



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

Fiduciaria Bogotá



## INFORME DE RESPUESTA A OBSERVACIONES REALIZADAS TERMINOS DE REFERENCIA

### PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASA DIGNA VIDA DIGNA – FIDUCIARIA BOGOTÁ CONVOCATORIA No. 2019-O-009-CALI

**OBJETO: “LA ELABORACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN Y DIAGNÓSTICOS DE LAS VIVIENDAS DE LOS HOGARES HABILITADOS POR FONVIVIENDA, PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA CASA DIGNA VIDA DIGNA; Y LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PRODUCTO DE DICHOS DIAGNÓSTICOS, EN LAS ZONAS PRIORIZADAS CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE CALI - VALLE DEL CAUCA”**

De conformidad con lo establecido en los Términos de Referencia, Capítulo II Subcapítulo I Numeral 1.11. y en el cronograma de la convocatoria, los interesados podían presentar observaciones respecto al contenido de los Términos de Referencia, a los estudios del proyecto, a los anexos técnicos y cualquier otro documento relacionado con el presente proceso de selección, del diecinueve (19) al veintiséis (26) de julio de dos mil diecinueve (2019).

**DE: ASESORIA CONSULTORIA Y GESTION COLOMBIA SAS** recibida del correo [acq.colombia.sas@gmail.com](mailto:acq.colombia.sas@gmail.com) el 22/07/2019 a las 5:47 pm

Respetuosamente me permito realizar las siguientes observaciones a fin de aclarar las dudas presentadas a los términos de referencia publicados por ustedes.

#### OBSERVACIÓN 1:

##### ALCANCE EL OBJETO A CONTRATAR

El proyecto será desarrollado en dos (2) fases correspondientes a la fase 1 y fase 2, que a continuación se describen.

FASE	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE
Fase 1	<p><b>Categorización:</b> Validación preliminar e Identificación del estado de la vivienda a partir del concepto del tipo de mejoramiento y el diligenciamiento del respectivo formato de inspección domiciliaria para categoría I, o formato de peritaje técnico para categoría II y III sólo en el caso de mejoramiento estructural, según sea el caso. Para este proceso se deberá ejecutar el plan de gestión social, manejo ambiental y reputacional (PGSMAR), con base en los lineamientos establecidos por Findeter.</p> <p><b>Diagnóstico:</b> Identificación de las necesidades de las viviendas categorizadas y la proposición de soluciones. Se realiza el concepto del tipo de mejoramiento en la vivienda emitido por parte del contratista y aprobado por el interventor, levantamiento técnico arquitectónico, propuesta técnica de mejoramiento, presupuesto y cantidades de obra, registro fotográfico, cronograma de actividades del mejoramiento y acta de concertación. Para este proceso se deberá ejecutar el plan de gestión social, manejo ambiental y reputacional (PGSMAR), con base en los lineamientos establecidos por Findeter.</p>
Fase 2	<p><b>Ejecución de las obras de mejoramientos:</b> Ejecución de las obras, plan de gestión social, manejo ambiental y reputacional (PGSMAR) con base en los lineamientos establecidos por Findeter, entrega de los mejoramientos, cierre y liquidación.</p>



1.1.4. Subsidio por unidad de vivienda

De acuerdo con el manual operativo del programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana "Casa Digna, el valor máximo del subsidio que otorga el Gobierno Nacional a cada hogar para el mejoramiento de la vivienda hasta 18 SMMLV, dependiendo de la categorización (ver numeral 4.1.1) y la modalidad asociada en la categorización de la vivienda, conforme a la siguiente tabla 3.

Tabla 3. Categoría, modalidad asociada y valor máximo del subsidio. Fuente: Manual Operativo del programa de Mejoramientos de vivienda urbana "Casa Digna, Vida Digna", MCVT.

Table with 4 columns: Categoría, Modalidad de intervención, Máximo número de obras a desarrollar (\*), Valor máximo suma subsidios (SMMLV). Rows include categories I, II, and III with sub-modalities like Locativa and Estructural.

(\*) Ver tabla 7. Priorización de las condiciones por subsanar y obras asociadas.

Sin embargo, el CONTRATISTA debe tener en cuenta que una vez sea seleccionado, al iniciar la ejecución él mismo tendrá la obligación de categorizar cada una de las viviendas habilitadas de acuerdo a la siguiente

Tabla 4. Categorización de las intervenciones. Fuente: Manual Operativo del programa de Mejoramiento urbana "Casa Digna, Vida Digna", MCVT

Table with 2 columns: Categoría, Descripción. Describes intervention types for categories I, II, and III.

Se observa claramente que la entidad a clasificado en 3 categorías el programa de mejoramientos de vivienda, en donde según el presente pliego de condiciones solo son susceptibles de mejoramiento las categorías I y II en donde en la categoría II solo se pueden ejecutar las mejoras locativas sin llevar a cabo intervención estructural de la vivienda y se descartan las viviendas calcificadas en la categoría III ya que estas requieren unos trámites de licenciamiento y son más complejos de llevar a cabo.

Pero posteriormente en este proyecto de pliego de términos de referencia reza:

El subsidio asignado a cada hogar en la categoría I en lo referente a mejoras locativas será la sumatoria de los subsidios del orden municipal, departamental y nacional y puede llegar hasta 12 SMMLV de 2019 es decir \$9.937.392 o más, en caso de contar con otras fuentes de cofinanciación (Ver Nota al final de este numeral). Este monto debe cubrir el 100% de los costos de diagnóstico y de obra.



El método para la determinación del valor de la Fase 1 es por el valor calculado según la fórmula estat determinar el valor de cada diagnóstico efectivo (numeral 2.5 de los Estudios previos).

Los costos del diagnóstico incluyen categorización, levantamiento técnico arquitectónico, propuesta mejoramiento, cálculo de presupuesto y cantidades de obra, registro fotográfico, elaboración del cron actividades del mejoramiento, expedición de permisos cuando aplique, IVA o impuestos de los servicios cuant los demás requeridos para realizar esta Fase. En cualquier caso, los costos de la Fase de categorización y para la categoría I no pueden exceder el tope de 1,0 SMMLV de 2019 es decir \$826.116 por cada vivienda. A el valor de la categorización y diagnóstico de cada vivienda se calculará conforme a la siguiente fórmula:

X = (Costos de obras de mejoramiento propuesto en el diagnóstico) x 1,0 smmlv año 2019 / 11 smmlv año 2019

X= Valor de la Categorización y Diagnóstico por vivienda (<= 1 SMMLV)
1 smmlv = \$ 826.116
11 smmlv= \$ 9.109.276

los costos de la fase 1 etapa de DIAGNOSTICO no podrán superar 1 smmlv (\$826.116) y quedando 11 smmlv (\$9.109.276) para la fase 2 etapa de obra.

En la fase 1 etapa de diagnóstico se deben realizar , incluyen categorización, levantamiento técnico arquitectónico, propuesta técnica de mejoramiento, cálculo de presupuesto y cantidades de obra, registro fotográfico, elaboración del cronograma de actividades del mejoramiento, expedición de permisos cuando aplique, IVA o impuestos de los servicios cuando aplique, y los demás requeridos para realizar esta Fase.

Puede pasar que dentro de la realización de esta etapa de diagnóstico hayan viviendas categorizadas en II y III las cuales requieren intervenciones estructurales; según el pliego de condiciones estas viviendas no seguirían en la etapa de diagnóstico, pero para poder categorizar una vivienda en estas dos categorías se debe realizar



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

Fiduciaria Bogotá



un estudio técnico previo a estas viviendas como visita, levantamiento y estudio estructural lo cual puede arrojar como resultado que la vivienda requiere de una intervención más compleja y que no está dentro de la categoría I.

A donde se quiere llegar con esta observación o se requiere que sea objeto de aclaración por parte de la entidad es que, así las viviendas sean categorizadas como II y III, esto requiere de una etapa previa de visitas, estudio y levantamiento realizado por una persona idónea para tal situación lo cual es tiene un desgaste técnico y económico que no es reconocido por la entidad; por lo que se solicita que esto sea aclarado y se explique si hay algún reconocimiento económico al futuro contratista que entra en un desgaste de tiempo, técnico y económico para clasificar a las viviendas de categorías II y III. O se explique si es la entidad la que previamente ya tiene un pre diagnostico en donde entregara las 383 viviendas de categoría I.

#### RESPUESTA:

Se le informa al posible oferente que no se va a realizar remuneración alguna por las viviendas categorizadas en II y III, teniendo en cuenta que, dentro de la visita de categorización, el contratista debe contar con la experticia suficiente para determinar si la vivienda se encuentra en categoría II y III, por tanto no debe realizar ningún levantamiento y estudio estructural de la misma, ya que la verificación que se realiza en esta etapa no requiere de actividades técnicas especializadas.

Adicionalmente, se aclara que el subsidio FONVIVIENDA lo aprueba cuando se cuenta con “Diagnóstico efectivo” y para lo cual se cuenta con máximo 12 SMMLV por vivienda, desglosado en 1 SMMLV para diagnóstico y 11 SMMLV para obra, por tanto, no es posible reconocer valor alguno, cuando se esté en la etapa de categorización, teniendo en cuenta que el subsidio es por vivienda.

#### OBSERVACIÓN 2:

Referente al AIU

LA ENTIDAD ESTABLECE LO SIGUIENTE :

**Nota 1:** La determinación del valor de la propuesta para evaluación económica VPEE, con base en el porcentaje de descuento PD ofertado, solo aplicará para efectos de la evaluación y calificación de la propuesta, y no corresponde a los costos reales de los diagnósticos y mejoramientos que se podrán obtener después de culminar con la fase 1.

**Nota 2:** En todo caso, el contrato se suscribirá por el valor total del Presupuesto Estimado. Para la presente convocatoria, se debe tener en cuenta que el tope máximo del componente del A.I.U, es del 29 %, del cual el Tope máximo del componente de imprevistos (I) es del 3 %.

**Nota 3:** El oferente debe diligenciar y presentar su propuesta económica en el FORMATO DE PROPUESTA ECONÓMICA.

**Nota 4:** El tope máximo para el porcentaje de descuento será del cinco por ciento (5 %).

#### 1.3. IMPUESTOS

En la nota 2 la entidad establece como porcentaje máximo de imprevistos el 3%, por lo que se solicita a la entidad se explique sobre qué criterio la entidad estima que los imprevistos de esta obra son máximo el 3% ya que esta es una obra atípica que no se desarrolla en un sitio fijo sino en 383 lugares diferentes los cuales hasta la fecha son inciertos porque las viviendas primero no sea han escogido y no esta categorizadas y segundo, no es legal establecer un máximo de imprevistos a la obra si ni siquiera se conocen la totalidad de sitios a intervenir y además este concepto va en contra vía al concepto de imprevisto, toda vez que como su nombre lo indica IMPREVISTO es lo que no se puede prever ni por la entidad ni por el contratista con anterioridad, entonces como es posible que la entidad fije desde un porcentaje máximo sin la fijación del mismo es del resorte del experto para a ejecución del proyecto que en este caso es el contratista y no la entidad . respetuosamente se le solicita a la entidad retirar esta nota del pliego de condiciones ya que es contradictoria a la teoría de la imprevisión la cual es incalculable antes de comenzar el proyecto y además debe ser del resorte del experto que en este caso se supone es el contratista y no la entidad.

#### RESPUESTA:

El documento no presenta información respecto a un porcentaje máximo de imprevistos el 3%.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

Fiduciaria Bogotá



DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
PRESUPUESTO ESTIMADO (PE)	\$ 3.179.965.440
PORCENTAJE DE DESCUENTO (PD)	5 %
VALOR DE LA PROPUESTA PARA EVALUACIÓN ECONÓMICA $VPEE = PE \times (100\% - PD) / 100\%$	\$ 3.179.965.440 (100 % - 5 %) / 100 % = \$ 3.020.967.168
DIFERENCIA (PE - VPEE)	\$ 158.998.272

**Nota 1:** La determinación del valor de la propuesta para evaluación económica VPEE, con base en el porcentaje de descuento PD ofertado, solo aplicará para efectos de la evaluación y calificación de la propuesta, y no corresponde a los costos reales de los diagnósticos y mejoramientos que se podrán obtener después de culminar con la fase 1.

**Nota 2:** En todo caso, los contratos se suscribirán por el valor total del Presupuesto Estimado para cada grupo. Para la presente convocatoria, se debe tener en cuenta que el tope máximo del componente del A.I.U., es del 29%.

**Nota 3:** El oferente debe diligenciar y presentar su propuesta económica en el FORMATO DE PROPUESTA ECONÓMICA.

**Nota 4:** En el evento en que un proponente presente más de una propuesta económica la Entidad evaluará aquella de mayor valor.

**Nota 5:** El tope máximo para el porcentaje de descuento será del cinco por ciento (5%).

### OBSERVACIÓN 3:

El proponente deberá considerar en su oferta todas las imposiciones de orden nacional y local cc impuestos, tasas, contribuciones, estampillas o gravámenes que se causen con ocasión de la suscripción, ejecución y liquidación del contrato y demás a que haya lugar.

Adicionalmente tendrá en cuenta, los costos de las pólizas incluidas en el numeral GARANTÍAS del pre y todos los demás impuestos que se generen por la celebración de este contrato.

Es responsabilidad exclusiva del PROPONENTE realizar las averiguaciones, los cálculos y estimaciones necesarios para elaborar su propuesta económica y por ende, le asiste la obligación de consultar a entidades recaudadoras que impuesto le es aplicable en caso de ser adjudicatario, todo esto enmarcado que el PATRIMONIO AUTÓNOMO Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna, es EL CONTRATANTE contratación bajo el Régimen Jurídico del derecho privado.

#### 1.4. FORMA DE PAGO

Para mejoras locativas, el valor máximo del subsidio que otorga el Gobierno Nacional a cada hogar es de las cosas, el contratista deberá realizar un número de obras a desarrollar hasta agotar el valor máximo conforme al diagnóstico arrojado en la Fase 1. En todo caso, el máximo número de intervenciones (locativas) a desarrollar por vivienda es cinco (5), conforme a la tabla de "Priorización de las condiciones obras asociadas" del anexo técnico.

No obstante, en el caso en el que no se requiera agotar el valor máximo del subsidio, el contratista diagnóstico según se describe en la siguiente sección.

SE SOLICITA se aclare a qué tipo de descuentos está sujeto el contrato, toda vez que la entidad menciona impuestos tasas y contribuciones de orden municipal, pero la entidad contratante es FIDUBOGOTA, entonces no es claro los descuentos de orden municipal, estampillas, tasas y contribuciones municipales no aplicarían.

### RESPUESTA:

Una vez analizada la observación presentada, se aclara que, el futuro contratista será el responsable de tener en cuenta y contemplar dentro de su modelo de negocio las contribuciones y demás impuestos aplicables frente a la suscripción del contrato en caso de resultar adjudicatario.

Así las cosas, el término de referencia en su numeral 1.3. Establece lo siguiente:

*“El proponente deberá considerar en su oferta todas las imposiciones de orden nacional y local correspondientes a impuestos, tasas, contribuciones, estampillas o gravámenes que se causen con ocasión de la suscripción, ejecución y liquidación del contrato y demás a que haya lugar. Adicionalmente tendrá en cuenta, los costos de las pólizas incluidas en el numeral GARANTÍAS del presente documento y todos los demás impuestos que se generen por la celebración de este contrato. Es responsabilidad exclusiva del PROPONENTE realizar las averiguaciones, los cálculos y estimaciones que considere necesarios para elaborar su propuesta económica y por ende, le asiste la obligación de consultar ante las diferentes entidades recaudadoras que impuesto le es aplicable en caso de ser adjudicatario, todo esto enmarcado en el hecho de que el PATRIMONIO AUTÓNOMO Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna, es EL CONTRATANTE y realiza la contratación bajo el Régimen Jurídico del derecho privado”.*



#### OBSERVACIÓN 4:

Se solicita a la entidad con el fin de garantizar la ejecución en el tiempo oportuno el cual es ajustado (7 meses) y el flujo de caja necesario para correcta ejecución del proyecto en el tiempo establecido y las dificultades que tienen los procesos en documentales y trámites administrativos establecidos por la supervisión de FINDETER y que se depende de terceros para la realización de giros a la fiduciaria se dé un anticipo al contratista ya que el éxito de estos proyectos depende del flujo de caja para garantizar la ejecución de los mismos, de manera respetuosa y con la experticia que hemos adquirido en la ejecución de más de 1800 mejoramientos de vivienda en el Valle del Cauca en diferentes proyectos de mejoramientos de vivienda que este tipo de proyectos requiere un flujo de caja constante y demasiada celeridad en los pagos para tener éxito en estos procesos de mejoramiento de vivienda; toda vez que estos proyectos son atípicos donde se tienen demasiados frentes de trabajo simultáneos y la mano de obra necesaria para la ejecución de los mismos es complicada, por lo que se debe garantizar suficiente flujo de caja, para lograr una buena ejecución y evitar inconvenientes en la ejecución de este tipo de proyectos.

Se solicita a la entidad estudiar la forma de dar anticipo para la fase 2 de etapa de obra al contratista lo que garantizaría celeridad en los procesos de ejecución de los mismos y que el contratista seleccionado cuente con el flujo de caja necesario para las obras no tengan inconvenientes con el personal de mano de obra que por todos es conocido que son un gremio difícil y que trabaja prácticamente al día. Y son procesos que no soportan los trámites administrativos tan demorados que tiene FINDETER para el trámite de un acta parcial.

De acuerdo con la Ley 80 de 1993 las Entidades Estatales tienen la posibilidad de pactar en los contratos que celebren el pago anticipado y anticipos, siempre y cuando su monto no supere el 50% del valor del respectivo contrato. La citada disposición no restringe el tipo de contratos estatales a los cuales es aplicable, ni limita la posibilidad de pactar anticipo o pago anticipado en contratos de tracto sucesivo o en contratos de ejecución instantánea.

El anticipo es un adelanto o avance del precio del contrato destinado a apalancar el cumplimiento de su objeto, de modo que los recursos girados por dicho concepto solo se integran al patrimonio del contratista en la medida que se cause su amortización mediante la ejecución de actividades programadas del contrato, lo cual ha dado lugar a que la jurisprudencia haya catalogado dicha figura como propia de los contratos de tracto sucesivo. De otra parte, el pago anticipado es un pago efectivo del precio que se efectúa y se causa en forma anticipada de forma que los recursos se integran al patrimonio del contratista desde su desembolso, por lo cual dicha figura ha sido considerada por la jurisprudencia como propia de los contratos de ejecución instantánea. (Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sentencia de 22 de junio de 2001. C.P. Ricardo Hoyos Duque).

El artículo 91 de la Ley 1474 de 2011 establece la obligación del contratista de constituir patrimonio autónomo mediante contrato de fiducia mercantil para el manejo de los recursos que recibe a título de anticipo en los contratos de obra, concesión, salud, o los que se realicen por licitación pública, salvo que el contrato sea de menor o mínima. Para los contratos en que se pacta el anticipo pero en los que no es obligatorio constituir un patrimonio autónomo para su manejo, la Entidad Estatal debe adoptar medidas necesarias y razonables para asegurar el buen manejo y la correcta inversión del anticipo, entre las cuales puede solicitar la constitución de una garantía. De igual modo, en los contratos en que se pacta el pago anticipado, la Entidad Estatal puede solicitar la constitución de una garantía o adoptar otras medidas razonables de mitigación de Riesgo respecto al cumplimiento de las contraprestaciones a cargo del contratista. En los contratos que requieren patrimonio autónomo para el manejo del anticipo, debe existir un plan de utilización o de inversión del anticipo, puesto que los pagos deben corresponder a los rubros allí previstos. En contratos diferentes a los indicados en el artículo 91 de la ley 1474 de 2011 y en los cuales se pacta un anticipo, la Entidad Estatal debe adoptar un plan de inversión o utilización para que dichos recursos se ejecuten de acuerdo con lo previsto en el respectivo plan.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

Fiduciaria Bogotá



La definición del plan de inversión del anticipo también permite a la Entidad Estatal identificar las actividades que permiten la amortización del anticipo y las demás actividades que se remuneran con recursos adicionales.

## RESPUESTA:

La Entidad no consideró procedente incluir dentro del modelo financiero del proyecto la figura de anticipo, en la medida en que no se evidencia su necesidad en el desarrollo idóneo del proyecto.

En efecto, y con el objetivo de verificar que los proponentes cuenten con el músculo financiero necesario para la ejecución del contrato, la Entidad, de conformidad con lo establecido en los términos de referencia, solicita como requisito habilitante financiero la presentación de una carta de cupo de crédito, a partir de la cual se garantiza que el contratista seleccionado cuente con las condiciones financieras suficientes para permitir la satisfactoria consecución del objeto contractual.

Igualmente, se resalta que la forma de pago de la fase II del proyecto fue estipulada de la siguiente manera:

*“Un único pago por cada mejoramiento totalmente ejecutado, aprobado por la .INTERVENTORIA y con certificado de existencia del mejoramiento emitido por FINDETER. Se pagarán dentro de los QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO siguientes a la radicación de la respectiva factura en la FIDUCIARIA BOGOTA y con el cumplimiento de los requisitos indicados”*

En esa medida, se evidencia que el contratista seleccionado contará con un flujo de caja en la ejecución contractual que facilitará su disponibilidad presupuestal en el marco del modelo de negocio que elabore para efectos de dar pleno cumplimiento al objeto contractual determinado.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Entidad no considera procedente su observación y no se realizarán modificaciones a los documentos precontractuales en este sentido.

## OBSERVACIÓN 5

Experiencia del proponente :

Se considera que el factor técnico de escogencia es la Experiencia Específica del proponente en:

• **CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN DE VIVIENDA**

Para efectos de acreditar la experiencia el proponente deberá presentar máximo tres (3) contratos terminados que cumplan las siguientes condiciones:

1. La sumatoria del valor de los contratos acreditados (terminados) deberá ser igual o superior a 1 vez el presupuesto estimado PE expresado en salarios mínimos SMMLV.
2. La sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 268 unidades de vivienda objeto de mejoramiento de esta convocatoria.

Nota 1: Todos los contratos válidos para la acreditación de la experiencia deben haber sido ejecutados en el territorio nacional de Colombia.

Nota 2: se entiende por

**Vivienda:** Construcción acondicionada para que habiten personas.

**Ampliación:** Todo incremento al área construida de una vivienda existente.

**Mejoramiento:** Se entiende por mejoramiento de vivienda, las obras que se requieran para garantizar el correcto funcionamiento de una infraestructura, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de la misma.

**Remodelación:** Se entiende por remodelación toda obra civil realizada para reformar y/o modificar una vivienda en alguno de sus elementos o en su estructura.

**Adecuación:** Se entiende por adecuación toda obra civil realizada para adaptar una vivienda a las necesidades o condiciones requeridas de sus habitantes

NO se establece bajo qué criterio la entidad solicita experiencia del proponente acredite en la sumatoria de 3 contratos solamente 268 unidades de vivienda , debería ser 383 unidades de vivienda que es un criterio igual al de la presente convocatoria y no de 268 unidades que nada tiene que ver con las unidades a ejecutar en el



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

Fiduciaria Bogotá



proceso de la presente convocatoria; el número de 268 parece un criterio subjetivo o da la sensación de que está favoreciendo a un posible oferente ; por lo que se solicita a la entidad que sea consecuente con la experiencia a solicitar en fin de seleccionar al oferente con la suficiente idoneidad y experticia para este tipo de obras las cuales son especiales ; por otra parte se observa que la experiencia que está solicitando acreditar no es específica ya que los mejoramientos locativos de vivienda o remodelaciones de vivienda o adecuaciones son obras muy distintas a la construcción de vivienda son de la mayoría de obras son de tipo estructural y se construyen sin que los beneficiarios habiten en las viviendas por lo que no deberían contarse como experiencia específica ya que no son mejoramiento ni remodelación las obras de construcción de vivienda.

La sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 268 unidades de vivienda objeto de mejoramiento de esta convocatoria.

## RESPUESTA:

Atendiendo la observación del oferente, la Entidad manifiesta que los requerimientos indicados en la EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE, obedecen a un análisis realizado al momento de estructurar los documentos de la convocatoria, de acuerdo con la magnitud y complejidad del proyecto, por tanto, se requiere de una persona que cuente con la capacidad y la experiencia suficiente en términos técnicos y financieros para desarrollar las obligaciones pertinentes que permitan la consecución satisfactoria del objeto contractual.

Adicionalmente, el número de viviendas establecido corresponde a una muestra representativa determinada por la Entidad que desde la experticia permite verificar la idoneidad y capacidad técnica del futuro contratista, sin que con esto se restrinja la presentación de ofertas.

Atendiendo la observación del oferente nos permitimos concluir que las exigencias técnicas que se tienen contempladas en los documentos de la convocatoria se dan, siendo consecuentes con las necesidades del alcance a ejecutar.

Finalmente, se informa que no se considera procedente eliminar la experiencia en construcción pues dentro de la ejecución de este tipo de proyectos también se realizan actividades que se encuentran dentro del alcance del proyecto, en ese sentido, la entidad garantiza la pluralidad de oferentes, por lo cual no procede su observación y se mantienen los criterios establecidos en la convocatoria.

## OBSERVACIÓN 6

1. La sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 268 unidades de vivienda objeto de mejoramiento de esta convocatoria.

Se solicita a la entidad retirar de los términos de referencia para acreditación de experiencia específica las obras de construcción de vivienda ya que estas son muy diferentes en su ejecución a las de adecuación y/o mejoramiento de vivienda, y las empresas que construyen vivienda no pueden garantizar ni acreditar experiencia en adecuación y/o remodelación ya que son obras distintas y en ningún caso se ejecutan estas actividades.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

Fiduciaria Bogotá



## RESPUESTA:

Se informa que no se considera procedente eliminar la experiencia en construcción pues dentro de la ejecución de este tipo de proyectos también se realizan actividades que se encuentran dentro del alcance del proyecto, en ese sentido, la entidad garantiza la pluralidad de oferentes, por lo cual no procede su observación y se mantienen los criterios establecidos en la convocatoria.

## OBSERVACIÓN 7

En ningún aparte del pliego se menciona que tipo de mejoramientos y/o adecuaciones locativas se pueden construir y que tipo de mejoramientos no se pueden construir; No existe un tipo de reglamento para los mismos es decir, por ejemplo: que tipos de revestimiento de pisos pueden construirse y que tipo no; ya que por ejemplo en este tipo de obras se encuentran pisos desde \$ 30.000 pesos mcte hasta de \$ 900.000 pesos mcte, no están definidos los criterios técnicos necesarios para poder construir y ejecutar los mejoramientos de vivienda; podría darse el caso que los mejoramientos de viviendas se apliquen en ítems necesarios o que rayen en el lujo y el detrimento patrimonial para la entidad, pero que sean rentables para los contratistas y/o capricho de los beneficiarios.

Por lo que se sugiere a la entidad establecer un reglamento básico para realizar los tipos de mejoramientos y en que espacios de las viviendas si se puede realizar la inversión de la entidad y en que espacios no por ejemplo:

Pueden presentarse casos en los que la necesidad del usuario sea realizar el mejoramiento en salas de televisión o star, cubiertas de terrazas de terceros pisos, balcones, salas de juegos, etc o necesidades caprichosas si la entidad no establece una regla clara para el tipo de mejoramiento; como que las inversiones sean en cocinas, baños, cubiertas, espacios de habitación, las cuales mejoren la calidad de vida de los posible beneficiarios de este tipo de proyectos y se cumpla con el objeto de la licitación.

## RESPUESTA:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, establecen en el Manual Operativo del programa, el cual hace parte de los documentos precontractuales del proceso de convocatoria, el tipo de intervenciones a realizar, asimismo en el numeral 9.1.2.3 del ANEXO TÉCNICO de los prepliegos de la convocatoria, publicado como documento adjunto, se establece:

9.1.2.3. Priorización de las obras:

El CONTRATISTA deberá enmarcar su propuesta de acuerdo con lo establecido en el "Manual Operativo del programa de mejoramiento de vivienda urbana Casa Digna Vida Digna" del MVCT como mejoras locativas:

### (...) **MEJORAS LOCATIVAS**

*Las obras que se enmarcan en esta modalidad tienen la finalidad de mejorar las condiciones sanitarias, satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de vida de los hogares beneficiarios. Esta modalidad de intervención tiene asociadas obras que no requieren de una licencia de construcción o acto de reconocimiento. Para esto, el ejecutor e interventor deben diligenciar el formato de inspección domiciliaria para mejoramiento locativo (...)*



Como resultado del diagnóstico el CONTRATISTA, debe plantear las necesidades de las viviendas a mejorar y establecer condiciones por subsanar y las obras a desarrollar, para lo cual debe acudir a la tabla

**Priorización de las condiciones por subsanar y obras asociadas. Fuente:** Manual Operativo del programa de Mejoramientos de vivienda urbana "Casa Digna, Vida Digna", MCVT.

Prioridad	Condición por subsanar	Obras por desarrollar
1	Acceso inadecuado a servicios públicos	Construcción y/o habilitación de redes hidráulicas y sanitarias.
		Habilitación o instalación de: 1. Baños 2. Lavaderos 3. Cocinas Con sus respectivos acabados.
		Adecuación y mantenimiento de redes eléctricas
2	Habitabilidad	Construcción de placa de contrapiso que permita la instalación de acabados permanentes
		Recubrimiento de pisos con materiales que permitan la limpieza y mantenimiento.
		Reparación de cubiertas.
		Adecuación de patios y pozos de luz.
3	Hacinamiento	Reubicación y adecuaciones de muros divisorios que no son estructurales.
4	Acabados	Mantenimiento y adecuación de fachadas
		Instalación de ventanas y puertas

*El ejecutor debe llegar a un acuerdo con los posibles beneficiarios, por medio de un acta de concertación, en la que se determine el orden de priorización que mejor atiende las necesidades del hogar.*



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

Fiduciaria Bogotá



*En estos casos, no es requisito indispensable ejecutar las obras en el orden planteado por la tabla 5, y las mismas pueden combinarse entre sí, de acuerdo con la concertación realizada entre el hogar y el ejecutor, validada por el interventor.*

*Nota: en todo caso, en la ejecución de obras a desarrollar se deberá tener en cuenta lo referente a adecuaciones de espacio para personas con movilidad reducida, o condiciones espaciales para madres comunitarias, o adecuaciones que, por su carácter sociocultural, requieran los grupos étnicos o demás población.*

(...)

Asimismo, en el documento adjunto a la convocatoria ANEXO 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS se establece en el numeral 1.2 “Especificaciones particulares que se deben tener en cuenta en cada uno de los mejoramientos de vivienda”, se establecen los lineamientos que deberán ser aplicados por los contratistas en el proceso de mejoramiento de vivienda, teniendo en cuenta las necesidades del hogar y la priorización de obras a realizar.

## **OBSERVACIÓN 8**

Tampoco está definido si se pueden realizar mejoramientos en viviendas de más de dos niveles o tres niveles; ya que en barrios de estrato uno y dos existen en Colombia viviendas de tres pisos para una sola familia. Además se debe aclarar cuál debe ser el paso a seguir en caso de que el beneficiario aprobado haya realizado por su cuenta el mejoramiento priorizado en la visita previa y aprobada ante Findeter, situación que es muy común en este tipo de proyectos, ya que en los diferentes proyectos ejecutados por nuestra empresa que son más de 1800 mejoramientos de vivienda en los últimos 4 años nos pasa con frecuencia este tipo de problemas en la ejecución. Y qué tipo de reconocimiento debe hacerse al contratista que ha agotado la primera etapa. Debe establecerse también las reglas y formatos para el diagnóstico, visita concertación con el beneficiario y fijación de actividades realizar con el mismo y actas de recibo del mejoramiento de vivienda. También surgen las siguientes dudas las cuales se solicita a la entidad sean aclaradas:

- Si durante el diagnóstico se encuentran intervenciones para segundos y tercero piso, que determinación se debe establecer.

## **RESPUESTA:**

El manual operativo del programa se establece que las intervenciones se pueden realizar en predios cuyo avalúo catastral no su supere el tope del valor de VIS conforme a la normatividad aplicable, en este caso se refiere al valor establecido en el plan nacional de desarrollo que es de 135 smlmv, ahora bien es importante establecer si se trata de propiedad horizontal para lo cual aplica igualmente la condición del tope avalúo catastral.

- Si el beneficiario al cual se le adjudicó el mejoramiento no habita el predio sino un familiar cercano o tiene rentado el predio qué se establece.

## **RESPUESTA:**

El manual operativo establece que el postulante debe vivir en el predio, ahora bien:



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

Fiduciaria Bogotá



El hogar beneficiario del SFV podrá solicitar ante la entidad otorgante autorización para transferir cualquier derecho real o para dejar de residir en la solución de vivienda transferida, antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de legalización del subsidio, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, cuando acredite ante la entidad otorgante circunstancias de fuerza mayor previstas en el artículo 64 del Código Civil. Una vez el hogar beneficiario eleve la petición ante el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, y este le dé trámite de acuerdo con el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Fondo Nacional de Vivienda, FONVIVIENDA, evaluará la solicitud y las pruebas aportadas por el hogar, y procederá a expedir un acto administrativo donde se resolverá la solicitud de autorización de enajenación o el permiso para dejar de residir, según sea el caso. La simple manifestación de una circunstancia de fuerza mayor por parte del hogar beneficiario no será suficiente para emitir la autorización a la que se hace referencia en esta nota.

- En caso de determinar que el predio ha sido vendido, que se establece.

#### **RESPUESTA:**

Si se aplicó el subsidio conforme a la norma no se puede vender ni arrendar la vivienda por un periodo de 10 años, si esto sucede la entidad territorial deberá informar a FONVIVIENDA para que se proceda con la restitución del subsidio.

- Si el beneficiario fallece en alguna de las fases o antes del diagnóstico que acciones tomar, ya que el subsidio es otorgado a él y no al grupo familiar.

#### **RESPUESTA:**

Si fallece el jefe del hogar puede continuar cualquiera de los miembros del hogar mayor de edad al frente del proceso, para ello la entidad territorial debe notificar a FONVIVIENDA en el módulo de novedades del formulario de postulación.

- Cuánto tiempo debe esperar el contratista para la localización de un beneficiario en caso de no atender al teléfono ni hallarse personas en el predio durante las visitas, a pesar de estar habitado en su interior.

#### **RESPUESTA:**

Para estos casos el contratista podrá acudir al ente territorial para que a través del componente social establezca la forma de interactuar con el hogar beneficiario.

- Qué plazo tiene la entidad para realizar los cambios de beneficiarios (en caso de Ocurred) sin que afecte al contratista.

#### **RESPUESTA:**

Los beneficiarios solo pueden remplazarse en caso de renuncia al subsidio, esto en el entendido de que los mismos se encuentran en etapa de asignados. Para lo anterior el Ente territorial realizará el proceso de sustitución.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

Fiduciaria Bogotá



#### OBSERVACIÓN 9:

Debido al número de beneficiarios se solicita un plazo mayor durante la ejecución, en algunas ocasiones los beneficiarios a pesar del primer diagnóstico, obstaculizan la ejecución o la aplazan, al momento de pretender iniciar la obra; o durante el desarrollo de las mismas, en temporada Decembrina o de festividades no permiten trabajar y toca para las obras.



Que acciones tomar en caso de que el beneficiario no quiera firmar el acta de recibido del mejoramiento, que es muy común en este tipo de procesos ya que los beneficiarios siempre quieren más obra de la que se puede realizar., quien recibiría la obra en este caso y certificaría ante findeter a fin de poder liquidar el mejoramiento.

Que acciones tomar en caso de que el beneficiario no quiera firmar el acta de recibido del mejoramiento, que es muy común en este tipo de procesos ya que los beneficiarios siempre quieren más obra de la que se puede realizar., quien recibiría la obra en este caso y certificaría ante findeter a fin de poder liquidar el mejoramiento.

#### RESPUESTA:

En consideración a la observación del proponente, se incluye en el Anexo Técnico en el numeral 10.4 ACTA DE RECIBO DE MEJORAMIENTO el siguiente párrafo:

*“PARAGRAFO. Una vez aprobadas las subsanaciones efectuadas por el contratista, el hogar no podrá negarse a suscribir el acta de recibo del mejoramiento, sin embargo, en caso de que ello ocurra, el INTERVENTOR y FINDETER, quedan facultados para expedir el acta, dejando la anotación pertinente.”*

#### OBSERVACIÓN 10:

Debe establecerse también las reglas y formatos para el diagnóstico, visita concertación con el beneficiario y fijación de actividades realizar con el mismo y actas de recibo del mejoramiento de vivienda.

#### RESPUESTA:

Se le informa al oferente que todos los formatos para la ejecución del contrato serán entregados por parte de Findeter al contratista adjudicado una vez se firme el acta de inicio de contrato.