

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS  
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA  
CONVOCATORIA No. 192  
GUACHUCAL – NARIÑO**

**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 1 de septiembre de 2017 de 10:00 a.m. a 11:00 a.m., y las que se recibieron en la fecha y dentro del horario establecido, y que fueron enviadas al correo [viviendagratis@fidubogota.com](mailto:viviendagratis@fidubogota.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 del proyecto de vivienda de interés prioritario del programa de vivienda gratuita del municipio de Guachucal en el departamento de Nariño, publicado en la página web de la Fiduciaria Bogotá S.A. el día 16 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:** *El proyecto de vivienda fue concebido y concertado con la comunidad posiblemente beneficiaria, como un proyecto de vivienda unifamiliar. No obstante, por dificultades en la disponibilidad de terreno, se modificó parcialmente el proyecto y se estructuró un proyecto mixto, entre viviendas unifamiliares y viviendas bifamiliares. No se trata de construcciones multifamiliares.*

*La licencia de construcción gestionada y aprobada por la autoridad urbanística competente así lo definió el acto administrativo que concedió licencia urbanística y de construcción de las viviendas.*

*Por medio de la Resolución No. 015 del 06 de febrero del 2017, el Secretario de Planeación del Municipio de Guachucal, concedió la Licencia de Urbanismo, en modalidad de obra nueva para el proyecto de vivienda de interés social denominado "PROYECTO DE VIVIENDA INDÍGENA DEL RESGUARDO DE GUACHUCAL Y POBLACIÓN VULNERABLE, MUNICIPIO DE GUACHUCAL DEPARTAMENTO DE NARIÑO - VILLA SAN JUAN"*

*Por medio de la Resolución No. 016 del 30 de marzo de 2017, la Secretaría de Planeación Municipal de Guachucal modificó y corrigió la licencia de urbanización modalidad de desarrollo para el proyecto de vivienda de interés social (VIS) en el lote ubicado en la carrera 7 No. 7-87 Barrio Caldas, Zona Urbana del Municipio de Guachucal, en la cual se define sus características, de la siguiente manera:*

**"ARTICULO SEGUNDO:** *Características del proyecto urbanístico: Para la correcta aplicación de las disposiciones establecidas en la presente resolución se tendrá en cuenta la siguiente información:*

**Nombre del proyecto:** *"PROYECTO DE VIVIENDA INDIGENA DEL RESGUARDO DE GUACHUCAL Y POBLACION VULNERABLE MUNICIPIO DE GUACHUCAL DEPARTAMENTO DE NARIÑO".*

**Propietario:** *Resguardo Indígena de Guachucal.*

**Nomenclatura:** *Carrera 7 No. 7-87 Barrio Caldas.*

**Uso de suelo:** *Actividad Residencial.*

**Tipo de vivienda:** **Vivienda de Interés Prioritario (VIP) Unifamiliar y Bifamiliar.**

**Número total de viviendas:** 152 soluciones de viviendas unifamiliares en igual número de lotes (incluye 2 soluciones de vivienda para discapacitados según Artículo 1 Parágrafo 3 Ley 1114 de 2006, que adiciono el Artículo 29 de la Ley 546 del 1999) y 48 soluciones de vivienda bifamiliar en 24 lotes.

**Área bruta:** *29.932,00 m2.*

**Área Neta Urbanizable:** *20.286,67m2*

**Matricula inmobiliaria:** 244-96465.

**Numero Catastral:** 01-00-0031-0006." (Resaltado y subrayado fuera de texto).

*Los proponentes deberán tener en cuenta esta información al momento de elaborar y cuantificar sus propuestas, con el fin de que no se generen dificultades con los beneficiarios al momento de la ejecución del proyecto y entrega de las viviendas.*

**OBSERVACIÓN:** *Se solicita aclaración frente a la tipología de vivienda de sí es unifamiliar ó bifamiliar y en los pliegos se indica multifamiliar, que posición se tomará sobre tipo de vivienda sí en la visita se indicó por parte de la Oficina de Planeación que la licencia de urbanismo está dada para unifamiliar ó bifamiliar.*

**OBSERVACIÓN:** *¿El diseño de la vivienda bifamiliar es dado por adenda ó la determina el constructor?*

**RESPUESTA:** Se valida la solicitud y en el numeral 1.2 OBJETO de los términos de referencia se indicará tipología bifamiliar y unifamiliar, y se publicará la adenda respectiva.

**2. OBSERVACIÓN:** *En la visita se evidencio, que se requieren obras adicionales de mitigación o contención, éstas obras están dentro del valor del proyecto ó las asume la Alcaldía?*

**RESPUESTA:** El Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA ha suscrito el Convenio Interadministrativo No. 063 de 2017 con el municipio de Guachucal y el Cabildo Indígena del Resguardo de Guachucal, cuyo objeto es Aunar esfuerzos para desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 2447-96465 para entregar las viviendas resultantes, a título de subsidio en especie, a los hogares más vulnerables seleccionados por el cabildo indígena de Guachucal.

El mencionado Convenio Interadministrativo expresa dentro de las obligaciones del municipio y del Resguardo de Guachucal, 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, así como las que se incluyan en el contrato de diseño y construcción que celebre el FIDEICOMISO – PVG que permitan la entrega de las viviendas en condiciones de ser habitadas por los hogares beneficiarios.

Por lo anterior, en el momento del desarrollo del proyecto de vivienda si se evidencias obras adicionales que sean responsabilidad del municipio y del Cabildo Indígena, serán estos los que deban asumirlas.

**3. OBSERVACIÓN:** *Frente al área total del lote, hay unas áreas de cesión.*

**OBSERVACIÓN:** *Las áreas de cesión en qué momento se entregan?*

**RESPUESTA:** Los términos de referencia en el **ANEXO 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO**, expresa:

## **"2. URBANISMO.**

### **2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO**

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:

- i. Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos según las normas establecidas en los POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

**Nota 3.** En el "espacio público" se incluyen las zonas verdes, parques y áreas de recreación que de conformidad con los Capítulos 1, 2 y 3 del Título 3, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y la norma urbanística de cada municipio, constituyan el espacio público efectivo. Las zonas que incluye el equipamiento serán aquellas que establezca y defina el plan de ordenamiento territorial para equipamientos colectivos.

### **2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO.**

e. (..).El proyecto deberá garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberán localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015.

**Nota:** Lo anterior sin perjuicio de que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en dicho plan.

f. Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización:

- Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama.

- Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto.
- Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.

g. El proyecto propuesto deberá contar con un salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m<sup>2</sup>. por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m<sup>2</sup> ni superior a 200 m<sup>2</sup>.

Este salón se construirá en zona de cesión y deberá ser entregado al municipio como zona de cesión obligatoria, salvo que el Plan de Ordenamiento Territorial disponga que el salón se deba incluir como zona común en el proyecto que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

Con respecto a la entrega de las áreas de cesión, el numeral 1.5.6 de los términos de referencia indica:

#### **1.5.6. Fase 6: Entrega del Proyecto:**

(...) Igualmente, el contratista en conjunto con el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos domiciliarios, a las entidades municipales competentes para su recibo.

De otra parte, deberá entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO las zonas comunes, cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado.

El contratista y el Interventor deberán solicitar al municipio la diligencia de inspección necesaria para el recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria así como la ejecución de obras y dotaciones, se suscribirá el acta que trata en los términos el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. Cuando en la diligencia de inspección no sea posible recibir materialmente las zonas cedidas, se deberá dejar constancia de las razones del no cumplimiento de las obligaciones a cargo del Contratista y, el interventor concederá un término para ejecutar las obras o actividades que den solución. En el acta se establecerá fecha de la siguiente diligencia de inspección. En el caso que el municipio no realice la diligencia de inspección en un plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir la solicitud del interventor, las mismas se entenderán verificadas y recibidas a satisfacción.

En general, el contratista deberá hacer entrega de la totalidad de las obras a las que se haya comprometido en desarrollo del objeto del contrato, cumpliendo todos los requisitos de las licencias de urbanización y construcción, permisos, conexiones de servicios públicos domiciliarios, y el reglamento de propiedad horizontal, si es el caso.”

**4. OBSERVACIÓN:** *Frente a la capacidad financiera, es posible presentar carta de varias entidades, todas suman?*

**RESPUESTA:** Los términos de referencia en el numeral 3.2 expresa:

### **“3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO**

#### **3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO**

El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias. Para calcular el valor del cupo mínimo que deberá(n) tener la(s) carta(s), se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de estos términos de referencia, para 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.”

**5. OBSERVACIÓN:** *Frente a las diferentes etapas del proyecto, diseños, licencias, construcción y entrega que claramente no se cumplirían éste año, las viviendas se pagarían a salarios del próximo año?*

**RESPUESTA:** Los términos de referencia en el numeral 2.6 expresa:

### **“2.6. PROPUESTA ECONÓMICA**

(...) 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 en la Fase de Construcción del presente documento. Estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.” (Subrayado fuera de texto).

**6. OBSERVACIÓN:** *El proyecto es susceptible de aprobación por el Cabildo o por la comunidad indígena?*

**RESPUESTA:** Como se manifestó anteriormente, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA ha suscrito el Convenio Interadministrativo No. 063 de 2017 con el municipio de Guachucal y el Cabildo Indígena del Resguardo de Guachucal.

El mencionado Convenio Interadministrativo expresa dentro de las obligaciones del municipio y del Resguardo de Guachucal, que el Cabildo Indígena deberá apoyar la socialización de los procesos de selección con las comunidades cuando lo solicite FONVIVIENDA. La tipología de las viviendas a ejecutar, el número de viviendas, el área y valor de las mismas, y otras condiciones del proyecto de vivienda propuestas inicialmente por el CABILDO INDIGENA DEL RESGUARDO DE GUACHUCAL al momento de la postulación del proyecto y que se desarrollarán en virtud del presente convenio podrán ser diferentes teniendo en cuenta lo que defina el Comité Técnico del FIDEICOMISO PVG y/o las observaciones que se reciban en el marco de los procesos de selección que se adelanten, previamente concertado con el CABILDO INDIGENA DEL RESGUARDO DE GUACHUCAL.

Por lo anterior en el marco del desarrollo del proyecto de vivienda y en particular en las fases de diseño, el diseño final deberá ser socializado con el Cabildo Indígena y se publicará la Adenda respectiva indicando esta particularidad.

**7. OBSERVACIÓN:** *El diseño de la vivienda se dará a conocer antes de radicar la propuesta o posterior?*

**RESPUESTA:** Los términos de referencia expresan que para la entrega de la propuesta se deberán presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros del proponente, al igual que la propuesta económica del proyecto, con el Anexo No. 3 diligenciado.

Por lo anterior, el diseño de la vivienda se encuentra incluido en el desarrollo de las fases de diseño indicadas en los términos de referencia y será presentado por el proponente seleccionado en el marco de la presente convocatoria de acuerdo al Contrato de Obra que se suscriba con el Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita.

**8. OBSERVACIÓN:** *Se dará a conocer la licencia de urbanismo que emitió el municipio?*

**RESPUESTA:** La licencia de urbanismo se publicará en la página web [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com) como anexo en la presente convocatoria, la cual podrá ser consultada por los proponentes interesados.