

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No.35 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE CIRCASIA

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 de las licencias de urbanismo y construcción, de soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado El Portal, ubicado en el Municipio de Circasia, Departamento de Quindío, 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 12 de octubre de 2012 a partir de las 9:30 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 9:30 a.m. y hasta las 10:30 a.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 05 de octubre 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 EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1 En el marco de la audiencia se solicitó: Quisiera saber si se elabora un acta de las diferentes inquietudes y la cuelgan en la respectiva página esto con el fin de saber y mis dudas se pueden ser despejadas con las diferentes inquietudes de los demás participantes.

Respuesta:

De acuerdo al cronograma 2.1 de los términos de referencia, y de acuerdo al ítem Publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos, será publicado en la página WEB www.fidubogota.com, en las fechas establecidas.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

2.1. En el marco de la audiencia se solicitó: Solicitamos modificar la cuantía establecida para la póliza de responsabilidad civil extracontractual, teniendo en cuenta que muy difícil encontrar en el mercado asegurador una cuantía como la que exigen los términos de referencia de un 100% del valor del contrato ya que las reaseguradores no otorgan pólizas por porcentajes tan altos. Adicionalmente un evento por un valor equivalente al 100% del valor de la oferta es improbable.

Respuesta:

Se acoge la solicitud de replantear la cuantía exigida para la garantía de responsabilidad civil extracontractual, y mediante adenda se establecerá la cuantía de la mencionada garantía.

2.2. En el marco de la audiencia se pregunta si se podrían entregar varias carta de crédito independiente de la participación porcentual

Respuesta:

De conformidad con lo establecido en el numeral 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, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor de sus propuesta.*” De acuerdo con lo anterior es posible la presentación de una o varias cartas de pre-aprobación del crédito con cupo mínimo total del 50% del valor del contrato

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

3.1. En el marco de la audiencia se solicita evaluar la posibilidad de reducir el número de viviendas mínimo a ofertar, teniendo en cuenta que el predio tiene una servidumbre afecta a la prestación del servicio público domiciliarios de energía eléctrica, que no permitiría construir debajo de la franja afecta con dicha servidumbre y no se podrían construir, ni siquiera el número de viviendas establecido como mínimo.

Respuesta:

De acuerdo con información entregada por el Municipio de Circasia, no es necesario reducir el número de viviendas, teniendo en cuenta que se está gestionando el traslado de dicha línea con la empresa de Energía, con el fin de no generar ninguna afectación o cesión del lote.

3.2. *En el marco de la audiencia se solicita conocer los certificados de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios.*

Respuesta:

Acorde con el compromiso del Municipio de Circasia se publicarán los certificados de disponibilidad de servicios públicos. Así mismo, la oficina de Planeación Municipal, dispondrá de toda la información en medio físico y magnético para consulta de los interesados.

3.3. *En el marco de la audiencia se solicitó aclarar como se obtiene la aplicación del artículo 40 de la Ley 1537 de 2012 teniendo en cuenta que está limitado para proyectos de vivienda de interés social y prioritaria, en estratos 1, 2 y 3, y el predio donde se desarrollará el proyecto es estrato 4.*

Respuesta:

El artículo antes señalado es aplicable al proyecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1537 de 2012 en donde se señala: *“A fin de promover desarrollos urbanísticos de alta calidad y la sostenibilidad de la vivienda respecto de su urbanismo y de la prestación de servicios, se considerarán como estrato socioeconómico uno las viviendas de interés prioritario durante los diez (10) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato de acuerdo a la normatividad vigente. En el caso de las víctimas de desplazamiento forzado, la permanencia de su vivienda en estrato socioeconómico 1 durará hasta tanto haya concluido su reparación integral.”*

3.4. *Por favor aclarar si el número máximo de pisos permitido para la construcción es de 3 o 5 pisos*

Respuesta:

Acorde con información entregada por el Municipio de Circasia, el número máximo de pisos permitidos para la construcción según el EOT es de 3.

3.5. *Le agradecemos nos informen si se suministrara el estudio de suelos del predio donde se desarrollara el proyecto.*

Respuesta:

De acuerdo a los términos de referencia indicado en los numerales 1.4.3 y 1.5.1, el estudio de suelos se encuentra dentro del alcance del proyecto, es uno de los documentos que debe considerar el

contratista, ya que de acuerdo con información del Municipio de Circasia, no se cuenta con dicha información.

3.6. *Quisiera saber en que pagina y cuando van a subir el E.O.T de Circasia y la topografía del lote.*

Respuesta:

Acorde con el compromiso del Municipio de Circasia, se publicará el EOT del municipio en la página web de fidubogota. Con respecto a la topografía del lote de acuerdo al numeral 1.5.1 se debe realizar el levantamiento topográfico del lote, sin embargo se adjuntará un levantamiento topográfico realizado por la alcaldía municipal para que sirva como referencia, adicionalmente se publicará el plano catastral.

3.7. *Favor indicarnos si el lote cuenta con un documento de Esquema Básico del lote.*

Respuesta:

De acuerdo con información del Municipio de Circasia, el lote no cuenta con ningún esquema básico.

3.8. *Necesitamos nos sean precisados los puntos de conexión de los servicios públicos. Preferiblemente en un planos para saber las respectivas distancias y los condicionamientos por niveles.*

Respuesta:

Acorde con el compromiso del Municipio de Circasia se publicaran los certificados de disponibilidad de servicios públicos y sus respectivos puntos de conexión. Así mismo, la oficina de Planeación Municipal, dispondrá de toda la información en medio físico y magnético para consulta de los interesados. De otro lado y según información del Municipio de Circasia, se publicará en la pagina web de fidubogota el plano topográfico realizado por la alcaldía, donde se referencia los puntos de conexión de los servicios públicos.

3.9. *Indicar cuáles son los subsidios que aplican, en la construcción de las redes de servicios. Es decir, que costos de las redes (Energía, acueducto, alcantarillado y gas), van por cuenta de las empresas prestadoras de los servicios.*

Respuesta:

No se cuenta con ningún subsidio para las redes de servicios, dichas actividades están involucradas en el valor total del precio global fijo de la vivienda.

3.10. *Requerimos se nos precise: cuales son y la ubicación de los botadores autorizados por el Municipio.*

Respuesta:

Acorde con información del Municipio de Circasia, dentro del municipio no hay escombrera municipal, se están utilizando para este servicio la escombrera municipal de Armenia ubicada en la cra 19-20 aproximadamente a 11 kilómetros del lote El Portal (Gerenciada por EPA del Quindío) y la escombrera municipal de Calarcá aproximadamente 16 kilómetros del lote El Portal (Gerenciada por multipropósito Calarca)

3.11. *Favor nos indiquen de forma clara y precisa, cuales son las afectaciones que tiene el lote. En el caso de la red de energía que pasa por uno de los límites del mismo, qué aislamientos se requieren?*

Respuesta:

Acorde con lo informado por el Municipio de Circasia, la única afectación del lote es el aislamiento de 15 metros por la presencia de la quebrada y el gradual, por eso es importante el estudio de impacto ambiental, que es uno de los productos que debe entregar el futuro contratista. En cuanto a la línea de red de energía que pasa por el predio, según informa el Municipio, ya se solicito por escrito a la empresa el cambio de dicha línea, ya que en ningún momento se debe generar servidumbres en este lote.

3.12. *Favor nos indiquen de forma clara y precisa las cesiones obligatorias del lote.*

Respuesta:

Acorde a lo certificado por el Municipio, las áreas de cesión es del 17% del área bruta y vías internas mínimo de 6 mt. Se debe revisar el EOT en al artículo 12 especificaciones de cesiones urbanísticas.

3.13. *Favor nos indiquen de forma clara y precisa las obligaciones urbanísticas del lote.*

Respuesta:

Según lo informa el Municipio de Circasia, se debe revisar los artículos 11 y 12 del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Circasia, Quindío.

3.14. *Favor precisar si el rango del número de viviendas esta entre 276 y 287. Qué pasa si dan mas de 287 unidades?*

Respuesta:

El rango establecido para el proyecto de Circasia (Urbanización el Portal) es doscientos setenta y seis (276) hasta doscientos ochenta y siete (287) soluciones de vivienda de interés prioritario. No se puede ofrecer un número mayor de soluciones que el máximo aprobado por el comité fiduciario.

3.15 *Revisando el plano topográfico, el lote objeto de visita en el día de ayer, llega no hasta el primer cerramiento si no, hasta uno que limita con una quebrada y un gradual. Que afectaciones al proyecto generan éstos elementos. Las aguas lluvias del proyecto se vierten a esta quebrada?*

Respuesta:

Según informa el Municipio, en la visita se mostro el plano topográfico que se publicado en la página web www.fidubogota.com, además se explico los límites del el lote y para el caso de el gradual y la quebrada se debe respetar un aislamiento de 15 mts a partir del quiebre del talud. Con respecto a sí las aguas lluvias se vierten en dicha quebrada, esto se determina de acuerdo a las condiciones ambientales y si este es permitido.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

4.1. En el marco de la audiencia se pregunta: No es clara la participación del constructor en la escrituración de las viviendas, que pasa si no se escrituran las viviendas en los tiempos pactados.

Respuesta:

Mediante adenda se aclararan los términos de referencia en cuanto a la participación del Constructor en los procesos de escrituración.