

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 091 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO EN EL MUNICIPIO DE NEIVA

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 si aplica) de las licencias de Urbanización y Construcción, mínimo mil sesenta y nueve (1069) y hasta mil ciento ochenta y ocho (1188) soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), en el proyecto denominado DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4, ubicado en el Municipio de Neiva, Departamento del Huila, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 18 de diciembre de 2012 a partir de la 10:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 10:00 a.m. y hasta las 11:00 p.m. Las demás se tendrán por no recibidas.
2. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia definitivos publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 11 de diciembre de 2012 y sus adendas. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar adendas adicionales más adelante, las cuales serán publicadas en la misma página web, razón por la cual los interesados deberán hacer consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
3. Cuando se trate de las observaciones recibidas por correo electrónico, las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son de los interesados que formularon las preguntas y no de la sociedad fiduciaria.
4. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título "**Respuesta**".
5. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS

De conformidad con lo dispuesto en el cronograma del proceso de selección, se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo establecido, de la siguiente manera:

1. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

1.1. *La falta de claridad sobre exactamente qué obras de urbanismo estarán a cargo del proponente que salga seleccionado en el actual proceso, las cuales pueden tener una incidencia alta sobre la factibilidad del proyecto al punto de hacerla no viable.*

1.2. *La necesidad de suscribir acuerdos o convenios con el municipio de Neiva para la realización de algunas obras de urbanismo que se requieren al interior del predio, como por ejemplo el pontón que se debe realizar sobre la ronda de El Salado.*

1.3. *Sea aclarado en el desarrollo del urbanismo, de quien sería la responsabilidad de la posible construcción de un puente sobre el caño existente y que pasa por inmediaciones del lote (esta aclaración se ha solicitado en las dos visitas de obra, se ha dicho que es responsabilidad del municipio pero no se ha formalizado tal condición)*

1.4. *Para garantizar la viabilidad económica de los proyectos en referencia, la igualdad de las condiciones técnicas y evitar ambigüedades en la interpretación de los términos y sus anexos, presentamos las siguientes observaciones y en consecuencia solicitamos se modifiquen los términos de referencia y sus anexos en los siguientes aspectos:*

- *Respecto del Anexo No. 4:*

a) *Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.*

Observación respecto al literal a).

Teniendo en cuenta el presupuesto asignado en los términos de referencia para la construcción de las soluciones de vivienda y su urbanismo interno, se sugiere las siguientes opciones: a) que sea el municipio quien realice las visa correspondientes a la malla vial y/o su conectividad con estas; b) que la entidad contratante asigne un presupuesto adicional al asignado para la construcción de las viviendas con el fin de llevar a cabo las obras de la malla vial y/o su conectividad con esta; c) que en la fase de verificación de diseños se definan los recursos diferentes a los asignados para la construcción de las viviendas su urbanismo interno, con los cuales se llevara a cabo la construcción de la malla vial y/o su conectividad con esta.

b) *Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.)*

c) *Construcción de andenes en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.*

Observación respecto a los literales b y c).

Solicitamos se aclare que esta vías y andes se refiere única y exclusivamente a aquellas que sean necesarias para garantizar el acceso vehicular y peatonal a las viviendas que se construyan en desarrollo de los proyectos objeto de las presentes convocatorias de contratación. En todo caso, estas vías deben hacer parte de la licencia de urbanismo del proyecto debidamente aprobada.

- d) 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
- e) 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.
- f) Redes de desagüe pluvial, entendidas éstas como las redes que evacuan las aguas lluvias y de escorrentía del proyecto, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado pluvial y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios públicos de la entidad territorial y/o entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- g) Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- h) Redes de Energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- i) Acometidas de Energía Eléctrica.

Observación respecto a los literales d), e), f), g), h) e i).

Tanto los costos como la ejecución de las redes externas al proyecto de vivienda (acueducto, alcantarillado residual y pluvial, acometidas de acueducto, energía y alumbrado público) no deben ser consideradas como parte del proyecto a ejecutarse como resultado de estas convocatorias de contratación y el alcance del mismo deberá limitarse a la construcción de las redes secundarias correspondientes al urbanismo interno de las viviendas.

Las observaciones y/o solicitudes efectuadas, se fundamentan en que el presupuesto asignado por la entidad contratante para la ejecución de los proyectos de vivienda, solamente alcanzan para cubrir los costo de la construcción de las viviendas y su urbanismo interno.

En caso de que no sea viable acoger las observaciones y/o solicitudes expuestas en los párrafos precedentes, solicitamos que para cada la convocatoria mencionada en la referencia de la presente comunicación, sea modificado el anexo No. 4 de los términos de referencia, aclarando y especificando claramente los siguientes puntos:

1. Puntos de conexión (punto exacto geo-referenciado o en plano topográfico de las distintas redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado residual, energía y alumbrado público).
2. Especificar de manera clara y expresa el alcance de la malla vial y su conectividad. La construcción de vías de carga general, como por ejemplo la Avenida Paralela en par al rio del oro, debe ser responsabilidad del municipio.
3. Aclarar la responsabilidad sobre las obras de mitigación requeridas para el manejo del rio del oro y la quebrada Escorrentía el Salado.
4. Informar sobre los permisos que de deben solicitar para la realización de las obras de mitigación.

Respuesta:

Según lo manifestado en la audiencia pública, se debe tener en cuenta que las redes matrices son las que llegan al límite del predio y su ejecución será responsabilidad de la Administración Municipal, correspondiendo al contratista la ejecución de las redes de servicios públicos internas del predio.

Se aclara que las obras de urbanismo a realizar por parte del contratante hacen referencia a las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica del proyecto, y son responsabilidad del constructor la totalidad de las redes comprendidas entre el punto de conexión a las redes principales, hasta la acometida domiciliaria de cada una de las unidades de vivienda, y sus conexiones internas respectivas.

Con relación a la red vial, esta corresponderá con la interna del proyecto, sus andenes, zonas verdes, puentes de acceso a edificios y demás vías peatonales que permitan una óptima y adecuada comunicación y movilidad con la red vial existente de la ciudad, según las condiciones establecidas en el plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa vigente sobre la materia.

Las obras anteriormente mencionadas se encuentran descritas en el Anexo No. 4 –Especificaciones Técnicas de los términos de referencia definitivos de la siguiente manera: *“El proyecto debe entregarse urbanizado, es decir, debe contar con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, andenes y sardineles, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.”*

Finalmente, es preciso aclarar que de acuerdo a su solicitud esta fue remitida a la Alcaldía Municipal de Neiva correspondiente a los 4 numerales suscritos por ustedes, para que sean ellos quienes suministren la información clara y concisa con respecto a los puntos de conexión, cargas generales obras de mitigación y los respectivos permisos.

1.5. Con respecto a los términos definitivos de la convocatoria en referencia, consideramos que la altura libre de las viviendas exigidas de 2.70 metros es demasiado alta. Es importante tener en cuenta el parámetro establecido en otras convocatorias con condiciones de clima similares, como lo son la No. 033 Bucaramanga, la No. 039 Valledupar y la No. 43 Villavicencio donde la exigencia fue de 2.40 metros libres de altura.

Por otro lado, es importante tener en cuenta que la altura aumento 0.30m, hecho que eleva los costos de construcción de la estructura haciendo inviable la construcción de las vivienda.

Respuesta:

Se acoge la observación y se incluirá esta modificación en la adenda correspondiente.

1.6. El proyecto Desarrollo Urbano IV Centenario Fase 4, cuenta con licencia de urbanismo. Sin embargo, en los documentos publicados en la página web de Fidubogotá no se encuentra el plano urbanístico ni la resolución de urbanismo, documentos que requerimos para la elaboración de la propuesta.

Respuesta:

Se solicitó a la Alcaldía Municipal de Neiva el Plano urbanístico y la Resolución de urbanismo, con el objeto de poner estos documentos a disposición de los proponentes.

Por otro lado, se informa que la documentación relacionada con esta convocatoria se encuentra publicada en la página de Fidubogota como anexos de documentos. Así mismo se remitió un CD a las instalaciones de Fidubogota, el cual contiene toda la información contemplada en el anexo 4, en su numeral 3, Documentos Técnicos de Soporte.

1.7. *Se cuenta con estudios de suelos para el terreno de la convocatoria.*

Respuesta:

De conformidad con las observaciones realizadas en la audiencia pública que se llevo a cabo el día 18 de diciembre de 2012, se procedió a poner a disposición de los interesados un CD con toda la información que consta en el punto 3 del anexo No. 4, DOCUMENTOS TÉCNICOS DE SOPORTE, en el que se encuentra incluido el estudio de suelos. Así mismo se manifiesta que la información del CD reposa en las oficinas de Fiduciaria Bogotá en el área de Coordinación Proyecto Vivienda Gratuita.

1.8. *En los términos de referencia definitivos no se especifica si las unidades a construir son unifamiliares o bifamiliares. Solicitamos nos sea aclarado si son casas o edificios y en caso de ser edificios, hasta cuántos pisos se pueden construir.*

Respuesta:

El proyecto que se presente deberá estar conforme con las normas urbanísticas vigentes, la cuales determinarán las densidades y alturas máximas para el proyecto.

1.9. *Solicitamos se nos aclare si las unidades a construir se deben contemplar como conjuntos residenciales abiertos o cerrados. Se debe dejar cuarto de basuras? Cuarto técnico? Si es así, requeriríamos la norma de equipamiento comunal, estacionamientos exigidos, etc. Esta información debería precisada en la correspondiente resolución de urbanismo del predio.*

Respuesta:

El proyecto deberá contar como mínimo con las áreas de cesión para equipamientos públicos y zonas comunales según lo establecido en las normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial y/o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

2.1. *Confamilia del Huila no tiene cámara de comercio por favor incluir a las cajas de compensación.*

Respuesta:

De conformidad con lo establecido en el numeral 1.8 destinatarios de la invitación: *“Toda persona natural o jurídica nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidas, interesadas en desarrollar el objeto del presente proceso de selección y que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en este documento y sus anexos.”*

Para acreditar la existencia y representación legal se debe tener en cuenta lo previsto en el numeral 3.1.5. de los términos de referencia.

2.2. *El lote es muy caro por qué se puede desarrollar en 5.6 hectáreas.*

Respuesta:

Para determinar el valor del predio se tuvo en cuenta su localización, sus condiciones y aspectos tales como su accesibilidad, razón por la cual no procede la modificación del valor del mismo.

2.3. *Solicitamos nos sea aclarado si dentro del valor de la propuesta se debe incluir el pago de impuestos prediales de las unidades de vivienda construidas o si estos valores los asumirá el fiduciaria como dueña del predio.*

2.4. *Qué tipo de impuestos municipales se deben contemplar en Neiva?, Estampillas?, Avisos y Tableros u otros.*

Respuesta:

De acuerdo 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 de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.15. impuestos de los términos de referencia “El oferente está obligado a pagar todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato, 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.

2.5. *Como constructores del proyecto tenemos derecho a la devolución del IVA de los materiales.*

Respuesta:

Respecto a la devolución del IVA, es preciso tener en cuenta lo establecido en el artículo 40 de la Ley 1537 de 2012, modifica el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, que establece: *“Tendrán derecho a la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de Vivienda de Interés Social y prioritaria, para estratos 1, 2 y 3, los constructores que los desarrollen (...)”.*

2.6. *En el borrador de los términos de referencia de la convocatoria en el asunto, al igual que en los términos de referencia de las otras convocatorias a las cuales ha habido visitas preliminares, se ha incluido un párrafo en el cual se señala que, aun cuando la visita preliminar de inspección al predio*

no es obligatoria, si ésta es realizada cumpliendo con todos los requisitos, se entiende cumplido el requisito de visita obligatoria al predio. En los términos de referencia definitivos de la convocatoria 091 se omitió éste párrafo. Respetuosamente solicitamos sea agregado nuevamente.

Respuesta:

Se acoge la observación y se incluirá esta modificación en la adenda correspondiente.

2.7. La posibilidad de tasar el costo de la tierra en un menor valor e incrementar el presupuesto por vivienda de 64 SMLMV a 67 SMLMV de acuerdo al valor del lote.

Respuesta:

Para determinar el valor de 64 salarios mínimos legales vigentes por vivienda en el municipio se tuvo en cuenta el valor del predio y aspectos tales como la localización del mismo, y su accesibilidad, razón por la cual no procede la modificación del valor del presupuesto estimado.

2.8. El Municipio de Neiva, en cabeza del señor Alcalde PEDRO HERNAN SUAREZ TRUJILLO y el Director de Vivienda Social Ing. LIBARDO CARVAJAL OLAYA, de manera cordial solicita al Ministerio de Vivienda y Fiduciaria Bogotá, que se respeten las áreas mínimas de vivienda planteadas en la licencia de construcción 20-072 del 14 de marzo de 2011, emanada de la Curaduría Urbana segunda de esta Ciudad, la cual fue modificada en su diseño urbano mediante licencia 23-377 del 19 de diciembre de 2011 y modificadas en su parte arquitectónica mediante licencias 10/20-015 del 30 de enero de 2012 y 20-256 del 7 de septiembre de 2012. En estas licencias se contempla un área mínima de apartamento de 48.80 m² y un área de vivienda unifamiliar de 42.35 M² construidos, con un área mínima de lote de 84.00 M².

Se contempla además la construcción de polideportivos cubiertos, parques y zonas verdes, vías pavimentadas, elementos indispensables en el desarrollo urbano de las ciudades y en el desarrollo humano de los futuros habitantes de estas viviendas.

Es importante destacar, que hasta la fecha, el Municipio de Neiva ha venido construyendo la vivienda de interés prioritario con estos parámetros mínimos y mal haríamos en permitirnos dar un paso atrás en materia de bienestar de nuestros conciudadanos máxime cuando la vivienda digna es uno de los derechos fundamentales anotados en nuestra Constitución Política.

Respuesta:

Al respecto es preciso señalar que el proyecto que se desarrolle en el marco de la presente convocatoria debe ser concordante con las normas urbanísticas vigentes, y debe tener en cuenta aspectos tales como áreas y densidades permitidas.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

3.1. La visita al proyecto se realizó el día 13 de diciembre de 2012, las aclaraciones a los términos es el 18 de diciembre de 2012 y la propuesta debe ser entregada el próximo 28 de diciembre.

Teniendo en cuenta estas consideraciones y dado que se deben expedir pólizas de seriedad de la oferta y carta de pre-aprobación del crédito (para la cual se debe tener un proyecto bien estructurado), solicitamos la ampliación de la fecha máxima de presentación de la propuesta para cumplir con todas los requisitos habilitantes.

3.2. Sea aplazado el cierre de la convocatoria ya que la época no permite establecer condiciones de mercado óptimas.

Respuesta:

Se acoge la observación y se realizará la modificación de la fecha de cierre del proceso de selección mediante la adenda correspondiente.

3.3. A quién se le escritura los inmuebles?, ¿Se debe expedir certificados de tradición y libertad antes y después de la protocolización de la escritura?, ¿Quién asume estos costos?.

3.4. Quien asume los costos de traspaso de las viviendas a los compradores finales. Tarifas notariales. Es gratis.

Respuesta:

Las viviendas deberán ser escrituradas por parte del patrimonio autónomo derivado a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda que determine FONVIVIENDA. No está previsto en los términos de referencia que el constructor del proyecto de vivienda deba asumir el pago del impuesto de registro, ni de los derechos de inscripción en registro, ni derechos notariales que genere la escrituración de las viviendas a los beneficiarios del subsidio.

Frente a la expedición de los certificados de tradición y libertad de cada una de las viviendas desgloбadas jurídicamente, estos deben ser aportados por el constructor para el pago de las viviendas y por lo tanto es el constructor quien debe asumir el costo de su expedición.

3.5. El valor total de los 64 SMLMV por unidad de vivienda, contempla el valor del IVA del contrato?, Cuál es la base gravable del IVA?, Se paga solamente el IVA sobre la utilidad?

Respuesta:

El numeral 1.7 de los términos de referencia señala:

“Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de hasta sesenta y cuatro (64) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV), incluidos los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato que se celebre. El valor que se oferte por vivienda recibida a satisfacción deberá incluir el costo total de la construcción de las obras de urbanismo y de construcción de la vivienda, así como el correspondiente a los diseños arquitectónicos, estructurales, de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, eléctricos, de redes de gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas, expensas para la obtención de las licencias de construcción y/o modificación de la licencia de urbanización, permisos ambientales y entrega de insumos para la constitución del reglamento de

propiedad horizontal (si es el caso), y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda. El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución del contrato, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del contratista, gastos de administración que incluirá la calibración de los diseños, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en esta contratación, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta. (Negrilla y subrayado fuera del texto)

De acuerdo con el citado numeral todos los costos directos e indirectos antes mencionados están incluidos dentro de los (64) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV) establecidos como valor máximo a pagar por vivienda.

En cuanto a la base para la liquidación del impuesto al valor agregado IVA el Decreto 1372 de 1992 en su artículo 3° señala:

“En los contratos de construcción de bien inmueble, el impuesto sobre las ventas se genera sobre la parte de los ingresos correspondiente a los honorarios obtenidos por el constructor. Cuando no se pacten honorarios el impuesto se causará sobre la remuneración del servicio que corresponda a la utilidad del constructor. Para estos efectos, en el respectivo contrato se señalará la parte correspondiente a los honorarios o utilidad, la cual en ningún caso podrá ser inferior a la que comercialmente corresponda a contratos iguales o similares.

En estos eventos, el responsable sólo podrá solicitar impuestos descontables por los gastos directamente relacionados con los honorarios percibidos o la utilidad obtenida, que constituyeron la base gravable del impuesto; en consecuencia, en ningún caso dará derecho a descuento el impuesto sobre las ventas cancelado por los costos y gastos necesarios para la construcción del bien inmueble.”

3.6. *De los pagos hechos por Fidubogotá, se realizará algún tipo de retención dado que el tipo de contrato es de obra?*

Respuesta:

Los contratos de obra que celebre Fidubogotá en su condición de administrador del Patrimonio Autónomo Derivado creado para la ejecución del proyecto, se encuentran sujetos al régimen tributario ordinario. En consecuencia los pagos que realice el Fideicomiso a los contratistas seleccionados serán objeto de retención en la fuente, retención al impuesto al valor agregado y retención al impuesto de industria y comercio, de acuerdo con las tarifas y sobre las bases legalmente establecidas.

3.7. *Quién asume las comisiones fiduciarias*

Respuesta:

Si la pregunta se refiere a la comisión fiduciaria correspondiente al patrimonio autónomo derivado que constituye la Fiduciaria Bogotá, el cual será propietario del predio en que se desarrollará el proyecto

de vivienda, la comisión fiduciaria se pagará con los recursos fideicomitidos por el Fondo Nacional de Vivienda al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

3.8. *Se requiere construir una sala de atención a los clientes finales, una especie de sala de ventas.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que lo que se pretende es garantizar una atención post-entrega, no se considera necesario contar con una sala de ventas, sin embargo, es preciso prever un lugar al cual se puedan dirigir los futuros beneficiarios a solicitar ese tipo de atención.

Al respecto, el numeral 1.5.6. Fase de entrega del proyecto establece que: *“El contratista deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas al patrimonio autónomo derivado y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.”*

3.9. *Que garantía hay por parte del ente público para aprobar de forma ágil los diseños y recibo al final de las obras*

Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en los términos de referencia definitivos, el proyecto cuenta con un interventor, quien se encargará de aprobar los diseños y del recibo material de la obra. Es importante precisar que existen plazos establecidos para cada una de las fases previstas en los términos de referencia definitivos.

3.10. *Las viviendas se pueden ir entregando a medida que se vayan construyendo? Cuál es la cantidad mínima de unidades a entregar? Si hay unidades que se entregarán en 2014 dado el cronograma propuesto, estas viviendas se pagarán con el SMLMV de 2014.*

Respuesta:

Respecto a la posibilidad de hacer entregas parciales, es preciso tener en cuenta lo previsto en el numeral 4.9. de los términos de referencia definitivos.

Con relación a los salarios mínimos legales mensuales vigentes que se pagaran por las viviendas, de conformidad con lo previsto en el numeral citado, se tendrá en cuenta el del año de terminación de la vivienda.