

Publicidad e informe de observaciones y respuestas de ESTUDIO DE MERCADO PARA LOS PROYECTOS ETCR LA FILA Y FILIPINAS

Datos básicos					
Nombre de la entidad	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio				
Responsable del proceso	FELIPE WALTER CORREA				
Nombre del proyecto	Estudio de mercado para la gerencia integral de 2 proyectos de viviendas de interés social en Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reinserción (ETCR)				
Objetivo del proceso	Institución la colitar				
Fecha de publicación del informe	18/02/2021				
Descripción de la consulta					
Tiempo total de duración de la consulta:	10 días				
Fecha de inicio	2/02/2021				
Fecha de finalización	17/02/2021				
Enlace donde estuvo la consulta pública	https://minvivienda.gov.co/node/40376				
Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto	Página web, correo electrónico				
Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios	Correo electrónico				
Resultados de la consulta					
Número de Total de participantes	2				
Número total de comentarios recibidos	27				
Consolidado de observaciones y respuestas					
No.	Fecha de recepción	Remite	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad
1	5/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	Ampliar el plazo para observaciones por un periodo no menor a 10 días	Aceptada	El plazo fue ampliado hasta el día 16 de febrero del 2021.
2	5/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	El plazo para EStudio y Diseños es un plazo demasiado ajustado, 4 meses se indica en pliegos y los Estudios y trámites de licencias, en nuestro concepto pueden determinar un plazo de 8 meses, sin tener mayores inconvenientes.	No aceptada	El Ministerio aportará las tipologías de vivienda y unos prediseños de implantación urbanística que podrán reducir tiempos. De igual forma, se cuentan con estudios de prefactibilidad y factibilidad de los predios, los cuales contienen: i) Documentos de viabilidad jurídica y viabilidad predial; ii) Documentos de estudios técnicos de amenazas; iii) Estudio de disponibilidad del recurso hídrico para los proyectos de vivienda; y iv) Certificado final de viabilidad por cada antiguo espacio territorial de capacitación y reincorporación. En este sentido, se estima que el tiempo previsto para la etapa de diseños es suficiente para surtir los estudios correspondientes y, de conformidad con los cronogramas previstos por el Gobierno Nacional, no es posible establecer un tiempo mayor.
3	5/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	El valor de 90 Smmlv para un proyecto rural donde se debe incluir toda la infraestructura necesaria de servicios públicos y saneamiento, es un tema bastante complejo para evaluar, salvo cuando existe la posibilidad de construir viviendas en altura por eficiencia y obtener mayores inversiones en el urbanismo y servicios, sin embargo, es también un proceso con experiencia y profesionalismo para analizar.	No aceptada	El Ministerio de Vivienda no podrá otorgar subsidios superiores a los 90SMMLV dada la reglamentación de la Política de Vivienda Rural
4	5/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	El presupuesto asignado para las 177 viviendas, no encontramos la condición para la contratación y la forma de pago, de antemano aclaramos que la banca no está dispuesta a facilitar recursos a constructores para este tipo de programas.	No aceptada	La contratación se realizará por intermedio de un patrimonio autónomo constituido a través de un contrato de fiducia mercantil, a través del cual se administran y ejecutan los recursos del programa de vivienda rural a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Por lo aquí dispuesto, las reglas de la contratación se regirán por las disposiciones contenidas en el Manual Operativo del Fideicomiso, cuya naturaleza es privada. Las viviendas serán pagadas por parte del Fideicomiso una vez se cuente con los certificados de existencia y habitabilidad de las viviendas, los cuales son emitidos por la interventoría cuando se acredite que las mismas cumplen con las condiciones técnicas del proyecto constructivo.
5	5/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	PÓLIZAS: El documento no determina listado alguno de pólizas pero considerando que serán las de Ley, debemos aclarar a Ustedes que las Aseguradoras informan acerca del alto riesgo en este tipo de proyectos y por lo tanto se requiere el aval directo del Gobierno para conocer cuál es la entidad que expedirá este tipo de pólizas	No aceptada	Las garantías que cubrirán los riesgos del desarrollo de los proyectos de viviendas serán previstas en los términos de referencia del futuro proceso de selección.
6	5/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	PERSONAL TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO: En el documento no encontramos el listado de personal exigido para la labor social, donde estamos dispuestos a invitar a una Caja de Compensación o entidad del Comité de Cáfeteros quienes se especializan en este tipo de actividades para los proyectos de vivienda con el modelo de Gerencia Integral	Aceptada	Teniendo en cuenta la modalidad de contratación, esto es, Gerencia Integral, el personal mínimo requerido para las labores sociales lo determinará la propia Gerencia. El Ministerio exige el cumplimiento de la fase de participación social de acuerdo a lo dispuesto en la Política de Vivienda Rural, incluida en los anexos del proceso.
7	5/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	Del estudio de pre y factibilidad elaborado por la Universidad Nacional de Medellín, en el aspecto jurídico indican en los numerales 1 y 2 lo siguiente: 1. Dado que en el Plan de Desarrollo del municipio de Icononzo 2020- 2023 "Porque Icononzo somos todos" Decreto Nro 047 de 2020 no contempla claramente la revisión del EOT por lo cual "este deber" ajustarse para incorporar lo correspondiente para efectos de viabilizar los recursos que permitan la contratación de todos los estudios técnicos y el equipo profesional que se requiera. 2. En términos de viabilidad jurídica se considera que la figura adecuada para la implantación de los proyectos de vivienda permanentes del ETCR La Fila es Centro Poblado Rural. Sin embargo, los usos del suelo y las densidades de viviendas requeridas no permiten la incorporación del ETCR al Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Razón por la cual, el procedimiento más "ágil", que no involucre la revisión y ajuste previa del POT, es la expedición de nueva normatividad que considere como caso excepcional los ETCR dentro del marco del Proceso de Paz, y permita la implantación del ETCR. Por lo tanto solicitamos conocer las acciones que ha desarrollado la alcaldía de Icononzo en cuanto a EOT y la disponibilidad para el desarrollo del Predio., porque de lo contrario no se podrá iniciar proyecto alguno.	No aceptada	Considerando que el contrato de estudios de prefactibilidad y factibilidad, desarrollado por la Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín- finalizó el 31 de diciembre, es necesario tener en consideración que el 14 de enero de 2021 fue sancionada por el Presidente de la República la Ley 2079, Ley de Vivienda y Hábitat, en cuyo artículo 33 se establece la no oposición del POT municipal para el desarrollo de los proyectos, considerando que será el Gobierno Nacional quien los desarrollará. Es preciso informar que este proceso ha sido un trabajo conjunto llevado a cabo con la participación de la ARN como responsable de la Ruta de reincorporación, así como de las alcaldías y gobernaciones.
8	5/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	En el anexo 5 mencionado y que corresponde a: Cálculos presupuesto de vivienda En el capítulo de presupuesto se presenta el resumen de valores para la infraestructura futura tal como las vías, las viviendas, equipamientos y obras de mitigación, los cuales se presentan mejor discriminados en el archivo de cálculo acá presente. En esta archivo Se tiene en cuenta cantidades particulares y APUs tomados del Departamento nacional de Planeación y el Instituto Nacional de Vías. No forma parte de los archivos adjuntos.	Aceptada	Los anexos que contengan información vital para el proceso serán colgados como documentos de la convocatoria
9	5/02/2021	Antioquia Presente	Respecto a la fase de estudio previos y diseños, el plazo de 4 meses podría resultar insuficiente para los procesos de incorporación del suelo por proceso Ordinario de EOT y trámites ambientales como puede ser aprovechamiento, vertimientos y ocupación de cauce.	No aceptada	El Gobierno Nacional, en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio establecerá mediante acto administrativo los proyectos de vivienda y acciones necesarias mínimas requeridas para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reinserción (ETCR). La ejecución de las obras se adelantará una vez expedido el acto administrativo por el cual se determina el proyecto de vivienda y usos complementarios. Adicionalmente se tiene prevista la inclusión de los proyectos en los ETCR dentro del régimen especial de licencias urbanísticas que contempla el Decreto 1077 de 2015. El tema de los permisos ambientales será objeto de revisión una vez se tenga el consolidado de todas las actividades que requiera el proyecto.
10	5/02/2021	Antioquia Presente	Respecto al cronograma de ejecución de obra de 8 meses, podría ser objeto de replanteo? Este plazo indicaría una tasa constructiva de 23 viviendas mes si fuera una producción lineal, sin embargo, pensando en la necesidad de prefianciación del proyecto podría ser altamente demandante de caja.	No aceptada	Las estimaciones del Ministerio establecen como viable un proceso de entrega de 66 viviendas cada 3 meses. En ese sentido, con primeras entregas podrían hacerse pagos para facilitar el flujo de caja
11	5/02/2021	Antioquia Presente	Es posible que la Interventoría sea ejercida por el gerente integral? Si fuera posible, como se presentaría la propuesta para estos efectos? El valor de la interventoría está incluido en la valoración del subsidio de vivienda?	Aceptada	La gerencia integral determinará la manera como se realiza la interventoría. Si la GI contrata los diseños y la construcción a un tercero, sí sería viable hacer la interventoría por parte del gerente integral. El valor de la interventoría está incluido en el monto del subsidio.
12	5/02/2021	Antioquia Presente	Plazo de ejecución. Según los estudios de la Universidad Nacional, la duración del proyecto puede ser de 37 meses incluyendo el proceso de modificación del EOT, proceso que terminaría el mes 14 y lo concerniente a la fase de estudios y diseños comenzaría en el mes 15 y terminaría con entrega de obra en el mes 37 lo cual arroja una duración de 22 meses, 10 más que el plazo que se manifiesta en las condiciones	No aceptada	Considerando que el contrato de estudios de prefactibilidad y factibilidad, desarrollado por la Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín- finalizó el 31 de diciembre, es necesario tener en consideración que el 14 de enero de 2021 fue sancionada por el Presidente de la República la Ley 2079, Ley de Vivienda y Hábitat, en cuyo artículo 33 se establece la no oposición del POT municipal para el desarrollo de los proyectos, considerando que será el Gobierno Nacional quien los desarrollará. Es preciso informar que este proceso ha sido un trabajo conjunto llevado a cabo con la participación de la ARN como responsable de la Ruta de reincorporación, así como de las alcaldías y gobernaciones.

13	5/02/2021	Antioquia Presente	En caso de requerir tiempo por encima de los 12 meses otorgados inicialmente, habrá mecanismos de ampliación del plazo sin que ello tenga implicaciones de incumplimiento contractual?	Aceptada	De acuerdo con las condiciones que surjan en el término de ejecución contractual, y de encontrarse justificada la necesidad, podría efectuarse una ampliación del plazo de la gerencia integral, sin que ello suponga el incumplimiento del acuerdo de voluntades. No obstante, es importante reiterar la importancia para el Gobierno Nacional de dar observancia a los tiempos de cada una de las etapas de la gerencia técnica del proyecto, incluido el cronograma que se concertará para el desarrollo del proyecto constructivo.
14	5/02/2021	Antioquia Presente	El monto de 13.783 millones cubre los costos de estudios y diseños, interventoría, construcción? Tiene alcance adicional? El tema de trámite y pago de expensas, escrituración, gestión del trabajo psicosocial, productivo y de comunicaciones sería aparte?	No aceptada	De acuerdo con las disposiciones normativas en cuanto al Subsidio Familiar de Vivienda Rural, no es posible aumentar dicho subsidio por encima de los 90 SMMLV, incluyendo el porcentaje destinado a la gerencia integral. Es posible que por aportes adicionales se pueda aplicar a la concurrencia de subsidios de cara a aumentar el valor de la vivienda, sin embargo, hasta el momento, no se tienen contemplados recursos adicionales para los ETCR de La Fila y Filipinas.
15	5/02/2021	Antioquia Presente	Los trabajos de urbanismo, saneamiento básico y mitigación de impactos ambientales tienen otro rubro?	No aceptada	Se estima que las unidades de vivienda, siguiendo la tipología de vivienda rural del MVCT, tengan un costo que incluye costos directos, indirectos, interventoría y otros aspectos, alrededor de 67 SMMLV. Los costos asociados a obras complementarias hacen parte de los 90 SMMLV
16	5/02/2021	Antioquia Presente	Respecto a la forma de pago, hay lugar a anticipo para mitigar la demanda de prefinanciación? Después de la entrega de unidades de vivienda, cuál es el plazo de desembolso?	No aceptada	El desembolso se realizará una vez se cuente con el certificado de habitabilidad de cada vivienda.
17	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	conocer es el estado de acciones que sobre las siguientes recomendaciones del estudio haya realizado la Alcaldía Municipal. - El primer paso para habilitar la realización del proyecto, es que la administración de Icononzo acija en un todo la totalidad de recomendaciones que de orden legal y administrativo expuestas en el estudio y tienen que ver con la revisión y ajuste del EOT, cambio de normas urbanísticas que incrementen índices de sub-urbanización, concertación de densidades rurales con Cortolima, pues el proyecto rural implica alta densidad poblacional, cambios de uso del suelo, levantar restricciones ambientales y se mantenga la conservación de zonas de importancia ambiental y cultural. - También la Alcaldía debe contemplar la alternativa siguiente. El estudio evidencia la necesidad que el Espacio Territorial de Capacitación y Reinserción (ETCR) de Icononzo sea viabilizado normativamente a través de su incorporación como Centro Poblado Rural proyectado (siempre y cuando se modifique el Decreto 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.2.3.1). - El estudio presenta como excelente ayuda, el texto del borrador norma urbanística objeto de ajuste elaborado con base en el análisis de normativa urbanística del PBOT vigente del municipio de Icononzo, la cantidad de viviendas demandadas en el ETCR y el ejercicio de cabida de lotes y edificaciones realizadas sobre áreas netas urbanizables. También ayuda que la nueva normatividad a establecer se pueda considerar como caso excepcional dentro del marco del Proceso de Paz.	No aceptada	Considerando que el contrato de estudios de prefactibilidad y factibilidad, desarrollado por la Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín- finalizó el 31 de diciembre, es necesario tener en consideración que el 14 de enero de 2021 fue sancionada por el Presidente de la República la Ley 2079, Ley de Vivienda y Hábitat, en cuyo artículo 33 se establece la no oposición del POT municipal para el desarrollo de los proyectos, considerando que será el Gobierno Nacional quien los desarrollará. Es preciso informar que este proceso ha sido un trabajo conjunto llevado a cabo con la participación de la ARN como responsable de la Ruta de reincorporación, así como de las alcaldías y gobernaciones.
18	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	En cifras, el alcance de infraestructura y desarrollo indicado en el estudio para el proyecto comprende los siguientes ítems (en millones de pesos): Equipamientos \$ 1.553; 177 unidades de Vivienda \$ 12.000; Vías \$ 1.109; Obras de mitigación \$ 421,7; Plantas de tratamiento de agua potable y residuales \$ 2.164 para un total de \$ 17.247,7. Esta cifra es mayor en \$ 3.464,7 a la del Ministerio de Vivienda, se pregunta existirá el ajuste para completar los recursos estimados en los estudios de factibilidad ¿??	No aceptada	Los presupuestos de los estudios de prefactibilidad y factibilidad son susceptibles de ajustes y su versión final será colgada al momento de la apertura del proceso. Es preciso indicar que los equipamientos no se encuentran dentro del cierre financiero del proyecto y que el valor del proyecto se ajustará a los 90 SMMLV, con excepción de las posibles concurrencias de subsidios a las que se puedan llegar en el proceso de concertación, previo a la apertura de la convocatoria
19	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	El valor estimado por el MVCT de \$13.783 Mill. para el Proyecto, constituye el monto máximo correspondiente al valor del subsidio familiar de vivienda de interés social rural por hogar beneficiario, estimado en 90 smv, este valor no cubre todos los costos asociados a su proceso constructivo según la información de presupuestos generales ??? Se entiende que existirán fuentes adicionales de recursos para el PROGRAMA ...	No aceptada	Las fuentes adicionales que llegasen a ser incluidas como concurrencia de subsidios serán incorporadas y publicadas en el proceso de la futura convocatoria.
20	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	Este punto es relevante porque se conoce que la Banca Nacional no está facilitando recursos para financiación de este tipo de programas, luego del programa de vivienda gratuita del cual hicimos parte, conocimos que los Bancos no tienen dentro de sus programas la aplicación de créditos para la construcción de viviendas en zonas rurales y en donde el predio tenga la propiedad una Entidad Estatal, por lo tanto, si dentro del proceso se informa de la participación de una Fiducia de Pagos, deberá tenerse en cuenta la disponibilidad de recursos para anticipos y financiación directa del Estado para que el constructor pueda ejecutar los trabajos.	No aceptada	Las viviendas, de conformidad con las políticas de contratación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y las reglamentación previstas para el efecto serán pagadas una vez se cuente con el certificado de existencia y habitabilidad expedido por parte de a interventoría del proyecto constructivo.
21	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	El estudio de la Universidad Nacional entregado el 9 de enero de 2021, viabiliza la ejecución del proyecto condicionado al cumplimiento de exigentes cambios (revisión y ajuste del EOT, cambio de normas urbanísticas que incrementen índices de sub urbanización, concertación de densidades rurales con Cortolima, pues el proyecto rural implica alta densidad poblacional, cambios de uso del suelo, levantar restricciones ambientales y se mantengan la conservación de zonas de importancia ambiental y cultural), todos los cuales deben ser liderados, definidos, coordinados, contratados y obtenidos por la alcaldía. ¿Qué plan de acciones y programación en tiempos, respecto de estos temas hoy en día se conocen de parte de la alcaldía de Icononzo? La contratación de estudios únicamente podrá iniciarse cuando el EOT reglamente el programa de vivienda en cualquiera de las alternativas indicadas en el estudio.	No aceptada	Considerando que el contrato de estudios de prefactibilidad y factibilidad, desarrollado por la Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín- finalizó el 31 de diciembre, es necesario tener en consideración que el 14 de enero de 2021 fue sancionada por el Presidente de la República la Ley 2079, Ley de Vivienda y Hábitat, en cuyo artículo 33 se establece la no oposición del POT municipal para el desarrollo de los proyectos, considerando que será el Gobierno Nacional quien los desarrollará. Es preciso informar que este proceso ha sido un trabajo conjunto llevado a cabo con la participación de la ARN como responsable de la Ruta de reincorporación, así como de las alcaldías y gobernaciones.
22	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	¿Cuánto tiempo se estima transcurre para la obtención legal de la revisión del EOT o el establecimiento de la incorporación del programa como Centro Poblado Rural?	No aceptada	Por disposiciones de la Ley 2079 de vivienda y hábitat, el proceso de revisión del EOT se podrá dar posterior o simultáneo a la ejecución del proyecto del ETCR
23	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	El plazo para la obtención de estudio y diseños es demasiado ajustado, 4 meses se indica en pliegos; en nuestro concepto se pueden determinar 8 meses, dada la participación de la comunidad.	No aceptada	El Ministerio aportará las tipologías de vivienda y unos prediseños de implantación urbanística que podrán reducir tiempos. De igual forma, se cuentan con estudios de prefactibilidad y factibilidad de los predios, los cuales contienen: I) Documentos de viabilidad jurídica y viabilidad predial; II) Documentos de estudios técnicos de amenazas; III) Estudio de disponibilidad del recurso hídrico para los proyectos de vivienda; y IV) Certificado final de viabilidad por cada antiguo espacio territorial de capacitación y reincorporación. En este sentido, se estima que el tiempo previsto para la etapa de diseños es suficiente para surtir los estudios correspondientes y, de conformidad con los cronogramas previstos por el Gobierno Nacional, no es posible establecer un tiempo mayor.
24	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	Se solicita dar a conocer el Anexo 5 del estudio para evaluar su alcance y entre muchos otros ítems, los rendimientos de mano de obra presupuestados en el entendido que la obligación de contratación de mano de obra local de carácter rural no tendrá los rendimientos de mano de obra de personal experimentado en construcción convencional.	Aceptada	Los anexos que contengan información vital para el proceso serán colgados como documentos de la convocatoria
25	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	En concepto del MVCT, ¿Cuál es el listado de costos asociados al proceso constructivo? ¿Forman parte del presupuesto de \$ 13.783 millones los estudios y diseños? ¿El costo de licencias? ¿El lote tiene algún valor? ¿Lo entregarán libre de impuestos? ¿La interventoría se asume dentro de esa cifra? ¿El costo del acompañamiento social y de la protozonación de la propiedad de los inmuebles? ¿Las matrículas de servicios públicos?	Aceptada	Dentro del presupuesto estimado se contempla la gerencia integral y las fases de diseños, construcción, interventoría y participación social. De acuerdo con lo establecido por la política de vivienda rural, el suelo no hace parte del subsidio familiar de vivienda rural. Los predios de los proyectos han sido adquiridos bien por la Agencia Nacional de Tierras o por el colectivo FARC.
26	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	Dejamos a consideración del MVCT la información acerca de que las Aseguradoras no están expidiendo pólizas para los proyectos de vivienda con Entidades del Estado, nosotros tenemos inconvenientes con la venta de viviendas a Entidades del Estado en nuestros proyectos de carácter privado por diferentes motivos expuestos, como son los plazos superiores a 2 años de estabilidad exigidos, el amparo al trámite de escrituración y en general el análisis de riesgos que expresan haber tenido dificultades con proyectos de carácter social promovidos por el Estado.	No aceptada	Las garantías que serán exigidas al oferente seleccionado para llevar a cabo la gerencia integral de los proyectos de vivienda serán consecuentes con los riesgos asociados al proyecto, identificados en la etapa de planeación contractual, las exigencias previstas en la ley y en consideración a las condiciones del mercado.
27	16/02/2021	Bonilla Zea SAS Constructora	Conocedores de la formulación técnica y financiera para proyectos VIP y VIS a nivel nacional, encontramos que este tipo de programa en estudio tiene una vasta integración de actividades con los entes municipales y Regionales, para adelantar los procesos para lograr los objetivos que se propone en la factibilidad, por lo tanto se debe tener en cuenta así mismo la experiencia específica y experiencia social y administrativa de quienes puedan adelantar el programa, estamos interesados en el desarrollo con una Alianza estratégica con entidades como PROHACIENDO o CAJA DE COMPENSACION que soporten la experiencia debida para presentar ante el MVCT...	Aceptada	Las alianzas, Uniones Temporales y otras figuras jurídicas están invitadas a participar para garantizar la integridad de los proyectos, cuyas condiciones serán establecidas en los términos de referencia del futuro proceso de selección contractual.