

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 73
DEPARTAMENTO DE HUILA**

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 12 de mayo de 2017 de 02:00 pm a 03:00pm, 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 Huila, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 25 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

1. **OBSERVACION:** *Con respecto a los términos de referencia en la parte del cupo de crédito ¿siempre tiene que estar definida por cada uno de los proyectos o puede ser una sola carta por todos los proyectos? ¿se puede integrar al final de la carta un solo valor por todos los proyectos?*

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 3.2.1 de los términos de referencia se presentara una carta de pre aprobación del crédito para cada proyecto de vivienda respecto del cual se presente oferta, es de aclarar que si en la oferta el proponente se presenta a más de un proyecto el cual sume más de 500

unidades de vivienda las cartas de pre aprobación del crédito por proyecto serán por el 25% y se le aplicara la siguiente regla: "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.

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, de aquellos descritos en el numeral 1.2, de los presentes términos de referencia" (subrayados no hacen parte del texto original)

2. OBSERVACION: *¿Quién es la interventoría? ¿Cómo se maneja?*

RESPUESTA: El convocante, en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO - PVG II, suscribió contrato de interventoría con el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo - FONADE cuyo objeto es: *"Adelantar la interventoría de los contratos de diseño y construcción que celebre el FIDEICOMISO - PVG II para el desarrollo de los proyectos a ejecutarse en predios de propiedad de las entidades territoriales, realizando las actividades tendientes a controlar, verificar y vigilar el cabal cumplimiento o ejecución del objeto y las obligaciones contenidas en los contratos de diseño y construcción, lo cual implica un seguimiento técnico, administrativo y jurídico de los contratos objeto de interventoría, según lo establecido en los mismos, en los términos de referencia del respectivo proceso de selección del contratista de obra, en sus adendas y sus anexos, en la propuesta presentada por el proponente seleccionado, en las licencias, normas urbanísticas y técnicas y demás que le sean aplicables"*

3. OBSERVACION: *¿En qué condiciones FONADE asume el proyecto?*

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 1.5. de los términos de referencia *"El estado de ejecución de cada uno de los proyectos 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 el (los) proyecto (s) cuenta(n) 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, para cada proyecto 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”

4. OBSERVACION: *¿Cómo se maneja la forma de pago? ¿Es contra entrega? ¿Pueden ser parciales por proyecto?*

RESPUESTA: Conforme lo señala el numeral 4.7 de los términos de referencia, la forma de pago del contrato será el siguiente: *"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"*

5. OBSERVACION: *En el caso de las constructoras que en la visita se presentaron a solo dos municipios ¿ellos se pueden presentar solamente a esos dos municipios o a todos los municipios de la convocatoria? ¿son los siete municipios o es individual?*

RESPUESTA: Los proyectos de vivienda de interés prioritario – VIP respecto de los cuales podrá presentar propuesta en el marco del presente proceso corresponden a los relacionados en los Términos de referencia publicados, es potestad del oferente presentar propuesta para uno, alguno o todos los proyectos relacionados. De acuerdo con lo establecido en 2.2 VISITAS DE INSPECCION: " (...) 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 (...)" (Subrayado fuera del texto original).

6. OBSERVACION: *Con respecto al número de vivienda ¿es posible cambiar la tipología para lograr la totalidad de las viviendas?*

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.

7. OBSERVACION: *La experiencia del proponente dice que debe tener el 50% de participación en el consorcio o unión temporal ¿la experiencia*

debe sumarse entre las personas que conforman el consorcio o unión temporal o la debe tener uno de los dos?

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.

8. OBSERVACION: Municipio de Campoalegre

Las condiciones del lote eran diferentes cuando se estudió antes de la avalancha que se presentó y en la visita se evidenciaron algunos residuos correspondientes a dicha emergencia ¿Cómo se va a manejar esto?

OBSERVACION: Municipio de Gigante:

La conectividad de los servicios públicos presenta algunos problemas ¿Quién se encarga de esto? ¿El convenio del municipio hasta dónde va?

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 de Cooperación con FONVIVIENDA, con el objeto de aunar esfuerzos para desarrollar el(los) proyecto(s) de vivienda de interés prioritario en los predios presentados. En este sentido, en el marco del convenio mencionado, se establecieron entre otras obligaciones para las entidades territoriales las relacionadas con:

- Obligaciones en el marco de los procesos de selección que adelante el Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita II para el desarrollo del proyecto.
- Obligaciones relativas a la disposición del (los) predio(s) y el(los) aporte(s) del municipio.
- Obligaciones relacionadas con la ejecución y entrega del proyecto de vivienda.
- Obligaciones relativas a la realización de obras adicionales requeridas para la efectiva ejecución y entrega del proyecto de vivienda.
- Obligaciones en relación con la entrega de las viviendas y el acompañamiento a las familias beneficiarias de las mismas.

Dentro de las obligaciones mencionadas, en especial se encuentran las siguientes:

- *“Disponer de toda la información necesaria para el diseño y la ejecución del proyecto de vivienda al que hace referencia el objeto del convenio y*

entregarla oportunamente al FIDEICOMISO – PVG II, al Ejecutor del Proyecto y al interventor o supervisor que sea designado, cuando éstos la requieran”.

- *“Realizar, a su costa y bajo su responsabilidad y riesgo, todas las demás obras adicionales que sean necesarias para la adecuada ejecución del proyecto y que no se encuentren relacionadas al momento de la suscripción del presente convenio, (...) que permitan la entrega de las viviendas en condiciones de ser habitadas por los hogares beneficiarios”.*

Teniendo en cuenta lo anterior, el ente territorial deberá prestar el apoyo necesario para la entrega de información solicitada por el ejecutor del proyecto y deberá realizar las obras adicionales indicadas en el convenio respectivo.

Por otro lado, de acuerdo con las observaciones realizadas derivadas de las visitas a los predios de los proyectos, de requerirse otro tipo de obra no relacionada en los convenios, y que deba ser ejecutada por el municipio de acuerdo con el análisis respectivo, serán incluidas en los convenios suscritos. Estas situaciones deberán informarse a Fonvivienda para que se realice seguimiento a través del supervisor designado.