

PAMCUNDINAMARCA

De: Jhovanni Francisco Lobo Fortich <JhovanniF.Lobo@constructoracolpatria.com>
Enviado el: martes, 21 de noviembre de 2017 05:00 p.m.
Para: PAMCUNDINAMARCA
Asunto: RE: Observaciones de Tipo General al programa Podemos Casa

Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Completado

Cordial saludo señores Gobernación de Cundinamarca y Fiduciaria de Bogota, a continuación envié las siguientes observaciones respecto a los pliegos enviados para el Programa PODEMOS CASA, así:

1. ¿Tenemos certeza que los PBOT/EOT, contemplan las alturas esperadas por el pliego? ¿Se puede incluir un mayor número de viviendas? Puesto que el pliego dice: “estará conformado por un número aproximado de unidades de vivienda potencial y un alcance mínimo inicial de unidades de vivienda” debemos revisar cada lote antes de presentarnos desde el punto de vista de máximos y mínimos para el costo directo.
2. ¿Los balcones cuentan del área construida?
3. ¿En las obras de urbanismo, aclarar si el municipio entrega los lotes con servicios públicos en la puerta? Esto no es claro en el pliego.
4. Para la cimentación es claro que nos dicen que hay que verificar con suelista. Que sucede en caso de malos suelos? Que mecanismos se tiene? Existen estudios de suelos preliminares? Si si aportarlos.
5. Aclarar si el área libre entre placas es sin acabados o con acabados.
6. Revisar el tema de la servidumbre de acceso a los patios, aclarar porque esto puede afectar el diseño de las torres.
7. En el ítem MUROS el pliego dice: “En los ductos por donde se instalen tuberías hidráulicas que sean direccionados a través de las perforaciones verticales de los muros de la edificación desde el piso uno al último, deben estar debidamente aislados cada 150 cm de las cuatro caras internas de la perforación” esto debe ser arreglado pensaría que habla es de 150 milímetros? Aclarar.
8. El tema de salón comunal como esta planteado es costos y no corresponde a lo regular que se pone en los Vis, adicional para tierra cálida solicita piscina y otros que piden saca el numero de proporción. Solicitamos no incluir Piscina para clima Cálido o de solicitarlo darle un puntaje o valor agregado.
9. Para el zonas comunes como tanque de agua, dice como mínimo 2 bombas, eso es caro y sin sentido. Adicional Bases anti vibratorias para el equipo de presión. Se solicita evaluar dejar una sola bomba.

El proyecto:

En el anexo técnico dice se debe dar cumplimiento a las “Guías de calidad en la vivienda de interés social” del ministerio de vivienda. Este documento habla de casas, no de vivienda en apartamentos, adicional a esto las alturas mínimas que relaciona para la vivienda según el clima del lugar de ubicación son mayores.

- ¿Para esta y otras posibles contradicciones entre el cuerpo de la adenda y estas guías, qué documento tiene prioridad?
- ¿Cómo se determina el clima de cada municipio (frio, cálido, caliente)?

La altura de las edificaciones está sujeta a los límites normativos de cada municipio, sin embargo, para la licitación es ideal construir 6 pisos en clima frio y 5 en clima cálido y/o templado.

El mínimo de viviendas estipuladas para cada municipio se puede desarrollar según propuesta del constructor en “una o varias agrupaciones cerradas sujetas al régimen de propiedad horizontal”.

El pliego es claro en que se pueden solicitar modificaciones de norma urbana.

“En caso de requerir la modificación o ajuste de la Norma Urbana aplicable a uno o varios predios en particular a fin de optimizar el desarrollo del proyecto y lograr una mayor cantidad de soluciones habitacionales y una mejor relación de equipamientos comunales, se podrán proponer los ajustes a dicha norma los cuales se tramitarán por el Alcalde Municipal ante el Concejo Municipal haciendo uso de las facultades legales de la Ley 1753 de 2015 en su artículo 91.”

Acabado de fachada en graniplast (culatas y antepechos), en caso de ser mampostería estructural se debe lavar e hidrofugar (impermeabilizar).

- Estas son condiciones adicionales a lo contemplado en PVGII.

Cada unidad de vivienda debe tener mínimo de 3 alcobas (2 alcobas y un espacio multiservicios contiguo al balcón). Adicional debe tener sala-comedor, cocina y patio de ropas. Debe contar con 2 baños, uno acabado y otro para futuro desarrollo por parte del propietario.

En ningún caso incluirán cargas generales (vías de acceso, redes matrices), estas serán responsabilidad del municipio, así como la disponibilidad de servicios públicos.

Las viviendas se pueden construir en mampostería estructural o en concreto vaciado en sitio.

En caso de ser en concreto en ningún caso los muros podrán tener un espesor inferior a 8 cm y malla electrosoldada, emplear concreto de 3,000 P.S.I. o acero de 60,000. De ser mampostería estructural, los muros serán en bloque #5 perforación vertical. Los muros que no sean estructurales pueden ser de 8 cm de espesor. Se empleará como mínimo grafil de 5 mm. Se debe construir viga corona de 11.5 x 10 cm en concreto de 3,000 PSI.

El primer piso se debe encontrar elevado sobre el nivel del terreno por terrazas en recebo para garantizar desagües y eliminar riesgos de inundación.

Se debe construir urbanismo interno que puede tener hasta 200 m de longitud hasta la vía de acceso más próxima y debe incluir redes de servicios públicos, comunicaciones, andenes y sardineles para conectar las viviendas zonas comunales y de equipamiento.

Los ductos se deben aislar acústicamente salvo que sean en concreto.

- Hay un error en pliego, habla de 150 cm de separación.
- Esto no se contemplaba en PVGII.

La cubierta debe ser en perfiles metálicos y teja ondulada. Se debe encorozar. Se deben incluir bajantes y canaletas.

Las escaleras de punto fijo deben ser en concreto.

Altura mínima de la vivienda en pisos térmicos fríos es 2.20m, en pisos térmicos templados y cálidos 2.40m.

Acabados de la vivienda:

Piso afinado en concreto.

Se pañetan las bases de las ventanas, se deben ejecutar goteros en concreto o alfajías en aluminio.

- El gotero de las fachadas debe ser ejecutado en concreto impermeabilizado. Si?

Se deben impermeabilizar los muros de las duchas.

Se deben enchapar dos hiladas 20x20 el salpicadero de cocina y lavadero.

Pendiente y cerámica 20x20 y bordillo en ducha.

La altura de enchape del baño en cabina de ducha y muro de lavamanos y sanitario es de 2 m y guardaescobas.

- En PVGII esta altura era 1.80 m.
- ¿Se debe instalar guarda escobas en los demás muros del baño?

Techo en carraplast, en último piso sin cielo raso. Debe entregar plafones en drywall RH pintados en cocina y baño donde se encuentran las tuberías descolgadas.

- Nada de esto se contemplaba en PVGII.

Lavadero en granito sin poceta 40X50 cm.

- Más pequeño que PVGII.

Lavaplatos en acero inoxidable de longitud 1.80 m y lavadero apoyados al piso. No especifica ancho.

- En PVG era de 1.20 m x 0.50 m.

Estufa de 4 hornillas.

- ¿Más especificada que PVGII????

Aparatos sanitarios doble descarga, lavamanos de colgar y juego de 5 incrustaciones. Ducha con mezclador y grifería ahorradora con controlador de flujo.

- Los sanitarios y griferías son más especificados que en PVGII.
- ¿Habla de mezclador en baño social, hay que dejar el mezclador en el baño para futuro desarrollo?

Se debe instalar cortinero y espejo 4 mm.

- Nada de esto se contemplaba en PVGII.

Grifería cuello de ganso en cocina y llave jardín en lavadero con extensión y derivación en "Y" para la lavadora.

Poyo en concreto en lavadero.

- No existe en PVGII.

La ventanería debe ser en aluminio y vidrio 4 mm con celosía en ropas.

- En PVGII el mínimo era 3 mm.
- En PVGII se contempla en PVC.

Marcos metálicos para puertas, hojas en madera para las internas. Puerta de acceso metálica.

- ¿Habla de incluir marco metálico y puerta para baño social, este no es el que se entrega sin acabados para futuro desarrollo?

Toda la carpintería (vivienda y PF) debe ser calibre 20 o tubos de 2" y calibre 18.

Salidas de agua caliente en duchas (baño principal y baño social).

Salidas para calentador de paso en clima frío y salidas para aire acondicionado en clima cálido.

Toma GFCI en baño y en cocina.

Comunicaciones cableadas.

Ductos para citofonía virtual.

Se debe realizar la instalación de gas completa así el predio no cuente con la disponibilidad del servicio.

Acabados en Punto fijo:

Enchape y guarda escoba en gres o gravilla lavada (incluye nariz de escalera), contra huella en cemento.

Muros con acabado a la vista (sólo rematado).

Techos en carraplast incluso en tramo inclinado.

Baranda y pasamanos en escalera.

Estructura metálica y teja traslucida.

Se debe instalar nomenclatura de conjunto y viviendas, así como señalización de evacuación.

- La señalización de emergencia no se tenía en PVGII.

No incluir Karraplast como acabado de placas de aptos y Puntos fijos.

Ing. Giovanni Lobo Fortich

Director de Planes y Programas de Gobierno

Constructora Colpatría S.A.

Cel: 3105553553

De: Jhovanni Francisco Lobo Fortich

Enviado el: martes, 21 de noviembre de 2017 04:52 p.m.

Para: 'pamcundinamarca@fidubogota.com' <pamcundinamarca@fidubogota.com>

Asunto: Observaciones de Tipo General al programa Podemos Casa