

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 39
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar el(los) proponente(s) que ofrezca(n) las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, según sea el caso, de algunos o todos los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son los interesados que formularon las preguntas y no del Fideicomiso.
2. Las respuestas del Fideicomiso son las que se anteceden del título "RESPUESTA"
3. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas el día 29 de julio de 2016 de 10:30 a.m. a 11:30 a.m. y 15 de septiembre de 8:00 a.m. a 9:00 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 de Magdalena, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 7 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:** *¿Por qué en Nueva Granada el lote de no posee disponibilidad de agua potable?*

RESPUESTA: De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC – 2 – 0063 expedido por Findeter, en el numeral 3 expresa: "(...) 3. El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados."

Por otra parte, el Alcalde Municipal durante la visita de inspección al predio, aclaró que el sistema de acueducto regional que surte al municipio ha presentado fallas y que La Administración Municipal se encuentra realizando los trámites para construir su propio acueducto.

Teniendo en cuenta que son obras adicionales al proyecto y de competencia de la entidad territorial, serán incluidas como obligaciones en el convenio interadministrativo respectivo.

2. OBSERVACIÓN *En el municipio de Chibolo no se cuenta con el servicio de alcantarillado, al momento de la entrega del proyecto al municipio, se debe entregar con la disponibilidad de este servicio?*

RESPUESTA: De acuerdo al certificado de viabilidad N° FCSC – 2 – 0064 expedido por Findeter, en el numeral 3 expresa: "(...) 3. El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica vigente, expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 y sus puntos de conexión fueron verificados y referenciados.". Sin embargo, FINDETER en el informe técnico anexo a dicho certificado indica que la red se debe ampliar 160 m hasta el lindero del lote.

Teniendo en cuenta que son obras adicionales al proyecto y de competencia de la entidad territorial, serán incluidas como obligaciones en el convenio interadministrativo respectivo, en el que se establecerán los tiempos necesarios para que al momento de entrega de las viviendas estas cuenten con el servicio de alcantarillado.

3. OBSERVACIÓN *Dado a que varios municipios no presentan disponibilidad del servicio de agua y alcantarillado, como presentaremos las propuestas?*

RESPUESTA: En el marco de la convocatoria realizada para las postulación de predios por parte de los municipios, uno de los requisitos para su viabilidad, era la de contar con la disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica. Teniendo en cuenta lo anterior, los constructores podrán presentar sus propuestas basados en los puntos de conexión que le indique el prestador de dichos servicios.

Si bien algunos municipios requieren de obras adicionales para disponer los puntos de conexión en el lindero del predio, las entidades territoriales y/o las

empresas prestadoras de los servicios públicos deberán indicar las condiciones técnicas del punto donde se conectará el proyecto.

Teniendo en cuenta que son obras adicionales al proyecto y de competencia de la entidad territorial, serán incluidas como obligaciones en el convenio interadministrativo respectivo.

4. OBSERVACIÓN: *Va a quedar estipulado en el momento que inicie la ejecución del proyecto que no se dispone de este servicio?*

RESPUESTA: En el momento del inicio de ejecución los predios deben contar con la disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica

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

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

RESPUESTA: Los aspectos relacionados con la posventa de los proyectos hacen parte integral de los temas de garantías de estabilidad y calidad de las viviendas, por lo tanto no se acoge la solicitud.

6. OBSERVACIÓN: *Ante la no disponibilidad de algún servicio, que mecanismo se podría utilizar para que el contratista pueda salvar la responsabilidad ante el Ministerio de Vivienda?*

RESPUESTA: En el marco de la convocatoria realizada para la postulación de predios por parte de los municipios, uno de los requisitos para su viabilidad, era contar con la disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de Alcantarillado, Acueducto y Energía Eléctrica. Siendo así las cosas, los constructores contarán con los puntos de conexión que le indique el prestador de dichos servicios.

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

7. OBSERVACIÓN: *¿En el municipio de El Reten, el lote se encuentra invadido, apenas se dé inicio a la obra como se deberá trabajar?*

OBSERVACIÓN: *¿Si en El Reten el proponente que gana firma el contrato, como se maneja la parte financiera o cómo será la parte financiera hasta que el lote se encuentre sin invasión?*

RESPUESTA: El 24 de Junio de 2016, se suscribió por parte del Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda y el municipio de El Retén - Magdalena, el

convenio interadministrativo No. 047 de 2016, con el objeto de *aunar esfuerzos para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés prioritario en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 225-5715 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fundación – Magdalena, para la población más vulnerable del municipio.*

En el numeral 3.2.2.5 del convenio 047/2016, el Municipio se comprometió a: *“Asumir la vigilancia y custodia del (los) predio(s) en que se ejecutará el proyecto, en cualquier momento en que no se encuentre vigente un contrato de comodato precario con el ejecutor del proyecto, seleccionado por el órgano competente del FIDEICOMISO – PVG II.”*

De acuerdo al requerimiento efectuado al ente territorial, este manifiesta que el lote ya se encuentra desalojado, razón por la cual se solicitó a Findeter adelantar las respectivas verificaciones.

8. OBSERVACIÓN: *¿En el municipio de Concordia, la topografía que se tiene es bastante regular, como se procede frente al estudio de suelos?*

RESPUESTA: De conformidad con lo dispuesto en el Numeral 2.6 de los términos de referencia y sus adendas, *“(…)El valor que se oferte por vivienda recibida a satisfacción deberá incluir el costo total de la construcción de las obras de urbanismo y de construcción de la vivienda, así como la correspondiente elaboración, revisión y ajuste de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos de las viviendas y de la Urbanización; el diseño de redes de alcantarillado pluvial, gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas y de la Urbanización; expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción y/o de urbanización, permisos ambientales y la elaboración, protocolización y registro del reglamento de propiedad horizontal, si es el caso, y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y sus anexos.(..)” (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

9. OBSERVACIÓN: *¿En el municipio del Piñón existe un cuerpo de agua, frente al mismo no habría ningún inconveniente con la obra o el proyecto?*

RESPUESTA: El 27 de Junio de 2016, se suscribió por parte del Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda y el municipio de El Piñón - Magdalena, el convenio interadministrativo No. 116 de 2016, con el objeto de *aunar esfuerzos para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés prioritario en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-45905, para entregar las viviendas resultantes, a título de subsidio en especie, a la población más vulnerable”*

Entre las obligaciones asumidas por el municipio el numeral 3.2.4.1 indica: *"Realizar la construcción y terminación del relleno en material seleccionado en el predio del proyecto de vivienda objeto del presente convenio, a su costa y bajo su responsabilidad y riesgo (...)"*

10. OBSERVACIÓN: *¿El cuerpo de agua que medidas tienes?*

RESPUESTA: De acuerdo a la información suministrada por El Secretario de Planeación durante la visita de inspección al predio el cuerpo de agua tiene una superficie de aproximadamente 1 Hectárea.

11. OBSERVACIÓN: *¿El Ministerio de vivienda que piensa si el proponente propone recuperar esas partes "un proyecto productivos"?*

OBSERVACIÓN: *El ministerio debería implementar la admisión y/o recepción de propuestas que incentiven el beneficio a la sociedad "Proyectos Productivos"*

RESPUESTA: El objeto del presente proceso es *"seleccionar el(los) proponente(s) que ofrezca(n) las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, según sea el caso, de algunos o todos los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento."*; cualquier otro proyecto que se quiera implementar dentro del predio deberá ser coordinado con las entidades correspondientes. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio está dispuesto a acompañar este tipo de proyectos dentro del marco que le permita la ley.

12. OBSERVACIÓN: *De acuerdo al cronograma el día 23 de agosto es la fecha de presentación de las propuestas. Para dichas fechas los lotes seguirán ocupados?*

RESPUESTA: De acuerdo a los términos de referencia y sus adendas, la fecha establecida para la recepción de ofertas es el 7 de octubre de 2016.

Para dicha fecha todos los lotes deberán estar libres de ocupaciones o invasiones, en caso contrario estos serán excluidos de la convocatoria.

13. OBSERVACIÓN: *Qué tan probable es que ustedes ya tengan a él o los finalistas?*

RESPUESTA: La evaluación y selección de las propuestas se dará conforme lo señal los términos de referencia.

14. OBSERVACIÓN: *Quién asegura la entrega de los puntos de conexión?*

RESPUESTA: El prestador de los servicios públicos domiciliarios o el municipio según corresponda.

15. OBSERVACIÓN: *Al 23 se tendrá claro si van los 6, 5 o cuales proyectos?*

RESPUESTA: Conforme al numeral 1.2 de los términos de referencia los proyectos de vivienda de interés prioritario – VIP respecto de los cuales se podrá presentar propuesta en el marco del presente proceso, tendrán las siguientes denominaciones y condiciones:

| Departamento | Municipio | Nombre Del Proyecto | Tipología | Número Mínimo De Soluciones De VIP | Número Máximo De Soluciones De VIP |
|--------------|-------------------|--|-------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Magdalena | Chibolo | Urbanización Joaquín Anaya Etapa II | Unifamiliar | 180 | 200 |
| Magdalena | Concordia | Villa Concordia | Unifamiliar | 180 | 200 |
| Magdalena | El Piñón | Urbanización Casa Oración II Etapa | Unifamiliar | 180 | 200 |
| Magdalena | Nueva Granada | Urbanización Villa Sofi II | Unifamiliar | 180 | 200 |
| Magdalena | Pijiño Del Carmen | Urbanización Villa Campestre IV Etapa | Unifamiliar | 180 | 200 |
| Magdalena | Ciénaga | Urbanización Ana Belen | Unifamiliar | 180 | 200 |
| Magdalena | Tenerife | Conjunto Residencial Coliseo Deportivo | Unifamiliar | 153 | 170 |
| Magdalena | Ciénaga | Urbanización Laura Carolina II | Unifamiliar | 180 | 200 |
| | | | Total | 1.413 | 1570 |

16. OBSERVACIÓN: *Qué pasaría si en el municipio de la Concordia, de pronto los estudios topográficos dan como resultado que no es viable la construcción no es viable?*

OBSERVACIÓN: *¿Cuándo el proponente gana la oferta y se evidencia que en el proceso de diseño se presenta error, quien responde?*

RESPUESTA: En el numeral 4.8 de los términos de referencia se establece en el literal 'c' del numeral 2 "Cuando en desarrollo de las referidas fases se advierta que el proyecto no es viable jurídica, técnica o financieramente, de acuerdo con el concepto emitido por el interventor"

Así mismo, se establece en el numeral 4.8.1. de los términos de referencia "(...) 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.(...)"

17. OBSERVACIÓN: *Qué posibilidad hay de que otros municipios ingresen al proyecto?*

RESPUESTA: Los proyectos que hacen parte de la presente convocatoria son los que se encuentran publicados en los términos de referencia; es de aclarar, que cualquier modificación a los mismos se hará de acuerdo al numeral 2.4.

18. OBSERVACIÓN: *Se puede saber cuáles son los otros dos municipios que se postularon al programa y que a la fecha no se han viabilizado?*

RESPUESTA: A la fecha se encuentran publicados todos los predios viabilizados por FINDETER para el departamento de Magdalena en el marco del Programa de Vivienda Gratuita Fase II

19. OBSERVACIÓN: *En los lotes que se hayan visto con problemas, al momento de que el proponente construya la red de alcantarillado y la tubería queda por debajo y no coincida con los planos a quien le queda la responsabilidad?*

RESPUESTA: La construcción de las viviendas y el urbanismo del proyecto debe ejecutarse conforme las certificaciones de disponibilidad de servicios emitidas por las Entidades Territoriales o las Empresas de Servicios Públicos. Ahora bien, en caso de presentarse la situación expuesta en la observación se verificará qué entidad es la responsable del inconveniente para que esta tome las acciones correctivas correspondientes.

20. OBSERVACIÓN: *Cómo se solucionaría el problema de desagüe?*

RESPUESTA: El alcantarillado pluvial deberá cumplir con la normatividad de cada municipio de acuerdo a su Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial, igualmente se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el ANEXO 4 numeral 1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBEN TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS literal g: "(...) el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) (...)"

21. OBSERVACIÓN: *Si el proponente confía de buena fe, el proponente tendría que ir en el proceso de licitación al sitio y verificar si está bien?*

RESPUESTA: En el numeral 2.2 de los términos de referencia de la convocatoria se establece:

"De acuerdo con el cronograma del presente proceso de selección, se realizarán visitas a cada uno de los sitios en que se desarrollarán los proyectos, en la(s) fecha(s) y hora(s) señaladas en el cronograma del proceso de selección, las cuales serán obligatorias para los futuros proponentes, con el propósito de que conozcan los inmuebles en los cuales se desarrollarán los proyectos, y formulen inquietudes en relación con los mismos.

El proponente deberá asistir a las visitas programadas con posterioridad a la publicación de los términos de referencia definitivos, para todos los proyectos respecto de los cuales presente oferta, so pena de rechazo de la misma. Cuando se programen varias visitas al mismo predio, en el cronograma de este proceso de selección, el oferente cumplirá el requisito con la asistencia a una de ellas, sin perjuicio de que pueda acudir a todas las visitas que se programen.

Todos los costos ocasionados con las visitas correrán por cuenta del interesado y éste asumirá todos los riesgos por pérdidas, daños o perjuicios a su persona, empleados y propiedades y en ningún caso el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, ni las sociedades fiduciarias que lo conforman, ni el FIDEICOMISO – PVG II, ni su Fideicomitente, asumirán responsabilidad por estos aspectos.

El punto de encuentro para la realización de cada una de las visitas será el indicado en el cronograma incorporado en los presentes términos de referencia. Se diligenciará una planilla por parte del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en la cual se incorporará el nombre y la identificación de los asistentes que se hayan presentado en la fecha y hora específicamente establecida en los presentes términos de referencia. En la planilla no se incluirán los asistentes que se hayan presentado después de la hora y/o fecha

señalados o que no se hayan presentado en el sitio determinado como punto de encuentro.

A las visitas programadas deberá asistir, por parte de cada proponente, por lo menos una persona profesional en Ingeniería Civil y/o Arquitectura, la cual deberá estar autorizada por escrito, por el representante legal de la persona jurídica o por la persona natural que será proponente, salvo que estos asistan. En el caso de consorcios o uniones temporales se permitirá que haya asistido un profesional autorizado por uno de los miembros, en las mismas condiciones señaladas. Para dichos 15 oferentes, no será necesario que en la visita se presente el documento de conformación del consorcio o unión temporal.”

22. OBSERVACIÓN: *Todos los programas tienen como tope máximo un valor de 70 SMLMV, este tiene 64 SMLMV por que existen esos 6 SMLMV de diferencia?*

OBSERVACIÓN: *Se puede reconsiderar a los 70 SMLMV por vivienda?*

OBSERVACIÓN: *Los 6 SMLMV corresponden al valor del lote?*

OBSERVACIÓN: *El lote se está valorando al 10%, por que no se valora al 5%?, esto debido a que el mismo debería valorarse de acuerdo a la región en que se encuentre situado y no tomando como referencia a una ciudad capital.*

RESPUESTA: conforme al numeral 1.7 de los términos de referencia, para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de:

| Nombre del Proyecto | Presupuesto en SMLMV |
|--|-----------------------------|
| Urbanización Joaquín Anaya Etapa II | 67 |
| Villa Concordia | 67 |
| Urbanización Casa Oración II Etapa | 67 |
| Urbanización Villa Sofi II | 67 |
| Urbanización Villa Campestre IV Etapa | 67 |
| Urbanización Ana Belén | 67 |
| Conjunto Residencial Coliseo Deportivo | 67 |
| Urbanización Laura Carolina II | 67 |

La anterior suma incluye los tributos que se causen por la celebración,

ejecución y liquidación de los contratos que se celebren.

23. OBSERVACIÓN: *Cuándo son consorcio o uniones temporales es obligatorio que cada uno esté inscrito en los criterios que mencionan los pliegos o en los grupos que se piden?*

OBSERVACIÓN: *Es necesario que ambos proponentes estén inscritos en el RUP?*

OBSERVACIÓN: *En qué códigos de los pliegos tienen que estar los consorciados?*

OBSERVACIÓN: *Tienen que estar en todos o solo en uno de los puntos?*

OBSERVACIÓN: *Por qué en los pliegos no se explica que cada uno tenga que estar en los documentos?*

OBSERVACIÓN: *En qué documentos deben registrar ambos o solo uno de los consorciados?*

RESPUESTA: El numeral 3.1.5 de los términos de referencia establece:

*"(...) El proponente, deberá estar inscrito en el Registro Único de Proponentes - RUP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015. **En el caso que el proponente sea un consorcio o unión temporal, la inscripción se verificará por cada uno de sus integrantes.**"*

El certificado del RUP presentado por el proponente deberá haberse expedido como máximo con un (1) mes de anterioridad a la fecha de cierre del proceso de selección. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria.

La codificación UNSPSC objeto del proceso es la siguiente:

| CÓDIGO UNSPSC | SEGMENTO | FAMILIA | CLASE |
|---------------|---|--|---|
| 721110 | Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento | Servicios de construcción de edificaciones residenciales | Servicios de construcción de unidades unifamiliares |
| 721111 | Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento | Servicios de construcción de edificaciones residenciales | Servicios de construcción de unidades multifamiliares |

Por lo anterior es claro que para proponentes plurales cada uno de sus miembros deberá cumplir con lo establecido en el referido numeral en cuanto a la inscripción en el RUP y la codificación UNSPSC.

24. OBSERVACIÓN: *La experiencia la puede aportar alguno de los dos consorciados?*

OBSERVACIÓN: *Ambos consorciados deben presentar certificaciones, sino cumplen con la cantidad de casas que se van a elaborar?*

RESPUESTA: El numeral 3.3.1 de los términos de referencia al respecto señala que:“(…) 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

(…)

En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. (…)”

25. OBSERVACIÓN: *Las preguntas serán contestadas por adendas?*

RESPUESTA: Las respuestas a las observaciones de los términos de referencia de la presente convocatoria son compiladas en un documento el cual se publica en la página web del Programa de Vivienda Gratuita II.

26. 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.

27. 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 si 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"

28. 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 terminos 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 |
|---|------------------|
| Mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida. | hasta 60 puntos |
| Mayor número de proyectos ofertados. | hasta 20 puntos |
| Mayor capacidad financiera | hasta 20 puntos |
| TOTAL | hasta 100 puntos |

29. 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)

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. 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)

34. 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"

35. 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.**

36. 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.

37. 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"

38. 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.

39. 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.

40. 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.

41. 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.

42. 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)"

43. 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.

44. 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 Interventoría al Contratista están enmarcadas en la ejecución del contrato de diseño y construcción y los términos de referencia.

45. 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.

46. 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.