

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 48
DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario nuevas que sean terminadas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de julio de 2017.

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son los interesados que formularon las preguntas y no del Fideicomiso.
2. Las respuestas del Fideicomiso son las que se anteceden del título "RESPUESTA"
3. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas en el correo pvg-II@programadeviviendagratis2.com el día 07 de octubre de 2016 de 3:00 p.m. a 4:00 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 Privada de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento de Valle del Cauca, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 03 de octubre 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:** *"Texto original: (Página 62, segundo párrafo del numeral 1.2.5 INSTALACIONES DE GAS):*

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

Propuesta: *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 **interna** hasta el nivel de acceso principal de la edificación. (Solicitamos adicionar la palabra en negrilla y subrayada)”*

RESPUESTA: Consideramos que la manera en que se encuentra redactado en los términos de referencia es lo suficientemente ilustrativo y permite determinar que dicha obligación se refiere a la red interna de gas de las viviendas.

2. OBSERVACIÓN: *“Texto original (Literal ii del Numeral 4.7, de la página 49):*

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

Propuesta: *Solicitamos modificar el literal ii del Numeral 4.7, de la página 49, para que cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo cien (100) viviendas, se permita pagar cualquier número de viviendas terminadas, siempre y cuando el oferente presente una certificación de la interventoría, expedida dentro de los quince (15) días anteriores a la solicitud, en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la ó las viviendas terminadas se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida, dentro del término antes señalado, por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor”*

RESPUESTA: En el desarrollo del Programa de Vivienda Gratuita, se prevén entregar a la comunidad beneficiaria la totalidad del proyecto o etapas en las que se garanticen todas las condiciones de habitabilidad establecidas en los

términos de referencia, con el fin de permitirle a la comunicada vivir en un entorno social que facilite la interacción, integración y acoplamiento de los habitantes de dicho proyecto.

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

3. OBSERVACIÓN: "Teniendo en cuenta que en los términos de referencia se establece un número máximo de viviendas por Municipio, de manera atenta solicitamos que se permita que una misma persona jurídica ó natural pueda ofertar varios proyectos para un mismo municipio, sin que cada uno de dichos proyectos supere el cupo asignado, aspirando a que en caso que exista una redistribución de cupos, sean estos proyectos habilitados, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en los términos de referencia y sean tenidos en cuenta para su selección, buscando lograr un mayor beneficio para el municipio respectivo.

- si se permite o no a un oferente presentar dos o más proyectos independientes en un mismo predio, Municipio y Departamento
- Si lo hay, cuál es el número máximo de proyectos independientes que un oferente puede presentar por predio, Municipio y Departamento
- Si lo hay, cuál es el número máximo de viviendas que un oferente puede presentar por Departamento"

RESPUESTA: Los términos de referencia de la presente convocatoria, no establecen ninguna restricción sobre este aspecto, sin embargo es importante señalar que sobre el asunto, el numeral 3.3.1 de los términos de referencia establece: "Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados NO supere el número máximo señalado en el numeral 1.3 de este documento, para el respectivo Departamento, pero dos (2) o más proyectos que cumplan con los

literales a, b, c, d y e antes mencionados, se propongan para ser ejecutados en el mismo municipio, se dará aplicación a los criterios para asignación de puntaje, a los que hace referencia el numeral 3.3.2. del presente documento, respecto de dichos proyectos, de manera que seleccione solamente un proyecto para cada municipio. En consecuencia, se suscribirá contrato de promesa de compraventa con el proponente que obtenga el mayor puntaje para el respectivo municipio.”

4. OBSERVACIÓN: *“Dado que en los términos de referencia se establece como plazo máximo para la terminación de las viviendas el 31 de julio de 2017 y que la fecha límite para la suscripción y legalización del(los) contrato(s) de promesa de compraventa es el 20 de diciembre de 2016, lo que se traduce en un plazo para elaboración de estudios, diseños, Licencia de construcción y construcción de los proyectos de solamente 7 meses, que lo hace prácticamente inviable de cumplir, solicitamos que este plazo sea ampliado al 20 de noviembre de 2017”*

RESPUESTA: Esta convocatoria está diseñada para proyectos que cuenten con la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, la cual deberá acompañarse de sus planos y estudios respectivos, cumpliendo con el Capítulo primero del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición o proyectos en ejecución o los que estén por iniciar que cuenten con licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prórroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico. Es decir que en los términos planteados no se contempla un plazo para las actividades mencionadas.

Sin embargo de acuerdo con el numeral 4.3.9. de los términos de referencia, el Promitente vendedor deberá *“informar al promitente comprador la fecha de terminación de las viviendas prometidas en venta, de acuerdo al cronograma solicitado en el numeral 4.3.5. En todo caso, la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección, salvo que el promitente vendedor acredite razones de fuerza mayor, previo concepto del supervisor técnico que designe el Consorcio vocero del FIDEICOMISO y cuando estas sean aceptadas por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II. Si se llegare a causar un perjuicio al patrimonio autónomo, en todos los casos, deberá ser asumido por el promitente vendedor”*

5. OBSERVACIÓN: *“Teniendo en cuenta que el alza en los costos de producción para la industria de la construcción ha sufrido incrementos superiores al del salario mínimo legal, (Para Cali según índices de Camacol los incrementos en el año 2.015 fueron de 11,29%, mientras que el SMMLV se incrementó en el 7%), solicitamos que para clima cálido se permita que la altura mínima entre pisos no sea menor a 2,30 Mts., la cual igualmente permite un adecuado confort para los habitantes de los proyectos”*

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.

6. OBSERVACIÓN: *"Solicitamos unificar al 90% la forma de pago establecida en los términos de referencia ya que en la página 48, numeral 4.7 se establece que "EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el noventa (90%) por ciento del valor de las viviendas prometidas en venta, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA.....", pero en la página 83, cláusula DÉCIMA OCTAVA, se dice que "Las viviendas serán pagadas de la siguiente manera: El 80% del valor de las mismas, previa solicitud de pago presentada ante el PROMITENTE COMPRADOR, por parte del PROMITENTE VENDEDOR, a la cual deberán adjuntarse"*

RESPUESTA: Se revisará su solicitud y de existir alguna imprecisión, se efectuarán los respectivos ajustes mediante addenda, la cual se publicará en la página web del consorcio.

Sin embargo nos permitimos aclarar que la forma de pago, será: *"EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el noventa (90%) por ciento del valor de las viviendas prometidas en venta, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:*

- *Certificado de existencia o habitabilidad suscrito por el supervisor contratado o designado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PVG II.*
- *Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.*
- *Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y de calidad del bien, por parte del supervisor designado o contratado por el promitente comprador.*
- *Copia de la modificación del contrato de promesa de compraventa en la cual se establezca expresamente la fecha, hora y Notaría en la cual se celebrarán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas prometidas en venta.*

- Los documentos necesarios para la elaboración del modelo de minuta de los contratos de compraventa, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia.
- En el caso en que el propietario del predio no sea el **PROMITENTE VENDEDOR** y no sea un patrimonio autónomo que además haya cumplido con todos los requisitos señalados en los términos de referencia, el **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá aportar el(los) certificados de tradición y libertad en los que conste que él es el propietario.

EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el diez (10%) por ciento restante del valor de las viviendas cuando éstas estén efectivamente transferidas a las personas o entidades para las cuales las adquiera el patrimonio autónomo, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción del acto de transferencia para quien adquiera el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II.
- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II, o por la referida sociedad fiduciaria, cuando sea el caso.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar (...)"

7. OBSERVACIÓN: "En el punto 1.2.7. CUBIERTA. Nota 2. Dice lo siguiente: "No deben existir espacios libres entre los muros y la cubierta en el área del baño, es decir los muros que rematan contra la cubierta, deben estar totalmente terminados y no dejar espacios entre el muro y la onda de la teja, esto con el fin de garantizar la seguridad, habitabilidad, salubridad y condiciones higiénicas que eviten la presencia de vectores, roedores y mosquitos, con las posibles enfermedades que se contagian a través de éstos. La altura de los demás muros interiores podrá estar a nivel de viga de amarre y no ser inferior a la altura libre permitida de la vivienda."

Y en el 1.2.7.1. CIELOS RASOS dice: "Se deberá tener en cuenta que en caso que existan desagües y/o tuberías descolgadas de las placas éstas deberán quedar protegidas por material liviano resistente al agua, que impida el contacto directo por el usuario. Cuando la cubierta sea a dos

aguas en la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior viga de amarre. **Todos los muros divisorios deberán ir hasta la cubierta o cielo raso”.**

Los dos puntos anteriores son contradictorios, puesto que el primero (1.2.7) habla que los únicos muros que van hasta la cubierta son los muros del baño y los demás muros pueden ir hasta viga de amarre. En el segundo (1.2.7.1) dice que todos los muros deben ir hasta la cubierta o cielo raso. ¿Cuál de los dos puntos es el aplicable?”

RESPUESTA: “Todos los muros divisorios deberán ir hasta la cubierta o cielo raso”, la precisión que se hace respecto a los muros de baño es para que estos queden totalmente terminados y no dejar espacios entre el muro y la onda de la teja, esto con el fin de garantizar la seguridad, habitabilidad, salubridad.

8. OBSERVACIÓN: *“ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO Literal G. “Todos los proyectos propuestos deberán contar con un salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m2. por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m2 ni superior a 200 m2.”*

De acuerdo a lo anterior, para un proyecto de 300 viviendas se deberá construir un salón multipropósito del área superior establecida por los términos, es decir de 200 m2?”

RESPUESTA: Efectivamente para un proyecto de trescientas viviendas (300) viviendas el salón multipropósito será hasta de 200 mts², en los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia, para los demás casos lo que establezca la norma urbanística vigente.

9. OBSERVACIÓN: *PREGUNTA: En el punto 2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO, literal i. Red contra incendio, en uno de los sub-puntos dice lo siguiente: “En edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipánico y estar iluminada interior y exteriormente”.*

Teniendo en cuenta que la propuesta multifamiliar es en edificios independientes y no en conjunto cerrado, ¿Aplica la cerradura antipánico?

RESPUESTA: Respecto al sistema de Red contraincendios: Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 (Titulo J) y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997.

Asimismo, respecto a requisitos complementarios, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la norma sismo resistente NSR-10 - Titulo K, en el que se definen: "*parámetros y especificaciones arquitectónicas contractivas tendientes a la seguridad y la preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las distintas edificaciones cubiertas*", específicamente lo que hace referencia a los Requisitos específicos para los subgrupos de ocupación R1 (unifamiliares y Bifamiliares) y R2 (multifamiliares), al respecto cabe precisar que este capítulo de la norma no diferencia criterios para edificaciones independientes o en conjunto cerrado como lo sugiere la pregunta.