

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 46
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

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 los términos de referencia.

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 10 de agosto de 2016 de 9:20 a.m. a 10:00 a.m, las demás se tendrán por no recibidas.
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia de la Convocatoria pública de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento del Cauca, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 26 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 definitivos de la convocatoria 46, se señala en el numeral 3.3.1., como experiencia específica se solicita lo siguiente:*

"3.3.1 Experiencia específica del proponente.

(...) el proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda (...)".

Solicitamos muy gentilmente se aclare si la construcción de módulos de vivienda rural es válida para certificar la experiencia".

RESPUESTA: El numeral 3.3.1 de los Términos de Referencia dispone: **"EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE.**

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda. (...)".

Se deberá acreditar un número mínimo de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, de acuerdo con lo definido en el mismo numeral.

De acuerdo con lo anterior, el requisito establece de manera general que deben ser proyectos de vivienda, y las certificaciones deberán contar con los requisitos mínimos exigidos.

- 2. OBSERVACIÓN:** *"Mediante este oficio solicito información acerca de la carta de preaprobación de crédito, que debe ser anexada en el sobre 1 de la propuesta. En ella deben incluirse todos los proyectos para los que va dirigidos la propuesta o sólo los Municipios a los que pertenecen los proyectos de la propuesta"*.

OBSERVACIÓN: *"Mediante la presente solicito que se dé claridad respecto a que pasos de información deben aparecer en los cupos de crédito, es decir debe aparecer: el nombre del municipio, nombre del proyecto, número de viviendas a ofertar, o por el contrario basta con el nombre del municipio y número de viviendas"*.

OBSERVACIÓN: *"La carta de aprobación del cupo de crédito, ¿debe ir dirigida a los proyectos o solamente al municipio?"*.

RESPUESTA: El numeral 3.2.1. de los Términos de Referencia 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 33 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 total de viviendas sea inferior a 500. Si el número total de viviendas es igual o superior a 500, 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.

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, de aquellos descritos en el numeral 1.2, de los presentes términos de referencia". (Subrayado fuera de texto).

- 3. OBSERVACIÓN:** "En el numeral 1.5.2 Fase 2.- Elaboración de estudios y diseños, respecto a diseño de redes favor aclarar el tema de las redes de gas, ya que algunos municipios no cuentan con disponibilidad de gas domiciliario; en este caso como se garantiza este servicio".

OBSERVACIÓN: "En algunos municipios no hay disponibilidad de gas domiciliario, ¿Cómo se garantiza este servicio?"

RESPUESTA: El "ANEXO 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO", establece lo siguiente:

"1.2.5. INSTALACIONES DE GAS

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 y los reguladores denominados de primera y segunda etapa.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del contratista de obra, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de gas en las viviendas multifamiliares y bifamiliares se deberá ejecutar la red hasta el nivel de acceso principal de la edificación".

Numeral 1.1., "i. Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción".

Numeral 2.1., "h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario, se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio".

De acuerdo con lo anterior, es obligatorio el diseño, suministro, construcción e instalación y dejar habilitada la red interna de gas en las

viviendas, incluyendo para el caso de multifamiliares y bifamiliares la ejecución de la red hasta el nivel de acceso principal de la edificación.

No obstante las redes principales y demás requerimientos de las redes del plan de vivienda, solo serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción.

4. **OBSERVACIÓN:** *"Experiencia específica del proponente.- Favor modificar el porcentaje de participación, ya que una unión temporal o consorcio usualmente está conformado por tres o más integrantes".*

OBSERVACIÓN: *"Para el porcentaje de participación, el que aporta la experiencia solo aplica el 50%?".*

RESPUESTA:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.3.1. de los Términos de Referencia: *"(...) Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal. (...)".*

Aquellos integrantes de la Unión Temporal que cumplan con los requisitos exigidos deberán acreditar la experiencia como constructor de proyectos de vivienda y la suma de su participación deberá ser igual o superior al cincuenta por ciento (50%).

5. **OBSERVACIÓN:** *"Respecto al equipo mínimo de trabajo en las etapas de diseño se solicita profesionales que muy difícilmente los podamos conseguir, ya que para esas etapas generalmente se contrata con empresas consultoras de amplia experiencia, ahora bien los costos sería exagerados, nuestra empresa cuenta con profesionales de amplia experiencia suficiente para llevar un proyecto a feliz término, en la etapa de consultoría como coordinador sería suficiente que el director tenga una dedicación de 25% para los cuatro proyectos".*

OBSERVACIÓN: *"Los profesionales que se exigen para las fases de 1 a 4 tales como diseñador estructural, geotecnista y arquitecto diseñador tengan una dedicación en la consultoría un 50% de tiempo, las empresas consultoras cuentan con personal idóneo que puedan cumplir la labor de seguimiento y control en el momento que sean requeridos".*

OBSERVACIÓN: *"Para la fase de construcción se exige un profesional experto en seguridad en el trabajo y gestión ambiental por cada proyecto, dada la exigencia de conseguir profesionales con ese perfil*

propongo lo siguiente: Que un solo profesional en gestión ambiental le dedique el 100% a los 4 proyectos, además dada la cercanía entre los proyectos. Disponer un profesional con licencia en SST que le dedique el 100% a los 4 proyectos y un tecnólogo en salud ocupacional por proyecto de dedicación 100% por proyecto”.

OBSERVACIÓN: *“Eliminar la exigencia de contar con un profesional trabajador social y/o antropólogo y/o sicólogo y/o comunicador social, ya que el contrato que se genere de esta convocatoria es exclusivamente de DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, resaltando que esa labor corresponde únicamente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio”.*

OBSERVACIÓN: *“En la fase de diseño porque se solicita un profesional?”.*

RESPUESTA: Los estándares de calidad y la experiencia en el desarrollo del Programa de Vivienda Gratuita permitió establecer las condiciones y requerimientos mínimos de los equipo de trabajo. De acuerdo con el numeral 3.5. de los Términos de Referencia, para la suscripción de los contratos de diseño y construcción, el proponente seleccionado deberá presentar para aprobación del interventor, las hojas de vida del equipo mínimo de trabajo, para cada uno de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta. No obstante, se revisará la solicitud realizada y en caso de considerarlo pertinente se procederá a la publicación de la respectiva adenda.

- 6. OBSERVACIÓN:** *“El lote propuesto por el municipio de Caldoño, actualmente cuenta con numerosos árboles que requieren la tala de los mismos, para desarrollar esta actividad es importante que la administración solicite la licencia respectiva a nivel institucional ya que este trámite en la CAR del Cauca es un proceso muy lento que no encajaría con el cronograma propuesto por el Consorcio Alianza Colpatria”.*

OBSERVACIÓN: *“En el municipio de Caldoño el lote que se tiene para la elaboración del proyecto cuenta con una gran variedad de árboles, para lo cual. Si se requiere talar algunos de estos cuerpos naturales, es necesario radicar el proceso ante la car, lo cual haría que se retrasen los tiempos estipulados en el cronograma de los TDR, teniendo en cuenta esto ¿Qué pasaría?”.*

RESPUESTA: En caso de ser necesario, la entidad territorial en el marco de las obligaciones establecidas en el Convenio suscrito con Fonvivienda, deberá realizar los trámites pertinentes ante la Corporación Autónoma Regional respectiva, en relación con la tala de árboles y compensaciones a que haya lugar.

Por otro lado, 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 el desarrollo del proyecto, previa solicitud del supervisor, en la que se justifiquen los respectivos retrasos.

- 7. OBSERVACIÓN:** *"En el municipio de Mercaderes fueron viabilizados 3 proyectos pero de acuerdo a los TDR solo se ejecutara uno solo, ¿Por qué no se ejecutaran los dos municipios restantes?"*

OBSERVACIÓN: *"En el municipio de Totoró cuál es el motivo por el cual le restaron 52 viviendas al convenio, toda vez que se habían acordado 152 viviendas?"*

RESPUESTA: Es importante precisar que los proyectos fueron presentados por las entidades territoriales en el marco de la convocatoria efectuada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Circular Externa con radicado 2014EE0101986 del 27 de noviembre de 2014¹, en la que se dispuso lo siguiente:

"III. Condiciones de priorización de los proyectos.

Una vez se determine por parte de la entidad evaluadora, cuáles son los proyectos viables, FONVIVIENDA o el órgano contractual competente del Fideicomiso que administre los recursos del Programa establecerá, de acuerdo con los cupos de recursos disponibles, los criterios de selección de los proyectos (...)"

"5. Condiciones de la convocatoria. (...)

5.6. (...) En todo caso, los proyectos podrán ser priorizados para la ejecución de un número inferior de viviendas por el cual hayan sido presentados, de acuerdo con los criterios que defina la entidad u órgano competente". (...)

"5.8. La información solicitada es indispensable para analizar la viabilidad del (los) proyecto(s), sin embargo, su radicación no implica la obligación para el Ministerio, ni para FONVIVIENDA, ni para FINDETER, de declarar la referida viabilidad, ni de asignar recursos del subsidio familiar de vivienda". (Subrayado fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, se aclara que el número de proyectos y la cantidad máxima y mínima de viviendas a construir son parámetros definidos en los TDR de acuerdo con los cupos establecidos para el departamento en el marco del PVG2 y según los criterios de priorización definidos por el Comité Técnico del Fideicomiso, por lo cual no se considera procedente efectuar algún cambio relacionado con lo planteado en los términos de referencia.

¹ Modificada mediante Circular Externa 2015EE0010313 del 10 de febrero de 2015.

8. OBSERVACIÓN: *"En Piendamó cuantas viviendas se van a ejecutar".*

RESPUESTA: De acuerdo con lo definido en el numeral 1.2 de los Términos de Referencia del proceso, para el proyecto del municipio de Piendamó (Cauca), denominado "Urbanización Balcones de Piendamó" el número mínimo de viviendas para presentación de propuesta es de 180 y el número máximo de 200 viviendas.

9. OBSERVACIÓN: *"Hasta que los convenios no sean suscritos no viabilizaran los cupos o en general el proyecto?".*

RESPUESTA: Previa ejecución del (los) proyecto(s) de vivienda de interés prioritario viabilizado(s) por FINDETER, se requiere la suscripción de un convenio interadministrativo entre el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA y la entidad territorial. Para el efecto cada una de las entidades territoriales remitió a Fonvivienda la "Manifestación de Interés" de suscribir el correspondiente convenio interadministrativo.

De acuerdo con lo anterior, todos los proyectos incluidos en las convocatorias efectuadas a través del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II, cuentan con Viabilidad expedida por Findeter y con el respectivo convenio interadministrativo suscrito.

10. OBSERVACIÓN: *"Que probabilidad hay de que se elija un proponente, que realice su propuesta con recursos propios, sin realizar la presentación de un crédito pre-aprobado?".*

RESPUESTA: Al respecto los Términos de Referencia establecen lo siguiente:

"3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO

El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias. (...)"

"4.4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

4.4.1. Aportar, como requisito para la suscripción del contrato de diseño y construcción, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar en el marco del contrato a suscribir, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento. El porcentaje será del veinticinco por ciento (25%) cuando se pretenda ejecutar en el marco del contrato, en total, 500 o más viviendas".

Es decir, la carta de preaprobación de crédito es un requisito habilitante de carácter financiero para el proponente.

11. OBSERVACIÓN: *"Cuando serán publicadas las respuestas?"*.

RESPUESTA: De acuerdo con el numeral 2.1 de los Términos de Referencia "CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN", se establece como fecha de publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos, el 17 de agosto de 2016, en la página web www.programadeviviendagratis.com.

12. OBSERVACIÓN: *"Se solicita que las visitas se programen con 8 días de anticipación"*.

RESPUESTA: El numeral 2.9 de los Términos de Referencia establece lo siguiente:

"2.9 PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II podrá decidir la prórroga del plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB www.programadeviviendagratis.com.

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el vencimiento de cada una de las actividades. La información relativa a la hora y punto de encuentro para la realización de las visitas a los predios en que se desarrollarán los proyectos y de la audiencia de aclaración de los términos de referencia, se podrá modificar dos (2) días hábiles antes de su celebración". (Subrayado fuera de texto).