basándonos en la experiencia obtenida con los anteriores programas, por lo cual no consideramos procedente efectuar algún cambio relacionado con lo planteado en los términos de referencia.

- 2. OBSERVACIÓN:** *Frente al equipo técnico exigido se manifiesta que no se requiere el trabajador social solicitado en razón a que no tiene relación directa con la construcción de la obra. De igual manera se hace advertencia sobre la exigencia de especialista que no se requieren de manera permanente.*

**RESPUESTA:** En La Adenda No. 1 de la convocatoria No 18 se realizaron, entre otros, la modificación al numeral 3.3.2. *EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO*, se revisarán las solicitudes realizadas y dado el caso se procederá a la publicación de la respectiva adenda.

- 3. OBSERVACIÓN** *En realidad es necesario una trabajadora social, ingeniero civil estructural, geotécnico, médicos, etc, para la etapa de posconstrucción?, debido a que sus funciones nada tienen que ver con el proceso de construcción además que generarían sobrecostos dentro de la obra.*

**RESPUESTA:** Para la etapa de posventa los Términos de Referencia establecen que el Director de Obra, el Residente de Obra y el Trabajador Social se requieren para la etapa de Posventa. Esto de acuerdo a la experiencia en los programas anteriores.

Sin embargo, se revisará su solicitud y de ser procedente se modificarán los términos de referencia mediante adenda.

- 4. OBSERVACIÓN:** *Se solicita que no se permita vivienda multifamiliar, máximo bifamiliar.*

**RESPUESTA:** La tipología de las viviendas debe obedecer al área del lote, el número máximo de las soluciones de vivienda del proyecto y las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial.

5. **OBSERVACIÓN:** *Se solicita eliminar aspectos relacionados con la "post construcción" como condición para participar en el proceso?*

**RESPUESTA:** Se mantiene lo establecido en el ANEXO 4 numeral 1.4. POSVENTAS donde se indica lo siguiente: *"Prestar el servicio de posventa de las viviendas, y de las zonas comunes, a partir del acta de recibo a satisfacción suscrita por el Municipio, con el fin de velar por la calidad y funcionamiento de los elementos de la vivienda en los tiempos de garantía establecidos en los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y de los proyectos y el manual de usuario de las viviendas, por un (1) año después de entregadas. El tiempo de atención de una (1) solicitud de servicio de posventa, sea el caso de asistencia, mantenimiento y/o reparación debe atenderse en un tiempo máximo de cinco (5) días hábiles después de solicitada la posventa, dependiendo de la necesidad del servicio. Se debe contar con personal idóneo en el trabajo social y equipo técnico para la atención y prestación del servicio de posventa. Es necesario un (1) trabajador(a) social por proyecto de vivienda, que apoye la convivencia en el proyecto de vivienda, la relación entre la comunidad y/o la constructora, garantizando el control en la atención de posventas. 5. OBSERVACIÓN: Se solicita que se exijan a las autoridades municipales respetar los plazos establecidos para la expedición de las licencias urbanísticas"*

6. **OBSERVACIÓN:** *Se solicita que se exijan a las autoridades municipales respetar los plazos establecidos para la expedición de licencias urbanísticas*

**RESPUESTA:** Las entidades encargadas de la expedición de licencias deberán cumplir con lo estipulado en el Numeral 1.5.4. Fase 4: Trámite de licencias:

*"(...) El plazo máximo para expedición de las respectivas licencias, está sujeto a los tiempos de estudio, trámite y expedición de las curadurías urbanas y las entidades municipales o distritales encargadas de estos trámites. No obstante, estos no podrán superar los tiempos estipulados en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (...)"*

- 7. OBSERVACIÓN:** *Se sugiere controlar los costos que impone cada municipio sobre la expedición de las licencias de Urbanismo y Construcción.*

**RESPUESTA:** Ni el Fideicomiso PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, ni FONVIVIENDA tienen las facultades legales para controlar los costos que impone cada municipio sobre la expedición de las licencias, sin embargo, en caso que el municipio se extralimite en este aspecto, el Fideicomiso o FONVIVIENDA pondrá en conocimiento la situación ante las autoridades competentes.

- 8. OBSERVACIÓN:** *Se sugiere la modificación de las formas de pago, debido al tema de la adecuación de os servicios públicos (alcantarillado).*

**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 lo planteado 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 noventa por ciento (90%) del valor de las viviendas recibidas a satisfacción por el interventor, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA en calidad de vocero del Fideicomiso, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:*

- i) Certificados de existencia o habitabilidad, para cada una de las viviendas, suscritos por el interventor.*
- 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 de la referencia al contrato respectivo 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.*
- iii) Los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.*
- iv) iv) Copia de las escrituras públicas que protocolicen los Reglamentos de Propiedad Horizontal del proyecto(s), si es el caso.*
- v) v) La solicitud de desenglobe catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.*
- vi) Planos actualizados finales de las viviendas y los manuales de operación y mantenimiento.*

*El diez por ciento (10%) del total del valor del contrato se pagará contra la entrega de los siguientes documentos:*

*i) Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las zonas de cesión obligatoria gratuita a la entidad competente y los folios de matrícula inmobiliaria individualizados, de cada una de ellas.*

*ii) 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*

*iii) 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.*

*iv) Acta de recibo final del proyecto, suscrita por el interventor.*

*v) Planos finales del proyecto. Se debe entregar los "as built" o Record de los planos urbanísticos, de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, junto con las garantías de equipos y protocolos (transformadores, equipos de presión si los hubiere etc.)*

*vi) Acta de entrega de las zonas comunes a la entidad propietaria del predio en que se desarrolló el proyecto, cuando sea el caso, o soportes de haber radicado la solicitud de recibo de las zonas comunes ante la entidad propietaria, en un término superior a 15 días hábiles de antelación a la fecha del cobro, sin haber obtenido respuesta, lo cual debe ser expresamente señalado por el contratista. Si se obtuvo respuesta negativa, se deberá adjuntar un concepto posterior de ejecución a satisfacción por parte del interventor, teniendo en cuenta las observaciones que haya presentado el municipio.*

*vii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la referencia al contrato respectivo 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 terminación de las viviendas. El contratista, de acuerdo con los cronogramas que apruebe el interventor, podrá solicitar al mismo la expedición de los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto, en los siguientes eventos:*

*i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de construcción. En todo caso, el interventor verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.*

*ii) Cuando concluya una fase de por lo menos cuarenta (40) unidades de vivienda de interés prioritario nuevas, y el oferente presente una certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra urbanizada, garantizando la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia.*

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

*NOTA. No habrá lugar al pago de ningún anticipo en ningún caso (...)"*

- 9. OBSERVACIÓN:** *Se sugiere que el contratista se encuentre ajeno a la construcción de infraestructura de servicios públicos.*

**RESPUESTA:** El contratista deberá cumplir con lo establecido en los Términos de Referencia y sus Anexos en lo correspondiente a la ejecución de redes de servicios públicos

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 el caso para determinar si hay lugar al pago de las viviendas o no, sin perjuicio de las acciones que se deban tomar en contra del municipio por el incumplimiento a las obligaciones en el convenio interadministrativo, suscrito con FONVIVIENDA

- 10. OBSERVACIÓN:** *Se solicita que las observaciones manifestadas en la presente audiencia se tengan en cuenta para los demás procesos.*

**RESPUESTA:** Para cada proceso de convocatoria se establece una *Audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos*, durante la cual también se recibirán observaciones en el correo electrónico [PVGII@programadeviviendagratis2.com](mailto:PVGII@programadeviviendagratis2.com), por lo tanto no se acepta la observación.

- 11. OBSERVACIÓN:** *Se solicita revisar exigencias relacionadas con el equipo técnico, teniendo en cuenta entre otras, la diferenciación de las etapas de diseño y de construcción del proyecto, por ejemplo no solicitar director de obra en la etapa de diseño, solicitar que se garantice un coordinador del proyecto; que no se exija en todos los perfiles estudios de postgrado en la medida que la experiencia específica incluida garantiza la idoneidad de los profesionales, no solicitar dedicación exclusiva teniendo en cuenta que los profesionales deben garantizar la atención oportuna de los requerimientos que se presenten en las diferentes etapas.*

**RESPUESTA:** No se acoge la solicitud y se mantiene lo establecido en el numeral 3.3.2. EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO

- 12. OBSERVACIÓN:** *Porque contar un ingeniero civil estructural y Geotécnico para cada etapa y cada proyecto.*

**RESPUESTA:** El Equipo Mínimo de Trabajo se estableció de acuerdo a la experiencia en programas anteriores.

- 13. OBSERVACIÓN:** *No se entiende porque existen tantos obstáculos dentro de los Términos de Referencia para la licitación para la adjudicación de los proyectos de VIP, ya que generan dilataciones al proceso de construcción.*

**RESPUESTA:** Los Términos de Referencia de La Convocatoria no están diseñados para dilatar los procesos de construcción.

- 14. OBSERVACIÓN:** *Con respecto a las Formas de Pago de vivienda y factibilidad de Servicios: Eliminar en los documentos exigidos en el numeral 4.7 Formas de Pago la presentación del documento de certificado de habitabilidad, puesto que no se debe incluir dentro de las responsabilidades del contratista un posible incumplimiento en la provisión de los servicios públicos a los proyectos entregados.*

**RESPUESTA:** 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 el caso para determinar si hay lugar al pago de las viviendas o no, sin perjuicio de las acciones que se deban tomar en contra del municipio por el incumplimiento a las

obligaciones en el convenio interadministrativo, suscrito con FONVIVIENDA

- 15. OBSERVACIÓN:** *Se solicita una corrección en los TDR, en la Fase de Elaboración, Estudio y Diseño en donde se requiere la construcción de Alcantarillado Pluvial, debido a que se realizan otro tipo de obras (desagüe superficial) para el manejo de aguas-lluvias en la Costa Atlántica.*

**RESPUESTA:** El alcantarillado pluvial deberá cumplir con la normatividad de cada municipio de acuerdo a su Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial, igualmente se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el ANEXO 4 numeral 1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBEN TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS literal g: "(...) 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) (...)”

- 16. OBSERVACIÓN:** *Se solicita aumentar proporción del pago de 95% y 5%.*

**RESPUESTA:** Se reitera la respuesta de la observación No. 8

- 17. OBSERVACIÓN:** *Aquí también aplica lo de las 1000 casas para el cipo de crédito, que si un contratista participa en todos los proyectos tiene el derecho a aplicar al cupo de crédito por el 25%.*

**RESPUESTA:** El numeral 3.2.1. CARTA DE PREARPBACIÓN DE CREDITO establece: "El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias. Para calcular el valor del cupo mínimo que deberá(n) tener la(s) carta(s), se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de estos términos de referencia, 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 respecto de los cuales presente propuesta. El valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el cincuenta por ciento (50%) del resultado de la mencionada suma, cuando el número 34 total de viviendas sea inferior o igual a 1000. Si el número total de viviendas es igual o superior a 1000, el valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el veinticinco por ciento (25%) del resultado de la mencionada suma."

- 18. OBSERVACIÓN:** *Un contratista puede participar en todos los proyectos del departamento o hay algún límite o restricción? Y cuando se publicaría la adenda para la aclaración de esta observación?*



**RESPUESTA:** El proponente podrá presentarse a cuantos proyectos desee siempre y cuando cumpla con lo establecido en el numeral 1.2. "(...)  
**Nota:** *En todo caso, el oferente deberá presentar propuesta hasta por 505 viviendas, sin exceder para cada proyecto el número máximo de viviendas descrito en el presente numeral.(...)"*

Vale la pena destacar que entre las causales de rechazo establecidas en el numeral 2.14. se encuentran las siguientes:

*"(...) **2.14.18.** Cuando la propuesta del proponente no cumpla con el número de proyectos y el número de viviendas a que se refiere el numeral 1.2 de los presentes términos de referencia.*

***2.14.19.** Cuando el proponente oferte uno o varios proyectos por un número de viviendas que supere el cupo de recursos con que cuenta cada proyecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.2.(...)"*

De acuerdo a lo anterior no se requiere publicación de adenda para aclarar la inquietud.

**19. OBSERVACIÓN:** *ACuál es la fecha del cierre del proceso?*

**RESPUESTA:** De acuerdo a lo establecido en el numeral 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN la "Fecha para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección." Es el 5 de agosto de 2016 a las 5:00 pm.

Es importante "tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de las sociedades fiduciarias ALIANZA Y/O COLPATRIA (...)" y que las propuestas se recibirán únicamente en los lugares indicados en los Términos de Referencia de La Convocatoria No 18

**20. OBSERVACIÓN:** *Con cuanto tiempo de anterioridad se puede publicar la Adenda previo a la fecha de cierre?*

**RESPUESTA:** De acuerdo a lo establecido en el numeral 2.4. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN "El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en su condición de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, publicará las modificaciones que a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de 19 referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB [www.programadeviviendagratis.com](http://www.programadeviviendagratis.com).

*Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.9. de este documento, para modificar la fecha de cierre y el cronograma del proceso de selección."*

- 21. OBSERVACIÓN:** *En las visitas de inspección, los funcionarios del Consorcio Alianza – Colpatria y el Municipio expedían certificados de asistencia y un acta donde se visualizaban todos los oferentes interesados en el proyecto ¿Cuál de estos dos documentos se presenta en la entrega de la propuesta?*

**RESPUESTA:** Él evaluador verificará en su momento si el proponente participó en la visita obligatoria de acuerdo a los listados de asistencia diligenciados en cada visita por la Fiduciaria Consorcio ALIANZA-COLPATRIA o su apoderado.

- 22. OBSERVACIÓN:** *Como se verifican los oferentes que asistieron a cada visita de inspección?, puesto que este es un requisito habilitante dentro del proceso de selección?*

**RESPUESTA:** Él evaluador verificará en su momento si el proponente participó en la visita obligatoria de acuerdo a los listados de asistencia diligenciados en cada visita por la Fiduciaria Consorcio ALIANZA-COLPATRIA o su apoderado.

- 23. OBSERVACIÓN:** *Existe alguna garantía para los oferentes que asistieron a las visitas de inspección frente a otros proponentes que no hayan ido a estas?*

**RESPUESTA:** El numeral 2.14 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS, contempla en el numeral 2.14.16 "Cuando el proponente o su designado, no asista a una o todas las visitas obligatorias de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, en la fecha, hora y lugares establecidos en el cronograma del presente proceso de selección, o quien asista no cumpla con las condiciones señaladas en este documento, salvo en los casos establecidos en el numeral 2.2. de los presentes términos de referencia."

- 24. OBSERVACIÓN:** *El numeral 4.4.28. 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 TDR y Convenio 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. El contrato y el convenio establecen los órganos y mecanismos de control al desarrollo el objeto contratado los cuales ejercerán durante las diferentes etapas de desarrollo del proyecto.

- 25. OBSERVACIÓN:** *Forma de pago: Los TDR establecen que el valor máximo de las viviendas ofrecidas por proyecto no podrán superar los 64 smmlv en todos los Departamentos. Al respecto se señala, que los costos adicionales en que debe incurrir un constructor para adelantar el proyecto en municipios de categorías 4, 5 y 6 referidos a personal, incremento altura entre piso, salón multipropósito, entre otros, evidencian que el precio ofrecido es insuficiente.*

*Sugerencia: Se sugiere aumentar el precio a 67 smmlv en todos los Departamentos.*

**Respuesta:** El proponente 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 bajo las condiciones y especificaciones técnicas referenciadas en los anexos técnicos, los cuales corresponden a los estándares de calidad del Programa. El valor ofrecido por vivienda para cada uno de los proyectos será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de diseño y construcción.

- 26. OBSERVACIÓN:** *En el punto 4.7. correspondiente a la forma de pago, se establece que para el pago del primer 90% se deben adjuntar entre otros documentos los siguientes:*

- *Los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.*
- *La solicitud de desenglobe catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.*

*Inicialmente se reitera lo planteado en el punto anterior respecto al mecanismo de apoyo al constructor en la consecución de estas obligaciones, ya que por no ser propietario del predio no puede asumirlas.*

*También se recuerda que para realizar el desenglobe se debe tener predial pago del año de entrega de las viviendas.*

*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 poner 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:** La realización de obras adicionales requeridas, trámites e información relacionada con el proyecto y para su efectiva ejecución y entrega, en caso que aplique, se encuentran relacionadas como obligaciones de las Entidades Territoriales, en el respectivo Convenio Interadministrativo suscrito con FONVIVIENDA.

**27. OBSERVACIÓN:** *En el punto 4.7. referente a la forma de pago. El punto iii) del pago correspondiente al 10% final, establece como condición:*

*"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 haber radicado la solicitud de recibo de las zonas de cesión y las redes de servicios públicos ante la entidad competente, en un término superior a 15 días hábiles de antelación a la fecha del cobro, sin haber obtenido respuesta, lo cual debe ser expresamente señalado por el contratista. Si se obtuvo respuesta negativa, se deberá adjuntar un concepto posterior de ejecución a satisfacción por parte del interventor, teniendo en cuenta las observaciones que haya presentado el municipio." Teniendo en cuenta las complejidades que se presentan en los municipios para la recepción de zonas de cesión, se considera que sí bien el constructor debe entregar materialmente las zonas de cesión, la entrega a los municipios, no debe ser condición sine qua non para el pago, máxime si se tiene en cuenta que ya existe un concepto previo del interventor avalando la entrega de las zonas.*

*Sugerencia: Se sugiere eliminar esta condición para el segundo pago y que el mismo se soporte en los documentos establecidos en la numeral i y el ii del ítem correspondiente al pago del 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 relacionado con lo planteado en los términos de referencia.

**28. OBSERVACIÓN:** *respecto a: Alcance de las funciones del Interventor: Observación General: A lo largo de los TDR se otorgan múltiples funciones al interventor. En algunas de tales facultades es evidente la falta de parámetros objetivos para que el interventor se pronuncie, dejando a su*

arbitrio la toma de decisiones. Por lo cual, en términos generales se sugiere la implementación de un Manual para funciones de Interventoría, en donde se señale el alcance, entregables y responsabilidades del interventor. (Se sugiere revisar el caso de las convocatorias de Infraestructura Educativa adelantadas por el Ministerio de Educación).

Asimismo:

Los TDR señalan:

1.5.3 Fase 3: Revisión y/o calibración de los estudios y diseños, y elaboración de estudios y diseños complementarios

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. Al respecto se reitera la observación realizada.

Y también respecto a:

"Fase 4: Trámite de licencias: Una vez aprobados los diseños y revisados los documentos necesarios para radicar en legal y debida forma la solicitud y/o modificación de licencia urbanística respectiva, por parte del interventor, el contratista contará con un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para radicar la solicitud de licencia de urbanización y/o la de construcción en legal y debida forma, o para solicitar la modificación de la licencia de construcción en legal y debida forma o para solicitar modificación de la licencia de urbanización y/o de la construcción, si es el caso, para cada uno de los proyectos, de conformidad con las condiciones previstas en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015" (Subrayado y negrilla fuera de texto). Al respecto se reitera la observación realizada.

**Respuesta:** El desarrollo de la interventoría, sus funciones, facultades y alcances corresponden a los establecidos por la normatividad Vigente y además se presume idónea, experimentada e integral; sin embargo, se prevé para el seguimiento y control de la misma la elaboración del correspondiente manual operativo de funciones y procedimientos.

**29. OBSERVACIONES:** Respecto a la interventoría Los TDR señalan:

Num 1.4.2.3. Elaborar, complementar y/o ajustar las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, de conformidad con la normatividad vigente y con los diseños y licencias urbanísticas, las cuales deben estar aprobadas por la interventoría contratada por el Fideicomiso – PVG II, previo al inicio de las obras. En todo caso, cada uno de los proyectos debe cumplir con las

*especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.  
(Subrayado y negrilla fuera de texto)*

*Al respecto se pregunta:*

- *Por qué el interventor debe participar en el diseño, si la naturaleza de su función se circunscribe al proceso constructivo?*

**Respuesta:** Para el desarrollo de los proyectos del Programa se prevé una interventoría integral, teniendo en cuenta que 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; para el

- *¿Qué pasa si lo aprobado por el interventor no es aprobado por las entidades competentes para la expedición de licencias urbanísticas?*
- *¿Cómo se dirimen las controversias que se puedan suscitar entre los diseños aprobados por el interventor y las modificaciones o ajustes que solicite la entidad competente para expedir licencias y que entren en contradicción con las directrices del interventor?*
- *¿Cuál es la Responsabilidad del interventor ante casos como los señalados?*

**Respuesta:** el ejercicio de la interventoría, exige el conocimiento y cumplimiento de la normatividad urbana vigente establecida por el POT correspondiente y en virtud de ello sus condiciones priman, entendiendo que el pleno cumplimiento de la misma es el que faculta a la autoridad competente a expedir las respectivas licencias y/o sus modificaciones.

- *¿Qué procedimiento debe surtir el constructor, si una vez realizadas las modificaciones ante la autoridad de licenciamiento, previo a la construcción de las obras, el interventor modifica los diseños aprobados?*

*Y*

*Frente al diseño de obras complementarias, se sugiere definir expresamente que el interventor debe ceñirse a lo aprobado por la empresa prestadora del servicio público correspondiente.*

**Respuesta:** la revisión, verificación y validación de los diseños por parte de la interventoría respecto al cumplimiento de las condiciones establecidas para el proyecto por la norma urbanística, la normatividad técnica vigente y los TDR correspondientes es condición previa para adelantar las gestiones de licenciamiento.

### **30. OBSERVACIONES:** *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).*

*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?*

**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.

**31. OBSERVACIONES:** *Los TDR señalan: Nota 1. Todas y cada una de las actividades encomendadas deberán atenderse bajo los criterios de calidad y oportunidad, y estarán sujetas a las directrices y lineamientos determinados y aprobados por el interventor contratado para el efecto por el Fideicomiso – PVG II, en adelante "el interventor". En todo caso, la labor del interventor se sujetará a lo establecido en estos términos de referencia, sus anexos, y las licencias y normas urbanísticas que sean aplicables a cada proyecto. (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

*Se considera que la facultad del interventor para definir y aprobar directrices y lineamientos y criterios de calidad y oportunidad es ambigua y se presta para aplicación subjetiva.*

*Sugerencia: Eliminar la facultad del interventor para definir y aprobar directrices y lineamientos y criterios de calidad y oportunidad.*

**Respuesta:** En todo caso, los lineamientos para el desarrollo de los proyectos por parte del constructor así como la labor del interventor se sujetarán a lo establecido en estos términos de referencia, sus anexos, y las licencias y normas urbanísticas que sean aplicables a cada proyecto.

**32. OBSERVACIONES:** *en TDR*

*2.2.4. 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 en un término que no supere los cinco (5) días hábiles después de recibido los estudios y diseños relacionados en el presente numeral 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 idónea, experimentada 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.

**33. 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 (...)*

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.*

- 34. OBSERVACIÓN:** *2.2.9. 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. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO 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 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

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

**35. 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 hay 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 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 constructo*

**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:** Se revisará la observación y dado el caso se emitirá la adenda correspondiente.

**36. OBSERVACIONES :** 4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

*4.1. El numeral 4.4.18 establece: "Cuando lo indique el interventor, por solicitud del Comité Técnico del Fideicomiso PVG II, asistir a 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. En el marco de las referidas reuniones el contratista o su representante responderá las inquietudes formuladas por los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, el interventor o el COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO PVG II podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones.”*

**Sugerencia:** *Se sugiere precisar que las inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones serán resueltas por el constructor con la participación del municipio y del Comité Técnico, pues no se debe perder de vista que el objeto principal del contrato es el diseño y construcción de viviendas.*

**Respuesta:** El constructor deberá responder las inquietudes u observaciones que le correspondan como diseñador y constructor del proyecto.

*4.2. El numeral 4.4.27. establece: "Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento de los cronogramas presentados. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al FIDEICOMISO PVG II, el mismo deberá ser asumido por el contratista. En todo caso, cuando el interventor advierta que la fecha de terminación de las viviendas superará la establecida en los presentes términos de referencia, y no encuentre justificada la prórroga, se dará aplicación al procedimiento establecido en el numeral 4.8 de este documento, para el presunto incumplimiento del contrato.*

*Se reitera la observación presentada en el numeral 2.9. del presente escrito.*

**Respuesta:** Se reitera la respuesta de la observación 24

*4.3. El numeral 3.4.56. establece: "Entregar la información que le requiera el interventor sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a su cargo”*

**Respuesta:** Se revisará la observación y dado el caso se emitirá la adenda correspondiente

*4.4. El numeral 4.4.13. 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 determinadas 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:** Se revisará la observación y dado el caso se emitirá la adenda correspondiente

### **37. OBSERVACIONES: 5. EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO**

*En el numeral 3.3.2. de los TDR establecen que en la fase 1 de estudio y diseño se debe tener un estructural y un geotecnista el 50% del tiempo dispuesto para la elaboración y entrega de esta fase. Sin embargo es sabido que estos profesionales trabajan por entrega del estudio solicitado y en tal caso se obligan a asistir a las reuniones donde sea convocado para aclarar puntos específicos de su especialidad. Se considera bastante elevado el tiempo exigido para participar en un proyecto cada una de estas especialidades, elevando así los costos de nómina de cada proyecto.*

*Por otro lado, en la fase 2 de construcción la disponibilidad de estos es de 25% del tiempo de obra, lo que sigue siendo alto ya que solo debe estar presente en los momentos de cimentación y cuando el director de obra lo requiera.*

*Por último, anotamos que la convocatoria da puntos por presentar oferta por grupo de proyectos, pero si se cumple la cantidad de tiempo que especifican para estas especialidades, se sobre entiende que un profesional de estos solo podría participar máximo en dos proyectos.*

**Sugerencia:** *Se sugiere que se defina la disponibilidad de este personal por llamado del interventor o del director y participación dentro del proceso constructivo cuando se requiera aclaración del trabajo entregado o participación dentro de los comités de obra cuando así se requiera*

**Respuesta:** Se revisará la observación y dado el caso se emitirá la adenda correspondiente.

*En el numeral 3.3.2. de los TDR establecen que la Fase 5 (Fase de Construcción) el equipo mínimo de trabajo del Constructor debe contar con un trabajador social por proyecto con disponibilidad mínima del 100%*

*Al respecto se considera que la exigencia de un trabajador social con disponibilidad del 100% durante la etapa de construcción, no tiene sustento alguno y puede generar sobrecostos innecesarios del proyecto.*

**Sugerencia:** *Se sugiere dejar un trabajador social por departamento en la fase de construcción, con disponibilidad según necesidad (Por ejemplo reuniones de socialización del proyecto, etc.)*

**Respuesta:** Se revisará la observación y dado el caso se emitirá la adenda correspondiente