

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 50
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO GUADUAS**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar al proponente que ofrezca 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, del proyecto que se relaciona a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los términos de referencia, anexos y adendas.

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 12 de octubre de 2016 de 9:00 am a 09:30 am, 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 para el proyecto de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Municipio de Guaduas, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 03 de octubre de 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

OBSERVACION: *"Para el numeral 1.5.3. En caso de que existan diseños para el proyecto con un área de apartamento terminado, pero no se sabe si se debe complementar o ajustar, sino que se deben hacer diseños nuevos, considero esta opción para que los tiempos sean acordes para la realización de nuevos diseños y amplíen los plazos en estas condiciones y elaborar diseños nuevos"*

RESPUESTA: Conforme al numeral 1.5 de los términos de referencia "**El estado de ejecución de cada proyecto determinará si es necesario el desarrollo de todas y cada una de las etapas que se detallan a continuación o si, por el contrario, se puede prescindir de una o varias de ellas**, considerando, por ejemplo, si él cuenta con licencia construcción al momento de la suscripción del contrato de diseño y construcción y/o requiere modificación de la(s) licencia (s) de urbanización y/o construcción vigentes.

El contratista y el interventor definirán, en un anexo al acta de inicio del contrato, cuáles son las fases de ejecución requeridas y cuál es el plazo estimado para su desarrollo, el cual no podrá ser superior a lo establecido en estos términos de referencia, salvo que lo autorice expresamente el interventor justificando lo pertinente. La definición de las fases a desarrollar y los plazos para su ejecución serán de obligatorio cumplimiento para el contratista" (subrayado y negrita fuera de texto)

Adicionalmente, el numeral 1.5.2 establece que: "El contratista tendrá **un plazo máximo de cuatro (4) meses**, contados a partir de la aprobación del anteproyecto urbano arquitectónico por parte del interventor, para la presentación de los siguientes documentos:

- Ajuste diseño urbanístico.
- Diseños arquitectónicos de la vivienda.
- Diseños estructurales y de cimentación.
- Diseños de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda.
- Diseños eléctricos de las viviendas.
- Diseño de redes de gas domiciliario de las viviendas.
- Diseño de telecomunicaciones de las viviendas.
- Diseño de red contra incendio.
- Diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto.
- Documento de especificaciones técnicas detalladas

Lo anterior sin perjuicio de los demás estudios y diseños que exija las normas vigentes para el trámite de modificación de la urbanización y trámite y/o modificación de la licencia de construcción. En todo caso las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el anexo No. 4 de estos términos de referencia. **Cuando el interventor no apruebe los Estudios y Diseños presentados por el contratista dentro del plazo referido en este numeral, hará devolución al contratista en un término que no supere los cinco (5) días hábiles después de recibido los estudios y diseños relacionados en el presente numeral en una comunicación en la cual indicará las razones por las cuales no se aprobó, e indicará el plazo máximo con que cuenta el contratista para presentar las correcciones pertinentes. El plazo que defina el interventor será de obligatorio cumplimiento para el contratista, de manera que, si no se cumple, se iniciará el proceso por**

presunto incumplimiento del contrato. Si el contratista cumple el plazo para presentar las correcciones pertinentes, pero el interventor mantiene su decisión de no aprobar los Estudios y Diseños, justificando lo pertinente, podrá hacer una nueva devolución, en un término que no supere los cinco (5) días hábiles después de recibido las correcciones pertinentes, y fijar el plazo para su corrección, sin embargo, si vencido este plazo no se entregan unos Estudios y Diseños a satisfacción del interventor, para su aprobación, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, definido en el numeral 4.8 de estos términos de referencia” (subrayado y negrita fuera de texto)

Los plazos establecidos en el numeral 1.5.3 dependen de la fase en la que se deba iniciar el contrato, para la elaboración de estudios y diseños el contratista cuenta con **un plazo máximo de cuatro (4) meses**, contados a partir de la aprobación del anteproyecto urbano arquitectónico por parte del interventor.

OBSERVACION: *“Referente al tema del cupo de crédito, toda vez, que ustedes hablan de que se le va a dar más puntaje a la persona que más tenga porcentaje en el crédito, diciendo además que no sea más del 100%, seguramente porque habrán empresas que tienen para cubrir más del 100% del contrato y sería más del valor del mismo, por lo cual valdría la pena aclarar esa parte que sea máximo el 100% del valor del contrato... Pues no tiene sentido que se presente con un cupo de crédito mayor, ya que no se requeriría más crédito de lo que pagaría la entidad contratante por la ejecución del proyecto y por ende, esto se vuelve un requisito que puede generar malicia pensando en beneficiar a oferentes que presenten un cupo de crédito excesivamente mayor pero en la realidad, este crédito no se requeriría para la ejecución del contrato, ya que insisto, no se necesita un crédito mayor al valor del proyecto y sería un requisito sospechoso”*

RESPUESTA: Para estos proyectos se requiere una capacidad financiera suficiente que respalde el cumplimiento de las obligaciones del contrato, por lo anterior, consideramos que la manera en que se encuentra redactado en los términos de referencia es lo suficientemente ilustrativo y permite garantizar la capacidad económica requerida, sin embargo verificaremos su solicitud y de ser procedente se modificaran los terminos de referencia mediante adenda.

OBSERVACION: *“Respecto a la experiencia del constructor numeral 3.3.1 aclarar que la certificación de las obras propias, es importante que se mencione la forma de certificar dichas obras propias, bien sea igual a las del contratante, ósea con la expedición de la licencia de construcción y certificación del revisor fiscal y representante legal ya que desde que sean proyectos de construcción de vivienda cumpliríamos con la misma experiencia y adquiere validez, toda vez que dicha experiencia similar a las otras experiencias exigidas y a lo que se requiere en el alcance dicho del contrato de construcción”*

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 3.3.1 de los términos de referencia, señala que: *“También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones*

suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el mes y año de terminación de las viviendas”

OBSERVACION: *“Debido a las restricciones informadas por los bancos y de las observaciones al expedir las pólizas informadas por las aseguradoras, muy amablemente solicitamos la ampliación de los plazos establecidos para la entrega de las propuestas, de tal manera que se permita la consecución de todos los requisitos exigidos y que se obtengan los mismos tiempos en su totalidad para las convocatorias que ya se cerraron”*

RESPUESTA: Evaluaremos su solicitud y de ser procedente se modificara el cronograma de la convocatoria mediante adenda, la cual se publicara en la página web del Consorcio.

OBSERVACION: *“En la forma de pago del contrato, indicar que si no se cumplen todos los requisitos para la legalización del primer pago, y que sea por actividades inherentes a terceros diferentes al contratista, por ejemplo, por un requisito de un tercero que no estaba previsto en el contrato o por otra entidad, o por qué el municipio no cumplió con ciertas actividades, entonces sea permitido el pago del primer porcentaje del contrato, quedando pendiente lo concerniente a dicha actividad*

Por ejemplo, nos podrían explicar la forma de pago??? Qué pasa si no se puede entregar el retie por una actividad que depende del municipio??? O si no se puede entregar el rph por una corrección de las escrituras del lote??? Entonces, todas esas sean causales para que uno pueda recibir el dinero por la obra pero le deduzcan un porcentaje determinado. por favor aclarar con detenimiento la forma de pago”

RESPUESTA: Conforme lo señala el numeral 4.7 de los términos de referencia, *“EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el noventa y cinco por ciento (95%), del valor de las viviendas recibidas a satisfacción por el interventor, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA en calidad de vocero del Fideicomiso. Para tal efecto, deberán adjuntarse los siguientes documentos:*

- i) Certificados de existencia o habitabilidad, para cada una de las viviendas, suscritos por el interventor.*
- ii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la referencia al contrato respectivo y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.*

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

El cinco por ciento (5%) del total del valor del contrato se pagará contra la entrega de los siguientes documentos:

- i) Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las zonas de cesión obligatoria gratuita a la entidad competente y los folios de matrícula inmobiliaria individualizados, de cada una de ellas.*
- ii) Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las Acta de entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a la entidad competente*
- iii) Actas de recibo de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos por parte de la autoridad competente, o soportes de las solicitudes a la entidad municipal competente para que adelantara las diligencias de inspección necesarias para el recibo de las mismas y constancia del interventor en el sentido de que la respectiva entidad no compareció dentro del término previsto en estos términos de referencia al recibo, o soportes de que se realizó una diligencia de inspección en la cual no se procedió al recibo y se solicitó la realización de obras adicionales y constancia del interventor del cumplimiento en la ejecución de dichas obras.*
- iv) Acta de recibo final del proyecto, suscrita por el interventor.*
- v) Planos finales del proyecto. Se debe entregar los "as built" o Record de los planos urbanísticos, de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, junto con las garantías de equipos y protocolos (transformadores, equipos de presión si los hubiere etc.)*
- vi) Acta de entrega de las zonas comunes a la entidad propietaria del predio en que se desarrolló el proyecto, cuando sea el caso, o soportes de haber radicado la solicitud de recibo de las zonas comunes ante la entidad propietaria, en un término superior a 15 días hábiles de antelación a la fecha del cobro, sin haber obtenido respuesta, lo cual debe ser expresamente señalado por el contratista. Si se obtuvo respuesta negativa, se deberá adjuntar un concepto posterior de*

ejecución a satisfacción por parte del interventor, teniendo en cuenta las observaciones que haya presentado el municipio.

- vii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la referencia al contrato respectivo y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.*

En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de terminación de las viviendas.

El contratista, de acuerdo con los cronogramas que apruebe el interventor, podrá solicitar al mismo la expedición de los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto, en los siguientes eventos:

- i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de construcción. En todo caso, el interventor verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.*
- ii) Cuando concluya una fase de por lo menos cuarenta (40) unidades de vivienda de interés prioritario nuevas, y el oferente presente una certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra urbanizada, garantizando la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia.*

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

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

OBSERVACION: *"Por favor aclarar cuáles son los compromisos del municipio para este proyecto, para que el contratista lo tenga previsto con suficiente anticipación"*

RESPUESTA: Las obligaciones adquiridas por el Municipio se encuentran incluidas en el convenio interadministrativo suscrito con FONVIVIENDA, documento que se encuentra publicado en la página web del Consorcio, como un anexo a la convocatoria de la referencia.

OBSERVACION: *"Por favor realizar negociación previa del ministerio con las empresas de servicios públicos para estandarizar los precios de conexión de servicios públicos y en redes externas de agua, alcantarillado y gas. Es totalmente injusto que el ministerio este en contra de la inadecuada, ya que las redes externas deben ser construidas por las empresas de servicios públicos ya que son ellas quienes las usufructúan pero al final las está subsidiando el ministerio de vivienda y además las empresas de servicios públicos ponen diferentes tarifas sin ninguna regulación con precios totalmente diferentes dependiendo de la empresa de servicios públicos"*

RESPUESTA: El equipo técnico del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio está presto a gestionar los temas que sean de su competencia para facilitar una adecuada ejecución de cada uno de los proyectos de vivienda.

OBSERVACION: *"Importancia de la etapa de producto y diseños, que se estandaricen los productos a entrega para cada uno de los diseños ya que no puede volverse un objeto subjetivo de cada interventoría que presenta en la ejecución del contrato en elementos hasta de forma a la hora de presentar los planos, por favor basarse en la experiencia en la etapa uno del programa y estandarizar los diseños ya existen alcances y demás documentos de estudio de diseños que permiten que todos los mismos hablen el mismo lenguaje y sean totalmente objetivos a la forma de hacerle seguimiento"*

RESPUESTA: Todas las exigencias que la Interventoria puede requerir al Contratista estan enmarcadas en la ejecucion del contrato de diseño y construccion, los términos de referencia, el POT del Municipio y las normas que lo adiciones y complementen

OBSERVACION: *"Según el Ítem 3,5 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO*

Se solicitan una serie de especialistas y de personal mínimo, sin embargo al revisar no vemos que especifiquen algún tipo de dedicación para cada uno, pues resulta improcedente que muchos de los perfiles requeridos de personal este el 100% de dedicación a este proyecto. Pues sería un gasto adicional e innecesario que no valdría la pena contemplar, y seguramente no contemplaron una dedicación del 100% del personal requerido en el presupuesto del proyecto, de ser así solicitamos muy respetuosamente nos informen los datos de salarios con los que se tuvieron en cuenta para los requerimientos de personal.

Basados en la experiencia de proyectos similares, nos permitimos mencionar y proponer porcentajes de dedicación del personal para lo solicitado.

Etapa de estudios y diseños

Director de diseño y construcción dedicación entre el 30 y 50%

Diseñador estructural dedicación entre 20 y 30%.

Diseñador de elementos no estructurales dedicación entre 15 y 20 %

Ingeniero Geotecnista dedicación entre 20 y 30%.

Durante ejecución del contrato.

Diseñador arquitectónico para la etapa de diseño dedicación entre el 20 y 30%; para la etapa de obra entre 10 al 15%.

Residente de obra dedicación 100%

Inspector de obra dedicación 100%.

Seguridad y salud en el trabajo dedicación 100%.

Trabajador social dedicación entre 30 al 50%

*Adicional y en vista que el proyecto se basa en el cumplimiento de la normatividad vigente colombiana, muy atentamente solicitamos reconsideren la experiencia específica en los perfiles de, **seguridad y salud en el trabajo y trabajo social**, pues entendemos los requerimientos para la dirección, residente e inspector de obra, sin embargo la normatividad nacional Colombiana exige que para un cierto número de trabajadores se disponga de una persona en seguridad y salud en el trabajo y simplemente que sea profesional en el área de salud ocupacional, sin contemplar algún tipo de experiencia”*

RESPUESTA: Al respecto, el numeral 3.5, es claro al señalar 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).*

(...)

No obstante haberse definido un equipo de trabajo 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”

OBSERVACION: *“En este proceso ya el predio no va a ser de la fiduciaria, va a ser del municipio o del Fideicomiso”*

RESPUESTA: Conforme lo señala el numeral 4.1 de los términos de referencia *“El inmueble en que se desarrollará el proyecto de vivienda pueden ser: 1. De propiedad de un ente territorial y/o una(s) entidad(es) del sector central o descentralizado del orden territorial, o 2. De propiedad de un Fideicomiso constituido por una entidad territorial y/o una(s) entidad(es) del sector central o descentralizado del orden territorial, la(s) cual(es) actúa(n) como Fideicomitente único. En consecuencia, el contrato de comodato precario a suscribir, para que el contratista que resulte seleccionado ejerza la vigilancia y*

custodia del(los) predio(s), durante el término de ejecución del (los) proyecto(s) se deberá suscribir y perfeccionar entre el propietario del predio y el contratista. En consecuencia, en esta relación contractual no será parte el FIDEICOMISO – PVG II, ni las sociedades fiduciarias voceras del mismo, ni FONVIVIENDA”

OBSERVACION: *“Las viviendas se entregan es al municipio, ósea desenglobes, RPH, servicios públicos, ósea van hacia el poder del municipio”*

RESPUESTA: El ente propietario del predio deberá entregar un poder a favor del contratista, para el desarrollo de los trámites a que haya lugar para el cumplimiento del contrato de diseño y/o construcción.

OBSERVACION: *“Ustedes indican la edificación de un salón comunal, para el mismo no hay especificaciones, no hay diseños”*

RESPUESTA: el literal g del numeral 2.2 del anexo No. 4 de los términos de referencia indica que *“El proyecto propuesto deberá 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.*

Este salón se construirá en zona de cesión y deberá ser entregado al municipio como zona de cesión obligatoria, salvo que el Plan de Ordenamiento Territorial disponga que el salón se deba incluir como zona común en el proyecto que se sometan al régimen de propiedad horizontal.