

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS  
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II  
CONVOCATORIA No. 62  
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
MUNICIPIOS DE EL BAGRE, SAN LUIS Y ZARAGOZA**

**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 establecidas.

**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 realizadas en la audiencia pública de aclaración de términos de referencia definitivos del día 16 de diciembre de 2016 de 9:00 a.m. a 9:45 a.m., y las que se recibieron en la fecha y dentro del horario establecido, y que fueron enviadas al correo [pvg-II@programadeviviendagratis.com](mailto:pvg-II@programadeviviendagratis.com), 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 Antioquia municipios de El Bagre, San Luis y Zaragoza, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 6 de diciembre 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: "Sobre las Garantías de los contratos:**

*El numeral 4.9 de los TDR establece 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.*

*Nuestra sugerencia es que la vigencia de la póliza mencionada sea únicamente por la etapa Fase 5: Construcción; esto, 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.

### **2. 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.), sugerimos 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 redes matrices de servicios públicos se debe manifestar expresamente que son a cargo de las entidades territoriales.*

*Del mismo modo, es nuestra sugerencia que, en el mismo sentido, en los TDR para cada convocatoria según el caso, se señale 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 de esa forma su debida conexión y prestación del servicio".*

**RESPUESTA:** Las obras de urbanismo que debe ejecutar el contratista 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, así:

*"Acompañar la realización de los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas, en el proyecto al que hace referencia el objeto del convenio, garantizando que existe la disponibilidad de servicios públicos para el correspondiente proyecto (subrayado fuera de texto)."*

Así mismo es obligación de la entidad territorial en lo que respecta a la realización de obras adicionales requeridas para la efectiva ejecución y entrega del proyecto de vivienda:

*"Realizar, a su costa y bajo su responsabilidad y riesgo, todas las demás obras adicionales a las que se incluyan en el contrato de diseño y construcción que celebre el FIDEICOMISO – PVG II y que sean necesarias para la adecuada ejecución del proyecto a que se refiere el objeto de este convenio y para la entrega de las viviendas a los hogares beneficiarios, en condiciones de ser habitadas."*

En ese sentido, es claro que la entidad territorial propietaria del predio debe garantizar la disponibilidad inmediata de los servicios públicos, y es obligación del oferente seleccionado la construcción del proyecto de vivienda, incluida las obras de urbanismo en el predio objeto de la convocatoria, por lo cual no es necesario aclarar en los términos de referencia en este aspecto.

### **3. 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, nos permitimos recomendar que se realice una adición como una causal de terminación anticipada del contrato en el punto 4.8 de los TDR".*

**RESPUESTA:** Como se mencionó anteriormente, una de las obligaciones del ente territorial es *"Acompañar la realización de los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas, en el proyecto al que hace referencia el objeto del convenio, garantizando que existe la disponibilidad de servicios públicos para el correspondiente proyecto (subrayado fuera de texto)."*

Sin embargo, se evaluará su solicitud y de ser procedente se modificarán los términos de referencia mediante adenda.

#### **4. OBSERVACIÓN: "Requisitos para el pago:**

*En el numeral 4.7.1. de los TDR, se exige que para recibir el pago del 10% restante, se deberá adjuntar un "documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las Actas de Entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a la entidad competente".*

*Respetuosamente, con respecto a éste punto, nos permitimos proponer la inclusión de un condicionante acerca de que cuando no sea posible el cumplimiento de la entrega de redes de servicios públicos domiciliarios por causas que no sean imputables al constructor, el Fideicomiso entonces proceda a realizar el pago y requerir al ente territorial para que responda por la respectiva 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).

#### **5. OBSERVACIÓN: "Fases de ejecución de los proyectos:**

*Dentro del punto 1.5.4. de los TDR se desarrolla lo que tiene que ver con los trámites de licencia; sin embargo, en el mismo no se especifica lo que ocurriría en caso de que la licencia, con las observaciones y ajustes realizados por la interventoría, sea negada.*

*Viendo esto, sugerimos que llegado el caso en el que la licencia sea negada, se determine que el Fideicomiso proceda a la terminación del contrato y realice el pago al constructor de la sumas invertidas hasta tal etapa, exonerando además al constructor de cualquier responsabilidad sobre el asunto".*

**RESPUESTA:** De acuerdo al numeral 4.8, subnumeral 2, literal b de los términos de referencia establece como 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.

Adicionalmente, en lo que respecta al pago al constructor como consecuencia de la terminación anticipada del contrato de obra los Términos de Referencia señalan en el numeral 4.8.1 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. (...)"*

En ese sentido no se acoge su sugerencia, toda vez que los términos de referencia son claros en cuanto a que esta circunstancia es una causal de terminación anticipada y así mismo existe un procedimiento para el pago cuando llegase a presentar esta situación.

**6. 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. (...)"*

*Al respecto se considera como sugerencia, 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.

## 7. OBSERVACIÓN: "Funciones del interventor:

En los TDR se señaló que:

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. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Al respecto nos surgen dudas, debido a que no se entiende la razón por la cual el interventor tendría la facultad de definir el número de viviendas que se construirán cuando ya existe previamente una oferta presentada y aprobada; en nuestra opinión ello podría constituir una modificación contractual, y de paso presupuestal, que puede afectar la completa ejecución del proyecto.

En vista de lo anterior, respetuosamente quisiéramos solicitar que sea eliminada la facultad dada al interventor de aprobar el número de viviendas, dadas las proporciones que podría tener una potestad de éste tipo de cara a la ejecución de los proyectos”.

**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 de la segunda fase del Programa de Vivienda Garatuita. 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.

**8. OBSERVACIÓN:** *"Por otro lado, el punto 1.5., que desarrolla el asunto sobre las fases de ejecución de los proyectos, acerca de la fase 1 y 2 estableció 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.**"*

*Debido a que en un juicio subjetivo el interventor pudiera establecer un plazo que fuera insuficiente para que se realizaran oportunamente las correcciones requeridas, lo cual podría dar lugar a un requerimiento por presunto incumplimiento, nos permitimos sugerir que sea definido un plazo mínimo el cual esté obligado a observar el interventor, evitando de éste modo que el mismo quede sujeto únicamente a su arbitrio".*

**RESPUESTA:** En los Términos de Referencia no se determinó un plazo para contestar o corregir la información aportada por el contratista en las fases 1 y 2 pues resulta difícil establecer causales de devolución que se puedan presentar en dichas fases, razón por la cual el Fideicomiso contrató a la interventoría para que en calidad de experto establezca, dependiendo de la complejidad de sus observaciones el plazo para dar espuesta.

Es importante señalar que todos los requerimientos del Interventor deberán efectuarse en el marco de los Términos de Referencia, su anexo técnico y las normas urbanísticas que le apliquen a estos proyectos, adicionalmente, y de existir alguna diferencia entre el Interventor y el Contratista, dicha situación será resuelta por el Comité Técnico.

**9. OBSERVACIÓN:** *"En los TDR se señaló que:*

*"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."*

*La redacción de los TDR, tal y como se ha transcrito, considera que la falta del certificado de existencia y entrega de las viviendas, se presume, obedece a causas imputables al constructor. Dado esto, nos permitimos sugerir que se entienda que hay lugar a iniciar el proceso que estableció el numeral 4.8.1 de los TDR, siempre y cuando se considere que ha sido por causas atribuibles al constructor.*

*De igual forma consideramos importante que se defina la responsabilidad del interventor en caso de que se presenten atrasos imputables a su actuación y a actos que sean de la esfera de su conocimiento y competencia”.*

**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.

**10. OBSERVACIÓN: "Procedimiento de presunto incumplimiento:**

*En el numeral 4.8.1 de los TDR se estableció 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)*

*Con respecto al tema, debe considerarse que el Comité Técnico debe dar traslado de los documentos a la compañía Aseguradora únicamente en caso de evidenciar un incumplimiento efectivo del contrato, ya que la potestad dada para que pueda hacerlo sobre una situación únicamente advertida, y a partir de allí permitir la intervención anticipada de la compañía, podría generar inconvenientes posteriormente entre las distintas partes que intervienen.*

*Al análisis de lo anterior, consideramos que debiera eliminarse la facultad del Comité Técnico con respecto a enviar documentos a las compañías Aseguradoras antes de que se determine que existió realmente el incumplimiento contractual”.*



**RESPUESTA:** Teniendo en cuenta que las Aseguradoras respaldan el cumplimiento de las obligaciones del contrato, el asegurado, en este caso el Consorcio Alianza Colpatria en calidad de vocero de Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II debe informar a las Aseguradoras cuando exista una alerta de un posible incumplimiento o alguna situación que pueda a futuro conllevar a un incumplimiento. Es de aclarar que antes de informar a las Aseguradoras el Comité Técnico del Fideicomiso PVGII verifica la información de los conceptos de la Interventoría y da traslado al Contratista para que se pronuncie sobre la información reportada por el Interventor.

**11. OBSERVACIÓN:** *"El numeral 4.8.1. determinó 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 estarían limitando las garantías procesales de defensa al constructor.*

*Nos permitimos solicitar que se precise 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.*

*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."*

*Al respecto, sugerimos que se precise que las obligaciones aquí mencionadas sean relacionadas con la ejecución del contrato".*

**RESPUESTA:** Todas las acciones derivadas del proceso de posible incumplimiento serán verificadas y aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso, adicionalmente notificadas a las partes para que se pronuncien sobre las mismas.

## **12. OBSERVACIÓN: "Anexo técnico:**

*En el segundo inciso del punto "g", correspondiente al punto 2.2. del Anexo 4 (Especificaciones técnicas) de los TDR se enuncia lo siguiente:*

*"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 los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal."*

*Sobre éste punto, muy respetuosamente queremos sugerir que se elimine la exigencia de construir en zona de cesión obligatoria, debido a que el instrumento normativo que define que debe edificarse en las zonas de cesión, ya sea como equipamiento o como inmobiliario constitutivo del espacio público, son los Planes de Ordenamiento Territorial. Así las cosas, esta exigencia podría estar eventualmente transgrediendo la autonomía territorial respecto a la reglamentación del uso del suelo".*

**RESPUESTA:** Es importante señalar que el municipio, en uso de facultades de autonomía territorial, dispondrá de las zonas de cesión obligatorias producto de la proyecto urbanístico. Ahora bien, si el Plan de Ordenamiento Territorial y el municipio así los dispone el salón multipropósito podrá ser entregado como cesión obligatoria destinada a equipamiento colectivo. De lo contrario dicho salón multipropósito será entregado como zona de cesión adicional a los mínimos obligatorios.

## **13. OBSERVACIÓN:** *Los Bancos (Colombia, HELMS, Colpatria, Bogotá y BBVA) ya cerraron las solicitudes de crédito a estudiar en el Comité de Crédito de Enero de 2017 por lo tanto cualquier solicitud de pre aprobación de crédito que se radique, solo será estudiada en el comité de la tercera semana de febrero; por lo anterior y de la manera más amable estamos solicitando aplazar el cierre de la licitación por lo menos 30 días.*

**RESPUESTA:** Se analizará esta información y de ser procedente se modificarán el cronograma establecido en los términos de referencia mediante adenda.

## **14. OBSERVACIÓN:** *"Haciendo eco a la cantidad de protestas que se presentaron en las anteriores convocatorias con ocasión a la falta de claridad sobre los cupos de crédito, estamos solicitando que se declare un techo o límite superior a las pre aprobaciones de crédito a presentar por los oferentes".*

**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 modificarán los Términos de Referencia mediante adenda.