

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 74
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

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 19 de mayo de 2017 de 11:00 am a 12:00 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 pública de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento de Antioquia, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 02 de mayo 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:** *En la visita del municipio de Amalfi, tuve inconvenientes para llegar al punto de encuentro a la hora establecida, llegando unos minutos tarde, fui el único proponente que asistió a la misma, motivo por el cual agradezco por favor me indiquen si ¿esto es un impedimento para presentar la propuesta en este proceso o puedo continuar con mi propuesta?, de no poder ¿se daría desierta la*

convocatoria para este municipio?, ¿Si queda desierto el proceso se sacaría nuevamente convocatoria para este municipio?.

RESPUESTA: De acuerdo al numeral 2.2. de los terminos de referencia "(...) *El punto de encuentro para la realización de cada una de las visitas será el indicado en el cronograma incorporado en los presentes términos de referencia. Se diligenciará una planilla por parte del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en la cual se incorporará el nombre y la identificación de los asistentes que se hayan presentado en la fecha y hora específicamente establecida en los presentes términos de referencia. En la planilla no se incluirán los asistentes que se hayan presentado después de la hora y/o fecha señalados o que no se hayan presentado en el sitio determinado como punto de encuentro*" (subrayado y negrita fuera de texto)

Adicionalmente, el numeral 2.15 de los términos de referencia señalan que "*CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, procederá la terminación anticipada del proceso, independientemente del estado en que se encuentre: 2.15.1 Cuando no se presente ningún interesado en la fecha, hora y lugar que se señala en el cronograma, para realizar las visitas de inspección a los predios en que se desarrollarán los proyectos de vivienda objeto de este proceso, de acuerdo con lo establecido en este documento. 2.15.2 Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección*"

Por lo anterior, se debe esperar la fecha de cierre de esta convocatoria y las evaluaciones respectivas, para conocer el resultado, no solo de este municipio, sino de todos los que hacen parte de esta convocatoria y analizar la procedencia o no de abrir un nuevo proceso de selección.

2. OBSERVACION: *Si dentro del valor del presupuesto de los 67 SMLMV, ¿este tipo de viviendas son exentas de pago de impuestos de construcción y del reglamento de propiedad horizontal, o las debe asumir el constructor?, ¿no está exenta por ser vivienda de interés gratuita por ejemplo del reglamento de propiedad horizontal?*

RESPUESTA: Los impuestos que debiera asumir el constructor seleccionado, son los establecidos por el estatuto de renta del Municipio donde se ejecutará el proyecto y las cargas tributarias que le apliquen por su actividad económica, por otro lado, las exenciones de pago de derechos notariales y registrales para este tipo de proyectos, se encuentran establecidas en el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015 y el Decreto 1895 de 2016.

Es importante mencionar que de acuerdo al numeral 1.7. de los términos de referencia, la suma ofrecida incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación de los contratos que se celebren.

3. OBSERVACION: *En el municipio de Turbo esta la red y hay servicio de acueducto pero en una construcción pasada del programa de vivienda gratuita fase I, el servicio de agua no llegaba al lote, toda vez, que este servicio era escaso en el departamento ¿Qué se tiene pensado por parte del Ministerio de Vivienda y del municipio para estos casos?, ¿De qué manera el municipio puede garantizar este servicio?*

RESPUESTA: El municipio de Turbo, dio respuesta a su inquietud, en los siguientes términos: "(...) les comunico que la urbanización la Lucila cuenta con una viabilidad de red y servicio emitido por la Empresa prestadora de servicio de acueducto aportada al proyecto de vivienda gratuita 2. Por tanto existen conexiones disponibles en las cuales las redes que se construirán en el proyecto tienen un punto de conexión cercano. Y además la administración Municipal de Turbo se encuentra en gestión con la empresa aguas de Urabá para la construcción de un tanque en el sector la Lucila que ayude a potenciar el servicio".

4. OBSERVACION: *El tema que se menciona sobre los tanques de reserva se menciona en los Términos De Referencia?, si es así ¿En qué numeral?*

RESPUESTA: Al respecto, el literal p del numeral 1.1. del anexo técnico de los términos de referencia, señala que: "Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Igualmente, cuando el servicio en el Municipio sea intermitente o no garantice la presión se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice la continuidad y la presión del servicio en las viviendas".

5. OBSERVACION: *El constructor puede hacer cobros parciales de ejecución del proyecto siempre y cuando se tenga disponibilidad de los servicios públicos, ¿Para el pago del 100% del proyecto si el proyecto se ve perjudicado por el tema de adjudicatarios o procesos que yo son al interior del municipio, como afecta eso el pago del 100%?, esto frente a temas de la legalización de la vivienda ante un tercero, partiendo que en los municipios a veces no hay notarias ¿Qué se debe hacer en estos temas para el pago?*

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”*

6. OBSERVACION: *Por qué en la forma de pago se habla de entregar unos Folios de Matriculas Inmobiliaria que no le corresponden al constructor?*

OBSERVACION: *El desenglobe de los lotes ya está listo?*

RESPUESTA: De acuerdo a los numerales 4.4.15 y 4.4.16 de los términos de referencia, el CONTRATISTA estará obligado a elaborar, protocolizar y registrar el(os) reglamento(s) de propiedad horizontal del(os) proyecto(s), cuando sea el caso y adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desenglobe jurídico de cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión, hasta obtener los folios de matrícula inmobiliaria individuales de las mismas; por lo anterior, uno de los requisitos de pago es la entrega de los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas, donde se evidencien estas actuaciones.

7. OBSERVACION: *En la experiencia que ustedes han tenido, si hay algún trámite ambiental que se tome el tiempo de los dos meses que se tiene para legalizar el tema de los diseños, que pasa? ¿En este caso siendo un proyecto bandera del gobierno, ustedes darán alguna ayuda al respecto?*

OBSERVACION: *Si en el lapso de tiempo entre la Fase 1 y la Fase 2 se presenta un inconveniente ambiental se puede concluir que la ejecución no se puede dar?*

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"

8. OBSERVACION: *¿La interventoría ya está contratada?*

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”