

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 91
DEPARTAMENTO DE VAUPÉS**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar el 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 establecidas.

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 realizadas en la audiencia pública de aclaración de términos de referencia definitivos del día 30 de agosto de 2017 de 3:30 p.m. a 4:00 p.m., y las que se recibieron en la fecha y dentro del horario establecido, y que fueron enviadas al correo pvg-II@programadeviviendagratis.com, 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 Vaupés, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 11 de agosto 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. OBSERVACIÓN:** *La presente tiene como fin solicitar la aclaración de los términos de referencia <http://www.programadeviviendagratis.com/docs/20170811143323TDR%20PUBLICOS%VAUPES.pdf> en donde menciona en la página 4, Enciso 1.2 OBJETO, cuadro condición: menciona TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR.*

*Cabe resaltar que convenio interadministrativo de cooperación no. 002 celebrado entre el fondo nacional de vivienda - municipio de Mitú, Vaupés dice: Enciso 3.1.- OBLIGACIONES DE FONVIVIENDA. Para la adecuada ejecución del objeto del Convenio a celebrar, FONVIVIENDA se compromete a: 3.1.1.- Destinar recursos del subsidio familiar de vivienda para la construcción del número de viviendas que se indique en el contrato de obra que se suscriba para la ejecución del(los) proyecto(s) de vivienda al (los) que hace referencia el presente convenio, sin que en ningún caso, dicho número se a superior a **150 viviendas**. Los mencionados recursos serán ejecutados de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil No. 325 de 2015 suscrito entre FONVIVIENDA.*

*El otrosí no. 1 convenio interadministrativo de cooperación no. 002 de 2017, celebrado entre el fondo nacional de vivienda - fonvivienda y el municipio de Mitú - Vaupés menciona que: cláusula: PRIMERA.- MODIFICACIÓN: Modificar la cláusula tercera, OBLIGACIONES DE LAS PARTES en su numeral 3.1.1 del numeral 3.1 OBLIGACIONES DE FONVIVIENDA, en el sentido de adicionar el **número de viviendas en cincuenta (50) para un total de doscientos (200) viviendas**.*

Por lo que se le solicita muy respetuosamente y se realice el ajuste de la tipología ya que se desarrollará un máximo 200 viviendas unifamiliares de un piso en el enciso 1.2 OBJETO de la página 4 de los términos de referencia ya que en el enciso 1.4. ALCANCE AL OBJETO dice que:

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 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.

OBSERVACIÓN: De acuerdo a los planos urbanísticos (ver anexo), que obtuvimos de la alcaldía, la tipología del proyecto está diseñada para **viviendas de un (1) piso** y por condiciones culturales donde un gran porcentaje poblacional es indígena proponemos que se defina dicha tipología como "vivienda unifamiliar de un piso".

Así mismo revisado el convenio interadministrativo de cooperación No 002 de 2017 celebrado entre el fondo nacional de vivienda – FONVIVIENDA y el municipio de Vaupés en la cláusula TERCERA, numeral 3.1. OBLIGACIONES DE FONVIVIENDA, Podemos constatar que se solicita la ejecución de 150 viviendas y en **otrosí** de dicho convenio en el numeral 3, se adicionan 50 más para un total de 200 unidades de viviendas.

OBSERVACIÓN: ¿En la licencia de construcción que tienen en página repiten mucho la áreas y no son como específicos, igualmente el municipio habla de viviendas unifamiliares pero ahí hablan de viviendas multifamiliares entonces quisiera una claridad respecto al tema.

OBSERVACIÓN: En las licencias Urbanísticas hablan de dos tipos de áreas, porque arriba hablan de vivienda unifamiliar y en la página 14 hablan de construcción de edificios.

OBSERVACIÓN: En el caso de ser unifamiliar ¿es posible hablar con la alcaldía ya que el lote no alcanza para construir en esa tipología?

OBSERVACIÓN: Si llega a estar multifamiliar la tipología del proyecto y el terreno es suficiente ¿yo no podría como constructor cambiarla a unifamiliar?

RESPUESTA: Si bien los Términos de Referencia establecen la tipología multifamiliar, se estudiará la solicitud remitida por la Alcaldía Municipal de Mitú y demás observaciones recibidas al respecto y de ser procedente se publicará la adenda respectiva.

2. OBSERVACIÓN: Al pedir el multifamiliar pero hablan de que tienen un área urbanizable de 21.000 m casi 22.000 m y también teniendo en cuenta el área de cesión pues yo pensaría que no alcanzaría, en la misma licencia dice que el área privada de cada vivienda para el total de las viviendas es de 13.380m y si las dividimos en las 200 que es el máximo para esta convocatoria daría un área apenas de 66,9 m de lote, entonces quisiera que el municipio aclarara si dentro de la secretaria de planeación acepta apenas 67 m² de lote, independientemente del área de construcción de la vivienda.

OBSERVACIÓN: *¿Lo del área privada de la vivienda si llega a ser unifamiliar quedaría pendiente que si el municipio acepta dentro de sus ordenamientos territoriales lotes de 66,9 m²?*

OBSERVACIÓN: *Viendo el tema con lo que nos está ocurriendo con la convocatoria de San Vicente, que la corporación tiene 30 m de protección ambiental pero el municipio adopta que por ser área urbana solo es necesario un área de protección de 10 m, entonces esto aumentaría el área útil del lote ¿si el municipio quiere unifamiliar no se podría ver la ampliación de la zonas urbanizables?*

RESPUESTA: Respecto al área privada construida mínima de la vivienda, el literal j del Anexo 4 "Especificaciones Técnicas Vivienda y Obras de Urbanismo", indica que para municipios de categoría fiscal 5-6 dicha área debe ser mínimo de 42 m², no obstante, también se establece que no puede ser inferior a lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.

Por otra parte, dentro del numeral 4.4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, se establece la siguiente obligación:

"4.4.33. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de contratista".

En este sentido, los proyectos deben cumplir con lo dispuesto tanto en los Términos de Referencia y sus anexos, como en lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio, en cuanto a las áreas de cesión obligatorias, áreas de protección y demás disposiciones indicadas en las normas urbanísticas vigentes, normas que deben consultarse directamente con la entidad territorial.

3. OBSERVACIÓN: *Como todas las convocatorias tienen apenas 10 meses de tiempo de ejecución del proyecto, pero en esto quisiera poner a consideración bien sea para nosotros o para el oferente que sea el elegido; hablando con las personas que tienen obras en el municipio ellos me manifestaban que llevar materiales desde San José de Guaviare a un río que desemboca a Yurupari se demora más o menos 15 días bajando y subiendo son alrededor de 18 días; es decir, que perfectamente en ir y volver un barco se gasta un mes, entonces esto dificultaría. Sin dejar de lado que los mismos son de poquita capacidad hay muy pocos ¿quisiera saber si se puede tener en cuenta esta situación con respecto al transporte de material para la ejecución del proyecto; ya que si se va a utilizar el transporte aéreo, para un puente de paso peatonal vale 2800 el kl y 2800000 la tonelada y esto solo lo*

hacen vuelos privados, quienes tienen siempre prioridad para los productos precederos?

OBSERVACIÓN: *En cuanto a los tiempos también es importante tener en cuenta que el río no es navegable durante todo el año sino de marzo a noviembre y haciendo un comparativo de los precios del cemento allá incrementaría 50000 pesos más por el transporte fluvial; razón por la cual quisiera saber si es posible reajustar el número de salarios para este tema teniendo en cuenta el tema del transporte, ya que los materiales aumentarían el 50%.*

RESPUESTA: El numeral 1.7 de los Términos de Referencia establece que el valor máximo a pagar por cada vivienda recibida a satisfacción es de 97 SMLMV. Así mismo en el numeral 1.2, dentro del objeto se indica que la modalidad de contratación es a PRECIO GLOBAL FIJO, es decir la propuesta económica debe incluir todos los costos directos e indirectos asociados al cumplimiento del objeto del contrato a suscribir en el evento de resultar seleccionado, no siendo posible modificar el valor dispuesto por solución de vivienda en los respectivos Términos de Referencia.

Con respecto al tiempo estipulado para la fase de construcción del proyecto, está tomado de la experiencia obtenida en el desarrollo de la primera fase del Programa de Vivienda Gratuita y en este sentido corresponden a promedios de la ejecución de proyectos similares, no siendo posible modificarlo. No obstante es importante precisar que el proponente seleccionado podrá solicitar prórrogas en el desarrollo del proyecto y en el marco del contrato de obra, por motivos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente justificadas ante la entidad interventora, situaciones que serán verificadas por el Comité Técnico del Fideicomiso para su validación.

4. OBSERVACIÓN: En el proceso constructivo cuando vayan a dejar los servicios a favor del predio es bueno que tengan en cuenta que el predio tienen algunas ondulaciones y que por lo menos el sistema de alcantarillado sea menor a la cuota mínima del predio para no tener luego problemas de contrapendientes en el alcantarillado.

OBSERVACIÓN: Las vías de acceso no están en óptimas condiciones, no tienen afirmado ni nada ¿Quién se encarga de este tema?

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.

En relación con los servicios públicos, es importante señalar que 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 adecuado de las redes primarias de los Servicios Públicos en el lindero del predio.

5. OBSERVACIÓN: En que instancia se determina la no presentación de la póliza al momento del cierre o de acuerdo al numeral, 2.14.5 "Cuando no aporte, **subsane (S.N)** o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento".

RESPUESTA: De conformidad con los Términos de Referencia se aclara que la presentación de la garantía de seriedad se debe realizar al momento del cierre del proceso de selección y es un requisito habilitante de carácter jurídico, por lo que es obligatorio, lo anterior sustentado en los numerales 2.11, 2.14.11 y 3.1.7. Los requisitos habilitantes son revisados por la entidad evaluadora en el periodo de evaluación de las propuestas indicado en el cronograma del proceso de selección.

6. OBSERVACIÓN: Para la carta de pre – aprobación de crédito se deben tener en cuenta los 100 salarios o los 97?

RESPUESTA: DE ACUERDO A LOS TDR EL NUMERAL 3.2.1 cartas de pre-aprobación se expresa lo siguiente frente al valor que deben tener en cuenta:

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 el proyecto de vivienda. El valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el cincuenta por ciento (50%) del valor de las viviendas. La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito será para la financiación del proyecto respecto del cual presente propuesta, de aquellos descritos en el numeral 1.2, de los presentes términos de referencia. Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, 32 deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras. Cuando se presenten cartas de pre - aprobación de crédito emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización). Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado en el presente numeral, siempre y cuando todas ellas especifiquen el proyecto a financiar. Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo de la oferta económica en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la(s) carta(s) de pre-aprobación del crédito cuenta(n) con un cupo inferior al solicitado en este numeral, la propuesta será rechazada.