

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No.69
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA**

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 señaladas en los términos de referencia y sus 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 03 de mayo de 2017 de 10:00 am a 10:30 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 de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento de Córdoba, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 12 de abril del 2017, 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: *Los municipios no cuentan con alcantarillado pluvial, ustedes solicitan diseños pero las entidades prestadoras de servicio no tienen ese sistema. ¿cuál es la solución a esto?*

Alcantarillado fluvial de conformidad con el numeral 1.4.2.1 de los TDR debe estar contenido en los proyectos, pero los municipios de la convocatoria no cuentan con

este servicio ¿Cómo se va a hacer en estos casos toda vez que se está solicitando en los TDR?

RESPUESTA: De acuerdo al certificado de viabilidad No.FCSC-2-0189 para el municipio de Cotorra y certificado de viabilidad No.FCSC-2-0184 para el municipio de San Bernardo del Viento expedidos por Findeter, en el numeral 2 se expresa: *"El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata, total y continua de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto y energía eléctrica vigente, expedida por el prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la ley 142 de 1994 y sus puntos conexión fueron verificados y referenciados"*.

En caso que el proponente requiera información adicional, esta debe ser solicitada a las entidades territoriales y/o a las empresas prestadoras de los servicios públicos quienes deberán indicar las condiciones técnicas de los puntos donde se conectará el proyecto.

Los estudios, diseños, construcción y entrega a la entidad prestadora del servicio del alcantarillado pluvial están incluidos dentro de la propuesta económica para el plan de vivienda.

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) (...)"*

OBSERVACION: *¿Porqué es necesario más de una visita?*

Por la experiencia de sus convocatorias eso solo abre la ventana a que no exista transparencia, esto causa rechazo un filtro considerable donde muchos contratistas nos sometemos y viajamos, nos arriesgamos no debería ser así.

Visitas – no es transparente abrir una segunda visita, toda vez que en procesos pasados se eligieron proponentes que se presentaron en segundas visitas.

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.4 y 2.9 de los Términos de Referencia: **"2.4 MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN.**

El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en su condición de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, publicará las modificaciones que a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB www.programadeviviendagratis.com.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.9. de este documento, para modificar la fecha de cierre y el cronograma del proceso de selección”

2.9 PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA. *El Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II podrá decidir la prórroga del plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB www.programadeviviendagratis.com.*

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el vencimiento de cada una de las actividades. La información relativa a la hora y punto de encuentro para la realización de las visitas a los predios en que se desarrollarán los proyectos y de la audiencia de aclaración de los términos de referencia, se podrá modificar dos (2) días hábiles antes de su celebración”.

Por lo anterior, el Comité Técnico a partir de las observaciones y/o solicitudes realizadas por los interesados en las diferentes convocatorias abiertas bajo el Esquema Público, podrá evaluar y establecer algunas modificaciones al cronograma u otros aspectos de los términos de referencia.

OBSERVACION: *La calificación usada en el literal 3.4.3 mayor capacidad financiera.*

Es absurdo usar esa fórmula la cual no beneficia a los directos beneficiarios, solo tienen en cuenta quien tenga un precrédito y por encima del 100%, totalmente absurdo solo benefician a grandes empresas.

OBSERVACIÓN: *En el numeral 3.4.2. Mayor Capacidad Financiera, se indica que "Se asignará el mayor puntaje (20 puntos), al proponente que presente carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) en las condiciones establecidas en el numeral 3.2.1 de estos términos de referencia, que sumen el mayor valor. Lo anterior, sin perjuicio de que se haya verificado previamente el cumplimiento del monto mínimo establecido en el mismo numeral, de acuerdo con el número total de viviendas ofrecidas." ¿Por qué no se coloca un valor exacto por el cual deba venir la carta de pre-aprobación?*

OBSERVACION: *¿Se debe limitar la carta de pre-aprobación al valor total del proyecto?*

¿Por qué no ponen un tope máximo para el valor de la carta de pre-aprobación?

OBSERVACION: *¿En qué página de los TDR indica que al momento de firmar el contrato solo se debe solicitar y presentar el crédito por el 50% de las viviendas a ejecutar?*

OBSERVACION: *¿El tema del pre-aprobado acreditado por la entidad bancaria es un limitante para las medianas empresas?*

OBSERVACION: *¿No consideran el beneficio de las familias en la formula y a su vez en la forma de calificación, teniendo en cuenta que lo que beneficia a las familias es el área y no el crédito pre aprobado presentado por el proponente?*

RESPUESTA: Los numerales de los términos de referencia, en relación a la capacidad financiera, establecen:

- **"3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO** *El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias. Para calcular el valor del cupo **mínimo** que deberá(n) tener la(s) carta(s), se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de estos términos de referencia, 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 respecto de los cuales presente propuesta. El valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el cincuenta por ciento (50%) del resultado de la mencionada suma, 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(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el veinticinco por ciento (25%) del resultado de la mencionada suma. _ (...)"*
- **"3.4.3. MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA.** *Se asignará el mayor puntaje (20 puntos), al proponente que presente carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) en las condiciones establecidas en el numeral 3.2.1 de estos términos de referencia, que sumen el mayor valor. Lo anterior, sin perjuicio de que se haya verificado previamente el cumplimiento del monto **mínimo** establecido en el mismo numeral, de acuerdo con el número total de viviendas ofrecidas. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la fórmula que se indica a continuación. La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el valor de las cartas de pre-aprobación de crédito de la propuesta que se califica y el mayor valor de cartas de pre aprobación de crédito ofrecido, por 20 puntos (...)"*

Tanto el numeral 3.2.1 como el 3.4.3 de los términos de referencia especifican que el 25% o el 50% señalado en el primer numeral se trata de un cupo "mínimo" el cual constituye un requisito habilitante para el proponente, mientras que el numeral 3.4.3 se refiere a criterios de asignación de puntaje, que solo son evaluados en la medida en que las propuestas hayan resultado habilitadas.

Los criterios de asignación de puntaje señalados en los términos de referencia son: i) Mayor número promedio de m2 de área privada construida, ii) Mayor número de proyectos ofrecidos y iii) Mayor capacidad financiera. Por lo que no

se puede confundir los requisitos habilitantes de los proponentes, como es el caso del valor mínimo de la carta de pre – aprobación de crédito o la experiencia mínima requerida, con los criterios que permitían la asignación de puntaje a las propuestas que hubieran resultado habilitadas.

El criterio de mayor capacidad financiera, definido para la asignación de puntaje a las propuestas presentadas, se ajusta a los requerimientos de la Segunda Fase del Programa de Vivienda Gratuita (PVGII), **y fue incorporado en todas las convocatorias realizadas en el marco de este esquema, en el país**, por las siguientes razones:

- El PVGII está planteado para finalizar en el año 2019, con la entrega efectiva de 30.000 soluciones de vivienda, a ser ejecutadas en los municipios de categoría 3, 4, 5 y 6 del país. Se estima, de acuerdo con la experiencia de la primera fase del PVG, que el diseño y construcción de un proyecto de VIP es de mínimo 24 meses, lo que quiere decir que la totalidad de los proyectos deben iniciar su ejecución en el año 2017 para poder entregar las viviendas durante los años 2018 y 2019 a los hogares beneficiarios.
- Como se puede evidenciar en los términos de referencia, se propendió por lograr la ejecución del mayor número de proyectos por Departamento, pues el Gobierno Nacional pretende atender con VIP a la totalidad o al menos a la mayoría de los municipios de las categorías señaladas, que dispusieron de predios de su propiedad viabilizados para el desarrollo de estos proyectos. En consecuencia, se definió como criterio de asignación de puntaje el mayor número de proyectos a ejecutar en el Departamento, evitando de esta manera la exclusión de predios viabilizados para la ejecución de los proyectos.
- De otra parte, como ha sido política del Gobierno Nacional, en el desarrollo de estos proyectos no se giran anticipos al oferente ni se hacen pagos contra avances parciales de obra, con el fin de proteger los recursos públicos. En consecuencia, el ejecutor de las viviendas debe tener capacidad financiera para diseñar y construir los proyectos ofrecidos con sus propios recursos, hasta el momento en que el interventor expida el certificado de existencia de las viviendas de acuerdo con la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Se concluye entonces que si se requiere que el ejecutor realice múltiples proyectos, para ser terminados todos en un plazo determinado, esto implica que deben ser ejecutados de manera simultánea, y además deben ser ejecutados con sus propios recursos hasta el momento en que obtenga los certificados de existencia de las viviendas. Adicionalmente, la ejecución será en municipios que no tienen condiciones de fácil acceso. En consecuencia, la capacidad financiera del oferente adquiere especial relevancia para diseñar y construir los proyectos en las condiciones señaladas.

- A pesar de lo anterior, la capacidad financiera solo comprende 20 puntos de un total de 100 puntos que se asignan por tres (3) criterios de evaluación, de manera que no es el único criterio a considerar.
- Finalmente, es importante señalar que esta disposición se incorporó en todos los procesos de selección en el marco de la segunda fase del Programa de Vivienda Gratuita, lo que evidencia igualdad e imparcialidad en las condiciones de selección de proponentes.

Por lo anterior, se puede concluir que el criterio de mayor capacidad financiera incorporado en los términos de referencia no busca favorecer a un proponente determinado, pues este criterio solamente asigna un total de 20 puntos, de un total de 100 puntos que se asignan por los 3 criterios de evaluación, pero si permite garantizar que los proponentes seleccionados cuenten con la capacidad financiera suficiente para ejecutar múltiples proyectos en municipios que no tienen condiciones de fácil acceso, de manera simultánea y con sus propios recursos hasta el momento en que obtenga los certificados de existencia de las viviendas.

OBSERVACION: *¿Hasta qué punto de vista se pueden modificar los diseños en el municipio de Cotorra, esto con el fin de construir dentro de los 57 lotes el proyecto de 50 viviendas con tipología unifamiliar y no bifamiliar como lo indican los TDR?.*

¿Se puede realizar cambio de tipología, esto toda vez al impacto social que contrae la construcción de viviendas bifamiliares en esta región del país?

RESPUESTA: La tipología del proyecto debe ser la indicada en el numeral 1.2. de los Términos de Referencia, no obstante es posible modificarlo por razones técnicas o legales siempre y cuando se cumpla con el número de viviendas establecidas en el numeral 1.2. de los Términos de Referencia, el POT del Municipio y la aprobación por parte de la interventoría designada por el Contratante.

OBSERVACION: *En el numeral 3.3.1. Experiencia Especifica del Proponente, se indica 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." ¿Cómo se debe acreditar para los consorcios o uniones temporales, el 50% de participación para la experiencia de construcción?.*

RESPUESTA: Para los casos en que el proponente sea un consorcio o unión temporal de acuerdo al numeral 3.1.3 de los términos de referencia, existe la opción que sus miembros en su objeto social contemplen la construcción, o el diseño, o el diseño y construcción de proyectos de vivienda, para lo cual señala que la participación del o los miembros que tengan en su objeto social el diseño y construcción deberán tener una participación igual o superior al

cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal, lo que nos lleva a concluir que el o los miembros del consorcio o unión temporal que cuenten con la participación igual o mayor al 50% deberán tener inscrito en su RUP alguno de los códigos establecidos para esta convocatoria.

OBSERVACION: *En el numeral 1.5 Fases del Proyecto, las modificaciones de las licencias hablan de 5 días, como los municipios son pequeños a veces el encargado del tema de las licencias no está y no deja a alguien facultado para estos temas ¿cómo se van a manejar estos tiempos?*

RESPUESTA: De acuerdo a lo establecido en la fase 4 Trámite de licencias: se aclara que el plazo máximo de cinco (5) días hábiles es para radicar en debida forma o para solicitar la modificación de la licencia de urbanización y/o de la construcción.

El plazo máximo para expedición de las respectivas licencias, está sujeto a los tiempos de estudio, trámite y expedición de las curadurías urbanas y las entidades municipales o distritales encargadas de estos trámites. No obstante, estos no podrán superar los tiempos estipulados en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Lo anterior mencionado en los terminos de referencia:

1.5.4 Fase 4: Trámite de licencias:

Una vez aprobados los diseños y revisados los documentos necesarios para radicar en legal y debida forma la solicitud para aprobación y/o modificación de licencia urbanística respectiva, por parte del interventor, el contratista contará con un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para radicar en debida forma o para solicitar la modificación de la licencia de urbanización y/o de la construcción, si es el caso, de conformidad con las condiciones previstas en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El plazo máximo para expedición de las respectivas licencias, está sujeto a los tiempos de estudio, trámite y expedición de las curadurías urbanas y las entidades municipales o distritales encargadas de estos trámites. No obstante, estos no podrán superar los tiempos estipulados en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

OBSERVACION: *Ley de vivienda segura aplica costos adicionales para la construcción de vivienda, dado esto ¿hasta qué punto va a aplicar a los proyectos esta ley y que se ha previsto para el tema de costos?*

RESPUESTA: La ley 1796 del 13 de julio de 2016 "por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento

de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones”, entró en vigencia el 13 de julio de 2016, con excepción del título IV (Curadores), el cual entrará a regir 1 año después de su promulgación. Sin embargo existen varios aspectos de la ley que deben ser objeto de reglamentación y que por tanto, no podrán ser aplicados hasta que se expida la reglamentación respectiva. Mediante la circular No.2016 EE0075448 el Viceministro de Vivienda fijó los lineamientos para la aplicación del régimen de transición previsto en el artículo 34 de la ley 1796 de 2016, donde se aclara que la Ley aplicará a las solicitudes de licencias que se radiquen en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la misma. Lo que se significa que la Ley deberá implementarse solo hasta que se reglamenten sus contenidos y así aplicarlos correctamente en la radicación en legal y debida forma para las solicitudes de licencia.

OBSERVACION: *¿Quién va a ser la entidad que va a hacer el proceso de escrituración?*

OBSERVACION: *¿abren una licitación para el tema de escrituración?*

¿En cuánto tiempo se abrirá la licitación?

¿Cómo va a ser el proceso?

RESPUESTA: No se abrirá ninguna licitación ni proceso de selección para contratar un tercero que adelante los trámites de escrituración de transferencia a los beneficiarios del programa. La transferencia a los beneficiarios de las viviendas construidas, la realizará la entidad propietaria del(los) predio(s) en que se ejecute el proyecto.

OBSERVACION: *Pólizas – las aseguradoras molestan para la expedición de las pólizas ¿Qué se ha previsto para la expedición de las mismas en un tiempo agil para estos procesos?*

RESPUESTA: El tiempo de aprobación y expedición de las pólizas dependen de las políticas de cada entidad aseguradora y no es competencia del convocante interferir en las mismas.