

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 20
DEPARTAMENTO DE CESAR**

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.

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 14 de septiembre de 2016 de 2:00 p.m. a 3:00 p.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 de Cesar, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 29 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: *Experiencia específica del proponente.*

Para la convocatoria No.25 de la convocatoria de Caldas, solicitamos que nos aclare el siguiente párrafo de la Experiencia específica del proponente en el numeral 3.3.1:

"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."

Lo anterior porque se puede entender que los Consorcios o uniones temporales solo podrían tener en su conformación dos personas, deslegitimando la figura de asociación, es decir, la figura de asociación no se podría conformar por más de dos personas dado que cada uno tendría que tener el 50 % de participación lo que lo hace inviable.

En ese sentido aclarar cuando se compone por más de dos personas.

RESPUESTA: Este requisito de ninguna manera está limitando el número de miembros que conforman los consorcios o uniones temporales, de acuerdo al numeral 3.3.1. *"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".* (Subrayado y negrilla por fuera de texto original).

Es decir que los miembros que cuenten con experiencia en construcción sin importar el número de miembros deben contar con el porcentaje mayor en el consorcio o unión temporal.

2. OBSERVACIÓN: *Requisitos Habilitantes de Carácter Financiero.*

Carta de pre aprobación de crédito:

El numeral 3.2.1. de los TDR establecen los requisitos que debe contener la carta de pre-aprobación del crédito.

Teniendo en cuenta que se trata de proyectos en municipios con complejidades particulares dada su ubicación, situación, etc., y que los proyectos se presentarán en número plural, se requiere una capacidad financiera suficiente que respalde el cumplimiento de las obligaciones en una proporción mayor a lo ofertado.

Sugerencia: El valor total de la carta de pre aprobación de crédito debe ser del setenta por ciento (70%), 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 carta de pre aprobación será por el sesenta (60%).

RESPUESTA: Consideramos que el porcentaje solicitado es suficiente para garantizar la capacidad económica del proponente, sin embargo verificaremos

su solicitud y de ser procedente se modificarán los términos de referencia mediante adenda.

3. OBSERVACIÓN: *Requisitos Habilitantes de Carácter Técnico.*

Experiencia específica del proponente: El numeral 3.3.1. de los TDR hace referencia a la forma cómo el proponente debe acreditar su experiencia como constructor de proyectos de vivienda, indicando que se deberá multiplicar el número mínimo de metros cuadrados exigidos para cada proyecto en el Anexo No. 4 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de los TDR, 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 frente a los cuales presente propuesta. La experiencia deberá ser igual o superior al valor que resulte de la mencionada suma, bajo la premisa que las viviendas con las cuales se podrá acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección. No obstante, los términos de referencia no precisan si la experiencia acreditada para una convocatoria, puede seguir siendo "usada" para acreditar experiencia en otras convocatorias.

Sugerencia: A fin de garantizar que los proyectos sean desarrollados por constructores que cuenten con la experiencia y el respaldo suficiente para su cabal ejecución (En términos de cumplimiento de cronogramas, presupuesto y calidad), máxime sí se tiene en cuenta que se trata del desarrollo de varios proyectos en diferentes municipios, se sugiere que en los TDR se manifieste expresamente que la experiencia que se acredite en una convocatoria no podrá ser usada para participar en convocatorias de otros departamentos en el marco del Programa de Vivienda Gratuita Fase II.

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 3.3.1 de los terminos de referencia señala que: "La experiencia que acredite un proponente o miembro de un proponente plural para este proceso de selección no podrá presentarse en otros procesos de selección de ejecutores de proyectos de vivienda en predios propuestos por entes públicos que se encuentren en curso, convocados por el Consorcio Alianza – Colpatria como vocero del Fideicomiso – PVG II, así como tampoco la misma experiencia que haya sido acreditada en el desarrollo de procesos en los cuales hayan resultado seleccionados el proponente o alguno de sus miembros, por el mismo Fideicomiso, en el marco de la Segunda Etapa del Programa de Vivienda Gratuita, so pena de rechazo de la propuesta"

4. OBSERVACIÓN: *Criterios de evaluación.*

El numeral 3.4. de los TDR establece como criterios de ponderación en la evaluación de las propuestas, los siguientes:

CRITERIO	PUNTAJE
Mayor número promedio de metros cuadrados.	hasta 70 puntos
Mayor número de proyectos ofertados.	hasta 30 puntos
TOTAL	hasta 100 puntos

Sugerencia: Teniendo en cuenta que los factores de ponderación establecidos hacen referencia al mayor número de mts2 cuadrados construidos y de proyectos ofertados, se considera que la aplicación efectiva de tales criterios sólo será posible en la medida que el proponente acredite una capacidad financiera que respalde el cumplimiento de las obligaciones en una proporción mayor a lo ofertado. Por lo anterior, se sugiere incluir como criterio de ponderación en la evaluación de las propuestas, la mayor capacidad financiera que se acredite en el proceso.

RESPUESTA: De acuerdo con lo señalado en el numeral 3.4. de los términos de referencia: "Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral

CRITERIO	PUNTAJE
<i>Mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida.</i>	<i>hasta 60 puntos</i>
<i>Mayor número de proyectos ofertados.</i>	<i>hasta 20 puntos</i>
<i>Mayor capacidad financiera</i>	<i>hasta 20 puntos</i>
TOTAL	<i>hasta 100 puntos</i>

5. OBSERVACIÓN: *Garantías de los contratos*

El numeral 4.9 de los TDR establecen que el proponente seleccionado deberá constituir a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, entre otras, una póliza de Estabilidad de las obras, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los TDR, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de los hogares beneficiarios de las mismas.

Sugerencia: Teniendo en cuenta que una vez terminadas las viviendas deben ser entregadas por el constructor al interventor (En el esquema público, no hay relación de entrega entre constructor/beneficiario), se considera que la vigencia del amparo de estabilidad de obra debe contarse a partir de la entrega al interventor, por lo cual se sugiere una modificación a los TDR en el literal c del numeral 4.9.

De otro lado, los TDR señalan que las garantías deberán entregarse al Consorcio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato de diseño y construcción, so pena de proceder a su terminación.

Bajo la premisa que la vigencia de la garantía de estabilidad se cuenta a partir de la fecha de recibo de las viviendas, se solicita que la misma se entregue al Contratante, una vez se haya surtido esta etapa y no a la firma del contrato ya que esto genera un costo innecesario al inicio del contrato, adicionalmente la póliza que ampara los riesgos que se dan durante la construcción es la póliza todo riesgo construcción.

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 4.9 de los términos de referencia, señala que: *"El proponente seleccionado deberá constituir a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA identificado con NIT 830.053.812-2 en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, las pólizas de garantía que a continuación se indican para cada uno de los contratos de diseño y construcción que se celebren como resultado del presente proceso de selección. **Estas garantías deberán entregarse al CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato de diseño y construcción, so pena de proceder a su terminación (...)** c) **Estabilidad de las obras:** en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, **con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas**" (Negrilla y subrayado por fuera del texto original)*

6. OBSERVACIÓN: *Garantías de los contratos.*

El numeral 4.9 de los TDR establecen que el proponente seleccionado deberá constituir a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, entre otras, una póliza Todo riesgo constructor, por una cuantía equivalente al cien por ciento (100%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los TDR, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato.

Sugerencia: Se solicita que la vigencia de la misma sea únicamente por la etapa Fase 5: Construcción, toda vez que el alcance de los amparos de esta póliza sólo incluye los riesgos asociados a la etapa de obra.

RESPUESTA: No se acepta la sugerencia, toda vez que este amparo cubre eventos que pueden ocurrir en cualquier fase del contrato y pueden afectar el lote o las obras del proyecto.

7. OBSERVACIÓN: *Obras de urbanismo.*

Teniendo en cuenta que las obligaciones del proponente en materia de obras de urbanismo, se circunscribe a lo denominado por el anexo técnico #4 como "Obras básicas de Urbanismo" (malla vial de la red secundaria, redes secundarias de servicios públicos, etc), se sugiere que se especifique en los TDR que el alcance de las obras de urbanismo a cargo del constructor sólo incluyen las obras del urbanismo interno de los proyectos; en relación con la ejecución de obras de infraestructura de malla vial arterial, redes matrices de servicios públicos se debe manifestar expresamente que son a cargo de las entidades territoriales.

Sugerencia: En el mismo sentido en los TDR para cada convocatoria según el caso, se sugiere señalar expresamente que los puntos de conexión de las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas deben estar ubicados en un punto colindante, con el predio en el cual se ejecutará el proyecto y garantizar su debida conexión y prestación del servicio.

Por último, se sugiere señalar expresamente que la ejecución de vías para la conectividad con la malla vial urbana del municipio debe ser por cuenta del ente territorial.

RESPUESTA: Las obras de urbanismo que debe ejecutar el oferente son las que estén incluidas en el perímetro del lote objeto de licencia de urbanismo, y se deberán incluir en el presupuesto respectivo.

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

8. OBSERVACIÓN: *Causales anticipadas de terminación del contrato.*

Relacionado con el ítem anterior, en caso que las entidades territoriales y/o las empresas prestadoras de servicios públicos, no puedan suministrar, ejecutar y llevar la infraestructura de redes de acueducto, alcantarillado, energía y gas a un punto colindante con el predio en que se ejecutará el proyecto, se sugiere adicionar una causal de terminación anticipada del contrato en el 4.8 de los TDR.

RESPUESTA: Se evaluará su solicitud y de ser procedente se modificarán los términos de referencia mediante adenda.

9. OBSERVACIÓN: *Requisitos para el pago.*

En el numeral 4.7.1. de los TDR se requiere para el pago del 10% restante, adjuntar un "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”.

Sugerencia: Teniendo en cuenta los numerales 1.4. y 1.5. del presente documento de observaciones, se sugiere incluir que cuando no sea posible cumplir con la entrega de redes de servicios públicos domiciliarios por causa no imputable al constructor, el Fideicomiso deberá realizar el pago y requerir al ente territorial para que responda por la referida entrega.

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 4.7.1 el requisito de pago mencionado corresponde al 5% final del valor del contrato y es claro al señalar que uno de los requisitos de pago es el “(…) **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**” (subrayado y negrita por fuera de texto)

10. OBSERVACIÓN: *Fases de ejecución de los proyectos:*

Bajo la premisa que la segunda fase del Programa de Vivienda Gratuita se encuentra enfocada en municipios de categoría 3, 4, 5 y 6, donde los aspectos de tipo administrativo y logístico tienden a complejizarse; y que se dará un mayor puntaje al mayor número de proyectos ofertados, a fin de tener una eficiente ejecución de los proyectos, se sugiere una ampliación del cronograma en los siguientes términos:

En el punto 1.5.2. de los TDR se enuncia:

*“El contratista tendrá un plazo máximo de **dos (2) meses**, contados a partir de la aprobación de los anteproyectos urbanos arquitectónicos por parte del interventor, para la presentación de los siguientes documentos:(…)”*

Sugerencia: *Se sugiere que se extienda el plazo de dos (2) meses a cuatro (4) meses.*

En el punto 1.5.5. de los TDR se enuncia, que la fase de construcción del proyecto dura en promedio de 8-10 meses desde la ejecutoria de las licencias urbanísticas.

Sugerencia: *Se sugiere que se extienda el plazo de 14 a 18 meses.*

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 1.5.2. de los términos de referencia "(...) El contratista tendrá un plazo máximo de cuatro (4) meses, contados a partir de la aprobación de los anteproyectos urbanos arquitectónicos por parte del interventor, para la presentación de los siguientes documentos (...)" y con respecto a la fase de construcción el numeral 1.5.5 señala que: "Una vez se encuentre en firme la licencia de construcción, el contratista deberá presentar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, al interventor, el cronograma de ejecución de obra de cada uno de los proyectos, con un plazo máximo de catorce (14) meses"

11. OBSERVACIÓN: Fases de ejecución de los proyectos.

El punto 1.5.4. de los TDR trata de los trámites de licencia. Sin embargo, no se especifica que ocurriría en los casos donde la licencia con las observaciones y ajustes hechos por interventoría sea negada.

Sugerencia: Se sugiere que en caso de que la licencia sea negada, se defina que el Fideicomiso debe proceder a la terminación del contrato, pagando al constructor las sumas invertidas hasta tal etapa, exonerando al constructor de cualquier responsabilidad.

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 4.8, subnumeral 2, literal b de los términos de referencia establecen que **es una causal de terminación anticipada del contrato la existencia de cualquier razón jurídica o técnica por la que no sea posible obtener las licencias, permisos, autorizaciones y/o demás documentos necesarios para el desarrollo del proyecto**, de que tratan cada una de las fases, y el numeral 4.7.1 literal iii) señala que una de los requisitos de pago es la presentación del 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.**

12. OBSERVACIÓN: Individualización jurídica y catastral de las zonas de cesión.

El numeral 4.4.24. 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: El(los) ente(s) territorial(es) o entidad(es) del sector central o descentralizado del orden territorial respectiva(s) ha(n) suscrito un convenio interadministrativo con FONVIVIENDA, para aunar esfuerzos para la ejecución del(los) proyecto(s), en el cual se establecieron compromisos y obligaciones de las entidades territoriales relacionadas con su ejecución, por lo anterior, el ente territorial prestará el apoyo necesario para agilizar cualquier trámite que requiera el contratista para el cumplimiento de sus obligaciones.

13. OBSERVACIÓN: *Forma de pago.*

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 establecer 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: Al respecto, la nota 3 del numeral 4.6 de los términos de referencia señala que "Corresponderá a la entidad pública propietaria de los predios, en su condición de comodante, pagar los impuestos y contribuciones que recaigan sobre el(los) predio(s) durante la vigencia del contrato, distintos a los que se lleguen a generar en virtud de la celebración, ejecución o liquidación del contrato de diseño y construcción"

14. OBSERVACIÓN: *Funciones del interventor:*

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)

2.6. PROPUESTA ECONÓMICA

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?

Sugerencia: Eliminar la facultad del interventor para aprobar el número de viviendas.

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.

15. OBSERVACIÓN: Fases de ejecución de los proyectos.

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 del mismo 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 presenta 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: Se evaluará su solicitud y de ser procedente se modificarán los términos de referencia mediante adenda.

16. OBSERVACIÓN: *Procedimiento por presunto incumplimiento del contrato.*

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?

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: Es importante mencionar que de acuerdo al numeral 4.8.1 de los términos de referencia, es el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II quien evalúa la existencia o no de un incumplimiento en las obligaciones contractuales por parte del contratista, de ser así lo informará al contratista y al interventor.

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.

Todos los interesados tendrán un término de tres (3) días hábiles para pronunciarse en relación con la decisión del Comité Técnico, el cual se reunirá nuevamente para revisar las respuestas y/o fórmulas de arreglo propuestas, si este fuera el caso.

17. OBSERVACIÓN: *Equipo mínimo de trabajo.*

En el punto 3.5. de los TDR se señala lo siguiente:

*Para la suscripción de los contratos de diseño y construcción, el proponente seleccionado deberá presentar para aprobación del interventor, las hojas de vida del siguiente equipo de trabajo como mínimo, **el constructor deberá tener en cuenta que la disponibilidad del equipo de trabajo será el requerido por el contratante y/o interventor,** para cada uno de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, con los soportes que se indican en el presente numeral.*

Sugerencia: Se sugiere que se elimine esta facultad al interventor, debido a que la disponibilidad del equipo de trabajo atenderá al cumplimiento del objeto del contrato con buenos estándares de calidad, por tanto debería dejarse al arbitrio del mismo la disponibilidad de este.

RESPUESTA: No se acoge su sugerencia, conforme al numeral 3.5 de los términos de referencia, la disponibilidad del equipo de trabajo se coordinara entre el Contratista, la Interventoría y/o el Contratante una vez sean aprobadas las hojas de vida y se inicie la ejecución del contrato.

18. OBSERVACIÓN: *Equipo mínimo de trabajo:*

El punto 3.5. de los TDR se señala el equipo mínimo de trabajo que deberá tener el contratista para la ejecución del contrato. En la fase 5 (construcción) y la Fase 6 (Entrega del proyecto), se requiere de un trabajador social por proyecto.

Sugerencia: Se sugiere que la exigencia del trabajador social, se requiera por un número plural de proyectos.

RESPUESTA: Con respecto a esta solicitud el numeral 3.5 de los términos de referencia señala que: "El constructor deberá garantizar la participación del equipo de trabajo según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto, lo requerido por contratante y/o interventor y lo establecido en las leyes 400 de 1997, la NSR-10 y el decreto 1077 de 2015 (en lo relacionado con el trámite de solicitud de licencias urbanísticas)"

19. OBSERVACIÓN: *Procedimiento de presunto incumplimiento*

*El numeral 4.8.1. establece que **"El Comité Técnico podrá dar traslado de los referidos documentos a la aseguradora que haya expedido la garantía de cumplimiento del contrato, para que se pronuncie en relación con la situación advertida por el interventor, dentro del plazo que fije el Comité.***

Cuando el Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II considere que se presenta un incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista, lo informará a la aseguradora respectiva, a la entidad que tenga pignoración de derechos económicos sobre el contrato, si es el caso, al contratista y al interventor. (...)" Subrayado y negrilla fuera de texto.

Al respecto se considera que el Comité Técnico debe dar traslado de los documentos a la Aseguradora, en caso que se evidencie un incumplimiento efectivo del contrato. Una intervención anticipada de la aseguradora puede generar posteriores inconvenientes entre las diferentes partes intervinientes.

Sugerencia: *Eliminar la facultad del Comité Técnico para enviar documentos a las aseguradoras antes de que se determine el incumplimiento contractual.*

*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 haya 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 es 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 constructor.

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: Todas las acciones derivadas del proceso de posible incumplimiento serán verificadas y aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso.

20. OBSERVACIÓN: *Obligaciones del contratista en los contratos de diseño y construcción.*

El numeral 4.4.51. establece: "Entregar la información que le requiera el interventor sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a su cargo."

Sugerencia: Precisar que sean obligaciones relacionadas a la ejecución del contrato.

RESPUESTA: Todas las exigencias que adelanta la Interventoria al Contratista están enmarcadas en la ejecución del contrato de diseño y construcción y los términos de referencia.

21. OBSERVACIÓN: *Anexo Técnico.*

En el punto (i) del literal "I", se establece lo siguiente:

"Altura libre de la vivienda. El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del municipio en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima cálido, la altura mínima entre pisos, no debe ser menor a 2.40 m y en caso de climas frío o templado, no debe ser inferior a 2.20 m."

***Sugerencia:** Se sugiere que se deje como única altura 2.20. esto justificado en que la cubierta de las edificaciones es inclinada.*

RESPUESTA: La altura exigida es un estándar mínimo que busca garantizar las condiciones bioclimáticas en las viviendas y promueve el uso racional de la energía.

22. OBSERVACIÓN: *Plazo para presentación de ofertas.*

Con el objetivo de estructurar y presentar las propuestas de conformidad con los TDR y con las eventuales modificaciones que se presenten en los mismos, se sugiere que se extienda el plazo para presentar ofertas en una semana.

RESPUESTA: Se evaluará su solicitud y de ser procedente se modificarán los términos de referencia mediante adenda.

23. OBSERVACIÓN: *Solicitamos nos envíen el plano topográfico digital del lote, que tenga claro los linderos descritos en el CTL.*

Solicitamos nos envíen los planos aprobados en la licencia de urbanismo, digitales y físicos legibles.

Solicitamos nos envíen las disponibilidades de servicios públicos aprobadas con la ubicación de los puntos de conexión de las redes de alcantarillado sanitarios, agua potable, red eléctrica y Gas.

RESPUESTA: La información con la que cuenta el convocante se encuentra publicada en la página web www.programadeviviendagratis2.com, sin embargo, si se requiere información adicional el proponente podrá acercarse a la sede de la alcaldía del municipio correspondiente al proyecto en el que está interesado y solicitar la información que considere necesaria y que esté relacionada con el proyecto.

24. OBSERVACIÓN: *Solicitamos se aclare el alcance de la ejecución de la obra por parte del contratista en cuanto al Urbanismo externo, en este y en casi todos los municipios el lote no tiene frente sobre vía urbana con las características solicitadas en el Anexo 4 , Especificaciones Técnicas viviendas y obras de Urbanismo, Capítulo 2, Numeral 2.1 literal a. " Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas: a. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, debidamente conformada por pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto que se presenta."* Solicitamos nos certifiquen que no será obligación del constructor hacer vías que estén por fuera del perímetro del lote a intervenir y que no será condicionante la certificación de las viviendas el estado de la vía externa al proyecto.

OBSERVACIÓN: *En muchos casos no se cuenta con la conectividad de las redes de servicios públicos sobre el frente del lote, y en las reuniones los municipios hablan de planes para prolongaciones y demás obras que garanticen la conexión al predio, solicitamos se aclare que la construcción de redes externas al predio es por cuenta del municipio y no condiciona la certificación de las viviendas al constructor de las casas.*

RESPUESTA: Las obras de urbanismo que debe ejecutar el oferente son las que estén incluidas en el perímetro del lote objeto de licencia de urbanismo, y se deberán incluir en el presupuesto respectivo.

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

25. OBSERVACIÓN: *Aclarar el numeral 2.2 literal b, Nota 1 del Anexo 4 , Especificaciones Técnicas viviendas y obras de Urbanismo, en cuanto a la accesibilidad de los camiones de bomberos y ambulancias, esto a la luz de las licencias de urbanismo*

aprobadas donde hay vías que son peatonales que conforman manzanas rodeados por vehiculares, aclarar si se puede tener frentes de casas sobre vías peatonales que cumplan con la distancia mínima del parqueo del carro de bomberos hasta el frente de cada casa y que garantice la movilidad de sillas de ruedas y camillas para las ambulancias.

RESPUESTA: El(los) proyectos ofrecidos deberán cumplir, con lo establecido en los Planes o Esquemas de Ordenamiento Territorial, con la norma sismo resistente NSR-10 y la normatividad vigente en materia de circulación de vehículos de emergencia.

26. OBSERVACIÓN: *Para los climas cálidos no se puede garantizar la entrega de grama en la zonas verdes, solicitamos se permita otras alternativas locales como moñito o semillas.*

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 2.2. literal f. del anexo 4, señala que todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama, se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto y se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.

27. OBSERVACIÓN: *El numeral 4.9 literal c) de los TDR establece:*

c) Estabilidad de las obras: *en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de los hogares beneficiarios de las mismas.*

A la luz del Artículo 36 de la Ley 1796 de 2016, dicho requerimiento quedaría eliminado dado que el referido artículo deroga el artículo 40 de la ley 3 de 1991 con el cual se especificaba dicha reglamentación para la vivienda VIS de acuerdo a la Sentencia C-444 de la Corte Constitucional, en el cual en su Resuelve específica:

RESUELVE

Declarar EXEQUIBLE el artículo [40](#) de la Ley 3ª de 1991, en el entendido que, dentro de las condiciones mínimas de la vivienda de interés social, los vendedores están obligados a constituir una póliza de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan.

En este orden de ideas, se solicita eliminar dicho requerimiento dado que la vigencia de la Ley 1796 aplica desde la radicación de legal y debida forma de las licencias de construcción en cualquiera de sus

modalidades, lo cual sucederá con los proyectos de la Convocatoria dado que esa actividad se realizará en la fase de licenciamiento.

RESPUESTA: Al respecto es de aclarar que la presente convocatoria aplica para la ejecución de viviendas de interés prioritario y el argumento el cual usted cita se relaciona con viviendas de interés social.

Sin embargo, revisando la sentencia a la que usted hace mención, la Corte Constitucional señaló que "la Sala considera que debe declarar la constitucionalidad de la norma acusada, **en el entendido de que continúa vigente la obligación de los vendedores de vivienda de interés social de otorgar una garantía de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan.** A esta conclusión llega después de exponer que de la Constitución Política y de las obligaciones internacionales del Estado colombiano se deriva directamente la obligación de no retroceso en materia de protección del derecho a la vivienda digna de interés social.

Ahora bien, aunque el antiguo artículo 64 de la Ley 9ª de 1989 prescribía la obligación de otorgar la póliza de estabilidad y calidad de todo tipo de vivienda nueva, en cuanto la nueva Ley 3ª de 1991, a la cual pertenece la norma aquí acusada, **tiene por objeto regular únicamente la vivienda de interés social,** y en este ámbito es donde adquiere especial relevancia jurídica el principio de progresividad y la garantía subsiguiente de no regresividad de los derechos económicos y sociales, la Corte limitará el condicionamiento a la constitucionalidad del artículo acusado, en el sentido de que la obligación de otorgar la póliza se restringe a la vivienda de interés social" (subrayado y negrita por fuera de texto original)

Por lo anterior, reiteramos lo establecido en el numeral 4.9 de los términos de referencia, que señala que: "El proponente seleccionado deberá constituir a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA identificado con NIT 830.053.812-2 en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, las pólizas de garantía que a continuación se indican para cada uno de los contratos de diseño y construcción que se celebren como resultado del presente proceso de selección. **Estas garantías deberán entregarse al CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato de diseño y construcción, so pena de proceder a su terminación (...)** c) **Estabilidad de las obras:** en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, **con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas**" (Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

28. OBSERVACIÓN: Los TDR sobrepasan las estipulaciones de la Ley 400 de 1997, RESOLUCIÓN NÚMERO 0015 DE 2015 de la Comisión

Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo resistentes (Creada por medio de la Ley 400 de 1997), Decretos reglamentarios y la norma sismo resistente NSR-10, en lo que respecta a la experiencia en años definida en la Ley y de ostentar estudios de especialización.

La Ley define experiencia una mínima de 5 años o estudios de especialización (posgrados) y los TDR los toman como experiencia y postgrado, en los siguientes casos así:

Numeral 3.3.2 Equipo mínimo de trabajo.

En las fases 1, 2, 3 y 4 se exige:

- *Director con postgrado. Para este perfil se exige "Ingeniero civil, o arquitecto **con posgrado** en gerencia de proyectos". **Se solicita eliminar el requerimiento del posgrado por ser un requisito superior a lo que la Ley establece.** Adicionalmente para las actividades de coordinación y gestión que se ejecuten en dichas fases no es requerido el título de postgrado dado que con la experiencia exigible es suficiente. Muestra de ello está en que en la fase 6 de construcción no aparece dicha exigencia en el Director de Obra, lo cual es claro dado que tampoco es necesario el título al ser suficiente la experiencia exigible.*
- *Diseñador Estructural. Para este perfil se exige en experiencia específica "Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; **y estudios de posgrado en ingeniería estructural**". **Se solicita eliminar el requisito del posgrado por ser un requisito superior a lo que la Ley establece** o validarlo con el requerimiento de mayor experiencia.*
- *Geotécnico. Para este perfil se exige en experiencia específica "Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; **y con estudios de posgrado** en geotecnia". **Se solicita eliminar el requisito del posgrado por ser un requisito superior a lo que la Ley establece,** o validarlo con mayor experiencia.*

En la fase 5 se exige:

- *Diseñador de elementos no estructurales. Para este perfil se exige en experiencia específica "Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; **y estudios de posgrado en ingeniería estructural**". **Se solicita eliminar el requisito del posgrado por ser un requisito superior a lo que la Ley establece,** o validarlo con mayor experiencia.*
- *Geotécnico. Para este perfil se exige en experiencia específica "Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; **y con estudios de posgrado** en geotecnia". **Se solicita eliminar el requisito del posgrado por ser un requisito superior a lo que la Ley establece,** o validarlo con mayor experiencia.*
- *Profesional responsable de SST y Ambiental. Para este perfil se exige: "Profesional en el área ambiental con Licencia en Salud ocupacional". Se solicita eliminar que sea profesional en ambiental y el*

requerimiento de la Licencia en Salud Ocupacional por la siguiente razón:

Según la Resolución 4502 del 28 de Diciembre 2012 establece:

Las personas naturales deberán cumplir con los siguientes requisitos para obtener la licencia de salud Ocupacional:

- a) Profesional Universitario con postgrado en un área de salud ocupacional, con título obtenido en una institución de educación superior debidamente aprobada por el Ministerio de Educación Nacional.*
- b) Profesional Universitario en un área de salud ocupacional, con título obtenido en una institución de educación superior debidamente aprobada por el Ministerio de Educación Nacional.*
- c) Tecnólogo en salud ocupacional, con título obtenido en una institución de educación superior debidamente aprobada por el Ministerio de Educación Nacional.*
- d) Técnico en salud ocupacional, con título obtenido en una institución de educación superior debidamente aprobada por el Ministerio de Educación Nacional.*

*En este orden de ideas, para cumplir con el perfil de **PROFESIONAL EN EL ÁREA AMBIENTAL CON LICENCIA...**, lleva a que exigiblemente aplique para profesionales en el literal a) , es decir que debe tener la especialización para poder haber adquirido la licencia, dado que los demás perfiles (b, c y d) no son profesionales en el área ambiental. Este requerimiento es desproporcionado al ser exigible un profesional en esa área y además con especialización para ejecutar las labores del perfil.*

*Adicionalmente, el Decreto 1443 del 31 de Julio de 2014, por el cual se dictan disposiciones para la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) no establece el requerimiento de la licencia de salud ocupacional en la ejecución de proyectos de construcción. Así mismo, el Decreto 1072 del 26 de Mayo de 2015 eliminó el requerimiento establecido en la Resolución 1401 de 2007, de contar con un profesional con licencia en salud ocupacional en el equipo para la investigación de accidentes mortales. Por todo lo anterior se solicita la eliminación del requisito dado que se evidencia que es un **requisito superior a lo que la Ley establece.***

RESPUESTA: Teniendo en cuenta las observaciones recibidas, mediante Adenda No. 8 se realizaron, entre otros cambios, la modificación al numeral 3.3.2. EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO, quedando como numeral 3.5 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO, en el cual se elimina el requerimiento de disponibilidad mínima por profesional y se establece:

"3.5 EQUIPO DE TRABAJO

Para la suscripción de los contratos de diseño y construcción, el proponente seleccionado deberá presentar para aprobación del interventor, el siguiente equipo de trabajo:

Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica
Director de Diseño y Construcción	Ingeniero civil, o arquitecto, constructor en ingeniería y arquitectura.	Mayor a tres (3) años de experiencia profesional, como Director de Obra, Director de diseños y/o Coordinador obras en la construcción. Acreditar la Dirección de Obra y/o diseños de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas del(los) proyecto(s) a dirigir, en los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
Diseñador Estructural	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; o estudios de postgrado en ingeniería estructural.
Diseñador de elementos no estructurales	Arquitecto o ingeniero civil o ingeniero mecánico	Tres (3) años de experiencia, en una o varias actividades, tales como diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, construcción, interventoría o supervisión técnica, o acreditar estudios de posgrado en el área de estructuras o ingeniería sísmica
Ingeniero geotecnista	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; o con estudios de postgrado en geotecnia.

Durante la ejecución del contrato, el constructor deberá garantizar la participación de los siguientes profesionales, según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto:

Las hojas de vida de los miembros del equipo de trabajo mencionado, con sus respectivos soportes, las deberá aportar el proponente seleccionado para aprobación del interventor como requisito para la suscripción del contrato de diseño y construcción y, en el caso en que todos, algunos o uno de ellos no acrediten el perfil indicado en el presente numeral, no se suscribirán el(los) contrato(s) y se hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta. Esta garantía se hará efectiva también en el caso en que el proponente incumpla la obligación de acreditar la conformación del equipo de trabajo mínimo exigido, para uno o algunos de los proyectos a ejecutar.

Adicionalmente, cada uno de los profesionales propuestos deberá presentar una comunicación en la que manifieste expresamente su voluntad de participar en la ejecución del proyecto. Con esta manifestación se entenderá otorgada la autorización para que el Consorcio Alianza – Colpatria realice la verificación de reportes en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT y solicite el cambio de las hojas de vida en el caso en que aparezca algún reporte en el referido sistema.

La formación académica del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de: certificación de terminación y aprobación del pensum académico expedida por la autoridad competente de la respectiva entidad universitaria, diploma o acta de grado de los estudios de pregrado y posgrado realizados.

Todos los profesionales propuestos deberán presentar fotocopia de la tarjeta o matrícula profesional.

La experiencia del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de certificados de experiencia, debidamente firmados por la persona natural o jurídica contratante en el que se especifiquen: a) nombre del contratante, b) nombre del contratista, c) objeto del contrato, d) cargo desempeñado o actividades realizadas, y e) fecha de inicio y de terminación del contrato.

El constructor deberá garantizar la participación del equipo de trabajo según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto, lo requerido por contratante y/o interventor, lo establecido en las leyes 400 de 1997, la NSR-10 y el decreto 1077 de 2015 (en lo relacionado con el trámite de solicitud de licencias urbanísticas).

En caso de requerir el cambio de uno de los profesionales del equipo de trabajo mínimo requerido, durante la ejecución del contrato, se deberá presentar previamente, para aprobación del interventor, la correspondiente hoja de vida propuesta, la cual deberá tener el perfil mínimo exigido en los presentes términos de referencia.

No obstante haberse definido un equipo de trabajo mínimo sujeto a aprobación del interventor, el contratista deberá contar, para la ejecución del contrato de diseño y construcción, con todo el recurso humano necesario para cumplir integralmente con las obligaciones que contraiga con la suscripción del mismo, y del contrato de comodato que suscriba con el propietario de los predios, el cual deberá estar suscrito antes de la suscripción del acta de inicio del referido contrato.”

29. OBSERVACIÓN: *Los TDR se refieren a la cantidad de profesionales para las diferentes disciplinas, en las diferentes fases y para los diferentes proyectos.*

A manera de ejemplo, cuando define 1 arquitecto o 1 ingeniero estructural o 1 geotecnista por proyecto, como debe interpretarse:

- Que para cada uno de los proyectos debe haber 1 profesional asignado, diferentes entre sí?*
- Ó que para cada proyecto no se requiere sino uno (1), no más de uno (1), lo que permitiría que el arquitecto proyectista funga como diseñador de varios o de la totalidad proyectos, lo que además resulta lógico, dado que es una sola licitación y las soluciones de vivienda según tipología seguramente serán iguales ó muy parecidas, todo ello, en búsqueda de la eficiencia.*

Igual se predica para las otras disciplinas, estructural y geotecnia, que por lógica, deberían ser atendidas por los mismos profesionales en los diferentes proyectos.

En este orden de ideas, solicitamos aclarar la redacción de los TDR, hoy excluyente, que permita que un (1) profesional pueda atender los diseños de los diferentes proyectos, máxime cuando las soluciones habitacionales a proponer por cada participante serán iguales o a lo sumo con pequeños ajustes, más de urbanismo por la topografía y de cimentación, por los resultados que se obtengan de los Estudios de Suelos en cada localidad.

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.5 de los TDR de la convocatoria El constructor deberá garantizar la participación del equipo de trabajo según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto, lo requerido por contratante y/o interventor y lo establecido en las leyes 400 de 1997, la NSR-10 y el decreto 1077 de 2015 (en lo relacionado con el trámite de solicitud de licencias urbanísticas).

30. OBSERVACIÓN: *Se insiste en que el cargo de trabajador social se debería eliminar, dado que es improcedente con relación al objeto contractual que es diseño y construcción. Adicionalmente la entrega de las viviendas no las realizará el contratista sino el ente territorial, por lo que tampoco debería haber tal exigencia de interacción con la comunidad, **de estricto resorte social**, diferente a los temas técnicos los que si corresponden a la responsabilidad del Constructor por conducto del Director de Obra y / o residente*

Por último, en aras del equilibrio económico se debe cuidar imputar cargas de orden laboral y otras, que resulten excesivas en la construcción de la vivienda de interés social, máxime cuando las condiciones actuales de inflación no permiten tener un horizonte seguro en términos de costos. Muchas de las actividades que se pretende amparar bajo la figura de contrato laboral pueden ser prestadas mediante los mecanismos legales de prestación de servicios profesionales a costos razonables, siempre que exista la voluntad del Contratante en ese sentido.

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.5 de los TDR de la convocatoria El constructor deberá garantizar la participación del equipo de trabajo según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto, lo requerido por contratante y/o interventor y lo establecido en las leyes 400 de 1997, la NSR-10 y el decreto 1077 de 2015 (en lo relacionado con el trámite de solicitud de licencias urbanísticas).

31. OBSERVACIÓN: *ANEXO 4, NUMERAL 2 URBANISMO, SUBNUMERAL 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO*

a. Requerimiento General Alcance obras urbanismo

Solicitud 1: Se solicita se especifique y se deje claro dentro el numeral 2.1 del Anexo 4 de los Términos de Referencia, el alcance de las obras de urbanismo Objeto del presente proceso y futuro contrato, se limita a las obras internas del Proyecto, es decir, aquellas que se encuentran ubicadas dentro del perímetro de predio, ya que el valor de las viviendas, correspondiente a 67 SMMLV no incluye la construcción de obras de infraestructura externas al proyecto.

OBSERVACIÓN: *Así mismo, se debe dejar estipulado en los Términos de Referencia, el compromiso y la garantía por parte de las Entidades Territoriales de dejar los puntos de conexión de las redes de servicios públicos, tales como: acueducto, alcantarillado, energía, gas, etc, en un punto colindante con el predio en el cual se ejecutará el proyecto y se garantiza por parte de estos, su debida conexión y prestación del servicio.*

OBSERVACIÓN: *Se solicita eliminar del literal a. dicho requerimiento toda vez que toda obra de infraestructura de vías que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio es responsabilidad del Ente territorial.*

RESPUESTA: Las obras de urbanismo que debe ejecutar el oferente son las que estén incluidas en el perímetro del lote objeto de licencia de urbanismo, y se deberán incluir en el presupuesto respectivo.

Respecto a las obras adicionales al proyecto y de competencia de las entidades territoriales, fueron incluidas como obligaciones en los convenios interadministrativos respectivos.

32. OBSERVACIÓN: *De igual forma, los costos de derechos de conexión para los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas para cada vivienda, en caso de existir, el pago será por cuenta del Ente Territorial o la Entidad Contratante.*

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 2.6. de los Términos de referencia establece que: "(...)El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, 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 y de comodato con el ente propietario de los predios en que se ejecutarán los proyectos, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del contratista, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta(...)"

Por otro lado, de acuerdo al literal "g" del numeral 1.1. del Anexo 4 de los términos de referencia, las viviendas deben contar con "(...)Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con 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) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y 3 Energía y actualizaciones) (...)", en el mismo sentido el literal "a" del numeral 2.2. del Anexo 4 señala "(...)Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.(...)"

Por lo anterior, el pago de los derechos de conexión de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía serán responsabilidad del contratista

En cuanto a las redes de gas, los derechos de conexión no estarán a cargo del contratista, sin embargo es preciso señalar que el numeral 1.2.5. del Anexo 4 de los Términos de Referencia establece que: "(...) 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."

b. El literal a. establece: "Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta".

33. OBSERVACIÓN: ANEXO 4, NUMERAL 1 VIVIENDA, SUBNUMERAL 1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBEN TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS

a. El literal O, establece: "Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Igualmente, cuando el servicio en el Municipio sea intermitente o no garantice la presión se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice la continuidad y la presión del servicio en las viviendas".

Solicitud: Se solicita eliminar del literal O, lo correspondiente a que cuando el servicio del Municipio sea intermitente o no garantice la presión, se deberá construir un sistema de almacenamiento, ya que el Contratista construye las obras de acuerdo a la disponibilidad de servicio que ofrece la Entidad Prestadora del Servicio Público- ESP y como tal, dichas obras adicionales no se encuentran dentro del alcance del presente proceso y futuro contrato.

RESPUESTA: No se acoge la solicitud. De acuerdo con el numeral 1.1 literal o, del Anexo 4, cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Igualmente, cuando el servicio en el Municipio sea intermitente o no garantice la presión se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice la continuidad y la presión del servicio en las viviendas.

34. OBSERVACIÓN: *El literal b, establece: "En caso de clima cálido, la altura mínimo entre pisos, no debe ser menor de 2.40 m y en caso de clima frio o templado, no debe ser inferior a 2.20 m".*

Para el caso de vivienda "unifamiliares" se solicita que la altura mínima exigida entre pisos sea 2.20 m, debido al manejo de las alturas para la culatas de las viviendas.

RESPUESTA: La altura exigida es un estandar minimo que busca garantizar las condiciones bioclimaticas en las viviendas y promueve el uso racional de la energia.

35. OBSERVACIÓN: *El literal i, establece: "Los proyectos que contemplen instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomicos (...). 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".*

Solicitud: Se solicita especificar y dejar claro en el literal i, que en caso de existir un costo por derechos de conexión de gas a las viviendas, el pago del mismo, será por cuenta del Ente Territorial o la Entidad Contratante.

RESPUESTA: En cuanto a las redes de gas, los derechos de conexión no estarán a cargo del contratista, sin embargo es preciso señalar que el numeral 1.2.5. del Anexo 4 de los Términos de Referencia establece que: "(...) 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.”

36. OBSERVACIÓN: NUMERAL 1.5 FASES DE EJECUCION DE LOS PROYECTOS

El subnumeral 1.5.6 establece: "Igualmente, el contratista deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos domiciliarios...”

Solicitud: Se solicita sea aclarado en los términos de referencia que se hará entrega de las zonas de cesión siempre y cuando aplique, puesto que hay algunos proyectos que son segundas etapas de proyectos ya realizados y pueda que estas cesiones ya hayan sido entregadas a los Municipios.

RESPUESTA: De acuerdo con el numeral 1.5..6 de los TDR, el contratista deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos domiciliarios, a las entidades municipales competentes para su recibo. También, deberá entregar a la entidad propietaria del predio en que se haya ejecutado el proyecto, las zonas comunes, **cuando sea el caso**, los cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado.

37. OBSERVACIÓN: NUMERAL 2.15 CAUSALES DE TERMINACION ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

El numeral 2.15.4 establece: "Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución de todos los proyectos de vivienda a los que hacen referencia estos términos de referencia, según lo determine el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II”.

Solicitud: Se solicita incluir dentro de este numeral como una causal de terminación anticipada del contrato, el evento en que las Entidades territoriales y/o las empresas prestadoras de servicios públicos ESP no puedan suministrar, ejecutar y llevar la infraestructura de redes de acueducto, alcantarillado, energía y gas a un punto colindante con el predio en que se ejecutará el proyecto.

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 4.8, subnumeral 2, literal b de los términos de referencia establecen que **es una causal de terminación anticipada del contrato la existencia de cualquier razón jurídica o**

técnica por la que no sea posible obtener las licencias, permisos, autorizaciones y/o demás documentos necesarios para el desarrollo del proyecto, de que tratan cada una de las fases y el numeral 4.7.1 literal iii) señala que una de los requisitos de pago es la presentación del 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.**

38. OBSERVACIÓN: NUMERAL 3.1.2 ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL

El numeral 3.1.2 establece: "Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras...ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia".

Solicitud: Se solicita aclarar y especificar en este numeral, que para el evento cuando en el objeto social de un proponente no se especifique tácitamente que le permite ser miembro de un proponente sea válido acreditar dicho requerimiento o autorización a través del acta autorización de la junta directiva específica para la presentación de la convocatoria.

RESPUESTA: Los términos señalan que el objeto social de la sociedad debe permitirle ser proponente o miembro de un proponente en este tipo de procesos de selección, si existe alguna restricción que deba ser consultada a la junta directiva, deberá adjuntar la autorización específica para participar en este proceso de selección y suscribir los contratos a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado.

39. OBSERVACIÓN: Numeral 4. CONDICIONES DE CONTRATACION

Solicitud: Atentamente se solicita sea publicado el borrador de la minuta del contrato y se dé un término para hacer las observaciones al mismo.

RESPUESTA: Las condiciones del contrato de diseño y construcción están establecidas en el numeral 4 de los Términos de Referencia, de la Convocatoria No. 20

40. OBSERVACIÓN: Numeral 4.9 GARANTÍA DE LOS CONTRATOS

El literal e) establece: "Todo riesgo constructor: por una cuantía equivalente al cien por ciento (100%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato".

Solicitud: solicita que la vigencia de la misma sea únicamente por la etapa Fase 5: Construcción, toda vez que el alcance de los amparos de esta póliza solo incluye los riesgos asociados a la etapa de obra.

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 4.9 de los términos de referencia, señala que: "El proponente seleccionado deberá constituir a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA identificado con NIT 830.053.812-2 en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, las pólizas de garantía que a continuación se indican para cada uno de los contratos de diseño y construcción que se celebren como resultado del presente proceso de selección. **Estas garantías deberán entregarse al CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato de diseño y construcción, so pena de proceder a su terminación (...)** c) **Estabilidad de las obras:** en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, **con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas**" (Negrilla y subrayado por fuera del texto original)

41. OBSERVACIÓN: Numeral 4.5 OBLIGACIONES DEL CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO-PVG II

Atentamente se solicita sean incluidas dentro de las obligaciones del Consorcio Alianza Colpatría, las siguientes:

Solicitud 1: Solicitamos se adicione a los términos de referencia y en la minuta respectiva, el derecho con el que cuentan los constructores de obra de Vivienda de Interés Social y/o prioritaria, respecto a la devolución del IVA por compra de materiales de estas viviendas, de conformidad con el artículo 850, parágrafo 2 del Estatuto Tributario,

con el fin de que el Consorcio Alianza Colpatria expida los documentos pertinentes para que el Contratista-Constructor a su cuenta y riesgo tramite dicho beneficio.

RESPUESTA: No consideramos procedente modificar los términos de referencia para incluir obligaciones que son naturales en cualquier relación contractual, como son que el contratante atienda cualquier solicitud de su contratista que se derive de la ejecución del contrato.

42. *Solicitud 2: Respecto al trámite devolución del IVA, se deberá garantizar que de no haber beneficiario de la vivienda para uno o algunos de los inmuebles, el Contratante deberá transferir la escrituración del inmueble a nombre del Patrimonio con el objeto del que el mismo, tenga su folio de matrícula incluido el valor del inmueble y así el constructor pueda tramitar la devolución del IVA.*

RESPUESTA: En el numeral 4.4.17 de los términos de referencia establece: *“Entregar, una vez cuente con el certificado de existencia de las viviendas, a la entidad propietaria del predio en que se ejecutará el proyecto, los documentos necesarios para la elaboración de los títulos de transferencia de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.”*

De acuerdo a lo anterior será la entidad territorial, como propietaria del predio la encargada de transferir el dominio de los inmuebles a los beneficiarios.

43. *Solicitud 3: Así mismo, con el objeto de obtener beneficios para la comunidad, asegurar la rentabilidad y la viabilidad del proyecto, solicitamos se fije en los términos de referencia y en la minuta respectiva, la autorización por parte del Contratante al contratista-constructor a plasmar en el reglamento de propiedad horizontal los convenios con las empresas prestadoras de servicios públicos, cediendo activos del proyecto a dichas empresas.*

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 4.4.36 de los términos de referencia establece dentro de las obligaciones del contratista: *“(…) Hacer la entrega de ejecución de las zonas de cesión y realizar entrega material de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes (…)”*.

Para los proyectos donde se establezca una propiedad horizontal, el reglamento deberá someterse a lo establecido en la Ley 675 de 2001 *“por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”* y los términos de referencia.

44. *Solicitud 4: Se debe incluir la obligación de coadyuvar por parte del Contratante y del Ente Territorial propietario del predio donde se desarrollará el proyecto, para suscribir todos aquellos documentos que se requieran para el desarrollo del mismo y que le correspondan*

como propietaria del predio, como por ejemplo, licencias, poderes ante empresas de servicios públicos, poderes para constitución de RPH y demás documentos requeridos.

Así mismo quede fijado en los términos de referencia la responsabilidad de los Entes Territoriales en coadyuvar a los Contratistas en términos de conexión y tramites de servicios públicos, recibo de zonas comunes y zonas de cesión, entre otras.

RESPUESTA: El(los) ente(s) territorial(es) o entidad(es) del sector central o descentralizado del orden territorial respectiva(s) ha(n) suscrito un convenio interadministrativo con FONVIVIENDA, para aunar esfuerzos para la ejecución del(los) proyecto(s), los compromisos y obligaciones de las entidades territoriales relacionadas con el proyecto, están establecidos en los convenios los cuales pueden ser consultados en la página web del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II y/o el Portal Único de Contratación – SECOP

45. OBSERVACIÓN: MUNICIPIO DE PAILITAS

Atentamente se solicita se publique la nueva licencia de urbanismo del proyecto ya que según información suministrada en la visita al predio el Secretario de Planeación el Señor Edwin Lobo nos notificó la existencia de una nueva licencia radicada el 6 de septiembre, con el objeto de verificar el área otorgada por el Municipio a la invasión existente en área que según la licencia de urbanismo actual publicada era área destinada para cesión y equipamiento. Así mismo, se solicita sea publicado el levantamiento topográfico del alcantarillado existente y que atraviesa el predio.

OBSERVACIÓN: MUNICIPIO SAN MARTIN

Atentamente se solicita sea publicado el levantamiento topográfico de la red de agua potable existente en el predio.

RESPUESTA: La información con la que cuenta el convocante se encuentra publicada en la página web www.programadeviviendagratis2.com, sin embargo, si se requiere información adicional el proponente podrá acercarse a la sede de la alcaldía del municipio correspondiente al proyecto en el que está interesado y solicitar la información que considere necesaria y que esté relacionada con el proyecto.