

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 87
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

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 05 de julio 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 Antioquia, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 20 de junio 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:** *1. ALCALDÍA MUNICIPAL DE TARAZA se comprometer las obras de acceso para el transporte de materiales y equipos de construcción a la URBANIZACIÓN VILLA GLADIS II que corresponde una vía de 4.50 m ancho con espesor de 5" asfalto en frío y una sub base de*

0. 25 m de espesor. Estos recursos corresponden al municipio que se ejecutaran por licitación pública.

2. Se recomienda edificaciones en torres de 5 pisos con 4 apartamentos por piso para un total de 20 apartamentos por torres.

3. Consecuente al punto dos (2) se deberá adecuar por parte de planeación del municipio la licencia de construcción y urbanismo pues está proyectada en torres de tres pisos, así las cosas solicitamos al municipio y a ustedes el programa de vivienda gratis, modificar la licencia de construcción y urbanismo a ocho unidades de etapa.

RESPUESTA: El numeral 1.4.1 de los Términos de Referencia establece dentro del alcance al objeto del presente proceso lo siguiente:

1.4.1. Realizar la revisión y evaluación de los estudios y diseños que hacen parte o soportaron la expedición de la licencia de urbanización y/o de la licencia de construcción en el caso de contar con esta última.

Cuando se requiera ajustar y/o actualizar los estudios y/o diseños respectivos, adelantar el trámite de modificación de las licencias urbanísticas, así como el trámite de los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieran para la ejecución de las respectivas obras.

En este sentido, la revisión y ajuste de los estudios y diseños y en caso de necesitarse el trámite de modificación de las licencias, debe realizarlo el proponente seleccionado. No obstante, los convenios suscritos entre Fonvivienda y las entidades territoriales disponen que el municipio debe apoyar la gestión de las licencias, permisos y trámites que se requieran, para la cabal y oportuna ejecución del proyecto de vivienda.

2. OBSERVACIÓN: *En el ítem 3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO, en el numeral 3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO, habla que se debe presentar una carta de un crédito pre aprobado por un valor del 50% del valor del contrato, para nuestro caso, ya que el número total de viviendas es inferior a 500 Unidades. La inquietud es, si en caso tal que no se requieran de dicho créditos y se pueda financiar la ejecución del proyecto con recursos propios, que documentación adicional se debe presentar para soportar dicha capacidad financiera, ya que para nuestro caso no requerimos de créditos bancarios para la ejecución del contrato en el municipio de Amalfi, que consta particularmente de 40 unidades de vivienda.*

OBSERVACIÓN: *En el numeral 3.2.1 carta de pre - aprobación de crédito teniendo en cuenta que ese numeral 4.7 que aclaramos de la forma de pago, nosotros como contratista no financiaríamos el 100% de la construcción si no estaríamos ablando aproximadamente de un 60% ¿es posible reducir el monto de las cartas de pre - aprobación de*

crédito, sobre todo por el tiempo es un poco complicado que los bancos en menos de 30 días haga un estudio para poder lograr estas cartas? En este caso quisiéramos el 25% por lo menos para poder subsanar el tema y así poder presentarnos.

RESPUESTA: El numeral 3.2.1 de los términos de referencia establece como un requisito habilitante la carta de pre aprobación de crédito, es decir es un requisito obligatorio. En este numeral se indica que *"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"*. El 50% señalado se trata de un cupo "mínimo" el cual constituye un requisito habilitante para el proponente, siendo este un criterio objetivo con el que se pretende tener la seguridad que el proponente seleccionado tenga la capacidad financiera suficiente para el desarrollo del proyecto que respalde el cumplimiento de las obligaciones del contrato.

3. OBSERVACIÓN: *1. En el numeral 2.5 los valores de las propuestas deben expresarse en SMMLV incluyendo los impuestos ¿Cuáles son los impuestos exactamente que se deben tener en cuenta?*

RESPUESTA: De conformidad con lo establecido en el numeral 1.6 de los términos de referencia el proceso de selección se rige por las normas civiles y comerciales. En todo caso, es preciso señalar que según lo dispuesto en el numeral 4.15 Impuestos: *"El oferente está obligado a pagar todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de los contratos, de conformidad con la ley colombiana"*. De acuerdo con lo anterior, es el proponente quien debe evaluar a partir de su naturaleza jurídica, características, tipo de contrato a suscribir y las normas particulares de la entidad territorial, cuales son los tributos, gravámenes y costos que deberá tener en cuenta para efectos de presentar su propuesta económica.

4. OBSERVACIÓN: *En el numeral 2.6 en el párrafo 4 "El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del contrato de diseño y construcción y atención de posventa; por lo tanto no se reconocerá ningún reajuste de precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la entrega de las viviendas, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas se definirá en salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se pagarán, con el valor del salario mínimo mensual legal vigente de la fecha de terminación de las viviendas establecida en el cronograma que señala el numeral 1.5.5" Esto significa que si las viviendas se terminan en el 2018 ¿el valor exacto o SMMLV con el cual se pagaría sería el vigente para ese año?*

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia en el numeral 4.7 Forma de pago menciona textualmente (...) *"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."(...) subrayado fuera del texto original.

5. OBSERVACIÓN: *3.1.2 mas que una aclaración es una solicitud y en este numeral piden que las sociedades que vayan a participar en el proceso sin importar si lo van a hacer de forma independiente o de forma conjunta sea por lo menos de 5 años de constituida ¿es posible bajar ese cupo por lo menos a unos 4 años?*

RESPUESTA: De conformidad con el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, se debe exigir, como mínimo, que el proponente cuente con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda, en virtud de lo cual dentro de los requisitos habilitantes de carácter jurídico el numeral 3.1.2 de los términos de referencia establece que cuando se trate de personas jurídicas, dichas sociedades, en su calidad de proponentes deberán acreditar a través del certificado de existencia y representación que *"fue constituida hace por lo menos cinco (5) años"*.

Sin perjuicio de lo enunciado, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos cinco (5) años se exigirá, para los casos de consorcios o uniones temporales, solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia, de conformidad con lo dispuesto en el antepenúltimo inciso del numeral 3.1.2 de los términos de referencia.

6. OBSERVACIÓN: *En el numeral 3.1.3 hablan de la participación mínima de las empresas o personas que aportan la experiencia del proyecto ¿es posible reducirlo al menos al 40% de la empresas o personas que aportan la experiencia?*

RESPUESTA: El numeral 3.1.3 de los términos de referencia establece como un requisito habilitante de carácter jurídico que el objeto social del proponente debe contemplar el diseño y la construcción de proyectos de vivienda, además establece que *"Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, el objeto social de sus miembros podrá contemplar la construcción, o el diseño, o el diseño y construcción de proyectos de vivienda, sin embargo, en este caso, 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"*. Siendo este un criterio objetivo con el que se pretende tener la seguridad que el proponente seleccionado tenga la experiencia suficiente para el desarrollo del proyecto que respalde el cumplimiento de las obligaciones del contrato.

7. OBSERVACIÓN: *En el numeral 4.7 forma de pago "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" y en alguna parte del contrato hablaban de la posibilidad de hacer la entrega por fases ¿esto significa que nosotros podríamos hacer actas parciales del proyecto? O ¿hay que entregar el 95%?*

RESPUESTA: *El numeral 4.7.1 en su parte final dispone "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".

8. OBSERVACIÓN: *Teniendo en cuenta lo anterior ¿es posible ampliar el plazo de la presentación de las propuestas por lo menos 10 días calendario?*

RESPUESTA: *El Comité Técnico del Fideicomiso PVGII realizará análisis de su solicitud, de ser positiva se publicara adenda en la página web del consorcio alianza Colpatría.*

9. OBSERVACIÓN: *Dentro del convenio quedo el compromiso de que el municipio debe realizar unos estudios a detalle por el tema e que no cumple con el 30% de pendientes y se deben hacer unas modificaciones al urbanismo ¿esas modificaciones se hacen antes de iniciar el proyecto o el oferente lo puede hacer durante el desarrollo del proyecto?*

RESPUESTA: *El tiempo de ejecución de las obligaciones por parte del Municipio de El Santuario se encuentran establecidas en el convenio interadministrativo No.024 del 10 de abril de 2017 entre Fonvivienda y entidad*

territorial en las cláusulas "3.2.4.2.1 El Municipio deberá realizar el estudio geotécnico y de riesgo del predio, con el fin de identificar las posibles obras de mitigación que requiera el inmueble objeto del proyecto de vivienda a realizar, ya que el terreno presenta una pendiente mayor 30%, en caso de que deba realizar obras de mitigación deberá realizar el diseño de las mismas y diseño de obras de mitigación antes de la fase de construcción. 3.2.4.2.2 El Municipio deberá diseñar, ejecutar y contratar las obras de mitigación que se requieran del estudio señalado con el fin de garantizar las obras de mitigación. 3.2.4.2.3 El Municipio deberá realizar las gestiones con catastro departamental para corregir el área establecida en el certificado de tradición y libertad".

10. OBSERVACIÓN: *¿Cuál es el tiempo para hacer las viviendas?*

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia en el numeral 1.5 Fases de Ejecución de los proyectos menciona textualmente "1.5.5. Fase 5: Construcción: Una vez se encuentre en firme la licencia de construcción, el contratista deberá presentar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, al interventor, el cronograma de ejecución de obra de cada uno de los proyectos, con un plazo máximo de diez (10) meses. El plazo máximo para la ejecución de la obra se contará a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas. El cronograma deberá incluir como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, entre otras.

El cronograma de cada uno de los proyectos deberá ser aprobado por el interventor, quien verificará que se optimicen los frentes de trabajo, cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia. El contratista deberá presentar al interventor, dentro del plazo establecido para la entrega de los cronogramas, el Plan de calidad, Plan de seguridad industrial y salud ocupacional S&SO para cada proyecto." (subrayado fuera del texto).

11. OBSERVACIÓN: *¿Es posible que el municipio haga parte de las mesas de trabajo? ¿El municipio también debe tener interventoría?*

RESPUESTA: En el marco del Programa de Vivienda Gratuita Fase II, el Consorcio Alianza Colpatria como vocera del FIDEICOMISO – PVG II, contrató la interventoría para el desarrollo de los proyectos a ejecutarse en predios de propiedad de las entidades territoriales con FONADE, entidad que debe realizar 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.

El Municipio de El Santuario como entidad autónoma podrá tener interventoría del proyecto de vivienda si lo considera pertinente.

A través del convenio interadministrativo No.024 del 10 de abril de 2017 entre Fonvivienda y el Municipio del Santuario se encuentran previstas las gestiones pertinentes y competentes por las partes para cumplir el objetivo de aunar esfuerzos para desarrollar el proyecto de vivienda.