

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 85
DEPARTAMENTO DE TOLIMA**

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 08 de junio de 2017 de 3:00 pm a 3:45 pm, 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 la ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritario de la Segunda Fase del Programa de Vivienda Gratuita en departamento de Tolima, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 22 de mayo de 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. **OBSERVACIÓN:** *PLAN DE VIVIENDA LA ESMERALDA - MUNICIPIO HONDA. Predio en el que funcionaba una zona recreacional, con instalaciones físicas existente, favor confirmar la afirmación de la alcaldía donde se compromete a entregar dicho predio limpio por medio de demoliciones y retiro por cuenta de ellos.*

URBANIZACIÓN SAN ANTONIO – MUNICIPIO DE LÍBANO. Actualmente el predio cuenta con algunas instalaciones físicas y cerramiento existente, favor confirmar la afirmación de la alcaldía donde se compromete a entregar dicho predio limpio por medio de demoliciones y retiro por cuenta de ellos.

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.

En este sentido, los convenio interadministrativos suscritos con los municipios de Honda y Líbano, señalan en el numeral 3.2.4 Obligaciones Relativas a la Realización de Obras Adicionales Requeridas para la Efectiva Ejecución y Entrega del Proyecto de Vivienda, que las administraciones municipales están obligadas a entregar el predio libre de edificaciones y demás elementos construidos que llegasen afectar el normal desarrollo del proyecto de vivienda.

2. OBSERVACIÓN: *PLAN DE VIVIENDA LA ESMERALDA - MUNICIPIO DE HONDA. Predio con una gran arborización, árboles frutales tales como mangos, ciruelos, mamoncillos, anones. Se observa que en la propuesta de diseño urbano de la Alcaldía se retiran la mayoría o todos estos árboles. Sugerimos cambiar la tipología de vivienda de Bifamiliar a MULTIFAMILIAR, primero para poder conservar la mayoría de la arborización y segundo, dada las buenas condiciones del predio, para lograr obtener mejor aprovechamiento del predio al obtener mayor densidad en altura y áreas libres.*

No se hizo el inventario de la arborización que tiene y como el proyecto es tipología Bifamiliar y la certificación es de Cor - Tolima, por tal razón no se sabe si el proyecto cuenta con el certificado, ¿si van a dejar tumar 30, 40, 50 árboles? ¿En qué condiciones legales se encuentra?

¿Es posible cambiar la tipología del proyecto?

RESPUESTA: El convenio interadministrativo suscrito entre el municipio de Honda y FONVIVIENDA, señala en el numeral 3.2.4 Obligaciones Relativas a la Realización de Obras Adicionales Requeridas para la Efectiva Ejecución y Entrega del Proyecto de Vivienda, que la administración municipal debe obtener permiso para la tala de los árboles que se encuentran dentro del predio objeto del proyecto de vivienda por parte de CORTOLIMA y realizar la tala de los mismos.

En relación con la tipología del proyecto, debe ser la indicada en el numeral 1.2. de los Términos de Referencia, no obstante es posible modificarla 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.

3. OBSERVACIÓN: *URBANIZACIÓN JUAN PABLO II - MUNICIPIO DE SALDAÑA*

- *El predio es límite de zona urbana, colindante con zona de expansión en un sector donde hay cultivo de arroz en la actualidad y presenta canal de riego de cause temporal*
- *En inmediaciones del predio está la subestación eléctrica.*
- *El agua del sector la obtienen a través de pozo profundo, el cuarto de bombas esta inmediato al predio.*
- *El predio, según información del funcionario de la Alcaldía, presenta altos niveles freáticos.*
- *Se deduce por características de terreno, necesidad de estructuras de cimentación y rellenos en recebo o material seleccionado.*

3.1. Debido a las condiciones enunciadas del terreno, se solicita información de estudios técnico de suelos, topográficos, de gestión ante Cortolima, etc. Así como un estudio para el suministro de agua potable de acuerdo a demanda del proyecto.

PLAN DE VIVIENDA LA ESMERALDA - MUNICIPIO DE HONDA 2. ¿tienen diseños, topografía y licencias?

URBANIZACIÓN SAN ANTONIO - MUNICIPIO DE LÍBANO 1. ¿Es posible compartir el algún plano del lote?

RESPUESTA: La información con la que cuenta el convocante se encuentra publicada en la página web www.programadeviviendagratis.com, sin embargo, si se requiere información adicional el proponente podrá acercarse a la sede de la alcaldía del municipio correspondiente al proyecto en el que está interesado y solicitar la información que considere necesaria y que esté relacionada con el proyecto.

4. OBSERVACIÓN: *URBANIZACIÓN JUAN PABLO II - MUNICIPIO DE SALDAÑA. 3.2. En la propuesta urbana por parte de la Alcaldía se plantea construcciones a 3 pisos, con una vía vehicular que está próxima a un predio privado que tiene avanzado las redes de infraestructura, favor hacer claridad acerca de en quien recae la responsabilidad de construcción de dicha vía vehicular. Si es de construcción compartida con el predio privado, de responsabilidad del proyecto VIP Prioritario, o de la Alcaldía.*

OBSERVACIÓN: *¿Qué perfil tienen las vías de acceso de los proyectos?*

¿Qué perfil o qué condiciones manejan las vías de acceso?

OBSERVACIÓN *¿Qué condiciones exigen para el plano de urbanismo de vía externa?*

RESPUESTA: De conformidad con el Anexo Técnico de los términos de referencia, numeral 2.1 literal a, la obligación del ejecutor de los proyectos es construir las "Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito", no obstante el proyecto debe contar con la vía que garantice la conexión con la malla vial urbana del municipio o distrito la cual deberá cumplir con los requisitos del POT y o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto que se presenta.

Las obras de urbanismo que deberá ejecutar el constructor son las que se encuentran dentro del perímetro del lote objeto de licencia de urbanismo, y se deberán incluir en el presupuesto respectivo.

Por otra parte, el ente territorial respectivo ha suscrito un Convenio Interadministrativo de Cooperación con FONVIVIENDA, con el objeto de aunar esfuerzos para desarrollar el proyecto de vivienda de interés prioritario en el(los) predio(s) presentado(s). 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.

Así mismo, 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.

5. OBSERVACIÓN: *URBANIZACIÓN JUAN PABLO II - MUNICIPIO DE SALDAÑA.*

Hay suministro de agua a través de un pozo profundo ¿en qué condiciones se encuentra? ¿hasta dónde llega el compromiso del municipio?

OBSERVACIÓN: *¿se entregan puntos de conexión a servicios públicos? ¿Entregan un domiciliario?*

URBANIZACIÓN JUAN PABLO II - MUNICIPIO DE SALDAÑA. Teniendo en cuenta los TDR, en donde se obliga a que el lote cumpla con ciertos parámetros entre estos el de conexión a servicios públicos ¿este lote cuenta con conexión?

RESPUESTA: El numeral 2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO del Anexo 4 de Los Términos de Referencia establece: *"Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:(...)"*

c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

e. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.

f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.

g. Acometidas de Energía Eléctrica.

h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario, se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio. (...)"

De acuerdo con lo anterior la obligación del proponente es entregar todas las obras dentro del perímetro del predio. Por otra parte será obligación del municipio garantizar el punto de conexión de las redes primarias de los Servicios Públicos en el lindero del predio.

Respecto a las condiciones de la prestación del servicio deberá validarse con el prestador y/u operador del servicio de acueducto y con la Alcaldía Municipal.

6. OBSERVACIÓN: *Teniendo en cuenta que el convenio habla de una cantidad de viviendas y al presentar las propuestas se presentan más viviendas de las estipuladas ¿Qué ocurre con esto?*

RESPUESTA: El número de viviendas ofertado para cada proyecto deberá estar dentro del rango establecido en el numeral 1.2 de los Términos de Referencia. En todo caso el oferente no podrá exceder para cada proyecto el número máximo de viviendas descrito en el citado numeral. De igual manera, dentro de las causales de rechazo de las propuestas (numeral 2.14 de los Términos de Referencia) se encuentra la siguiente: *2.14.18 Cuando el proponente oferte uno o varios proyectos por un número de viviendas diferentes al rango establecido para cada proyecto de acuerdo al numeral 1.2.*

7. OBSERVACIÓN: *¿Hacer Bifamiliar obliga a hacer propiedad de planteamiento horizontal?*

RESPUESTA: Teniendo en cuenta que la tipología bifamiliar implica la existencia de bienes comunes, de acuerdo con la Ley 675 de 2001 este tipo de inmueble estará sometido al régimen de propiedad horizontal.

8. OBSERVACIÓN: *¿Hasta dónde va el alcance del constructor?*

RESPUESTA: El alcance al objeto de la convocatoria se encuentra definido en el numeral 1.4 de los Términos de Referencia.

Así mismo, en el numeral 1.5 del documento, se relacionan las fases de ejecución de los proyectos.

9. OBSERVACIÓN: *¿Hay servicio de gas en los tres municipios?*

RESPUESTA: De acuerdo con lo señalado por los funcionarios de las administraciones municipales propietarias de los predios objeto de la presente convocatoria, se cuenta con la prestación de servicio de gas en el sector para los siguientes proyectos:

- Plan de Vivienda La Esmeralda - Municipio de Honda
- Urbanización Juan Pablo II - Municipio e Saldaña

No obstante antes de iniciar el trámite de solicitud de licencia de construcción deberá verificarse con cada municipio y con la entidad prestadora del servicio de gas si en el sector del proyecto se cuenta con la disponibilidad respectiva.

10. OBSERVACIÓN: *¿El constructor que acceda a este tipo de programas no requiere más del 60% del crédito constructor, algo de recursos propios y buen manejo de los proveedores, no entiendo nuevamente porque el ministerio, fonade y findeter insisten en los puntajes en que la calificación que en la primera fase fue del 50%, en esta ocasión sea mayor del 100% del valor del proyecto, teniendo en cuenta que eso no lo da ningún banco; ya que solo dan hasta el 80%? ¿no entiendo porque el ministerio lo exige cuando no es necesario y no me parece justo que sea evaluado de esa manera?*

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 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.

11. OBSERVACIÓN: *PLAN DE VIVIENDA LA ESMERALDA - MUNICIPIO DE HONDA 3. ¿Se va a aplicar la ley de vivienda segura? ¿hay que tener en cuenta dicha ley?*

RESPUESTA: La supervisión técnica a la que hace referencia la Ley 1796 de 2016 será realizada por el Interventor contratado por el Fideicomiso PVG II.

Es importante señalar que para la certificación de existencia y habitabilidad de la vivienda, será necesario contar con el Certificado Técnico de Ocupación, a la que hace referencia la mencionada normativa.

15. OBSERVACIÓN: *URBANIZACIÓN JUAN PABLO II - MUNICIPIO DE SALDAÑA.*

1. Teniendo en cuenta que la vía de acceso no se encuentra pavimentada y el estado del relleno de la misma ¿Quién se encarga de reconectar el canal?

2. ¿Quién maneja el canal?

3. ¿Quién va a recuperar el canal ya que está abierto, en tierra y no tiene una sección regular?

RESPUESTA: De acuerdo con lo señalado por el Secretario de Planeación del municipio de Saldaña, dicho canal se suspenderá de manera definitiva y no representa inconveniente alguno para el desarrollo del proyecto de vivienda.

En cuanto a la recuperación del canal, será la administración municipal quien determine cuál será el tratamiento que dará a éste, toda vez que dicha estructura se encuentra por fuera del predio objeto del proyecto.