

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 36 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE SUAN, ATLANTICO

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 Construcción, y urbanismo de soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado la immaculada concepción, ubicado en el Municipio de Suan, Departamento de Atlántico, 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 16 de octubre de 2012 a partir de las 03:30 p.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 03:30 p.m. y hasta las 04:15 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 4 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 LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

1.1. *En el marco de la audiencia se solicitó aclarar como debía ser interpretado el porcentaje establecido en el numeral 3.1.3. y el 3.3.1. en lo que respecta al objeto social y experiencia a acreditar, en donde se establece que una participación igual o superior al setenta por ciento (70%) en el consorcio o unión temporal para el proponente que acredita las dos condiciones de que tratan los numerales antes citados, en los eventos en que todos los miembros cumplan las condiciones requeridas.*

Respuesta:

Se modificarán los numerales 3.1.3 y 3.3.1 mediante adenda en la cual se indicará que la participación del o los miembros que tengan en su objeto social la construcción o el diseño y construcción deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal y se mantendrá el requisito consistente en que son estos constructores quienes deben acreditar la experiencia solicitada.

El requisito antes señalado se justifica en la medida en que si un miembro del proponente acredita experiencia en construcción de vivienda, su objeto social necesariamente le debe permitir desarrollar la actividad de constructor. Además, se debe aclarar que no existe en los términos de referencia una restricción cuando el objeto social de los proponentes sea el diseño y la construcción de vivienda.

De otra parte, se requiere que el proponente acredite una experiencia mínima que permita al patrimonio autónomo verificar una capacidad suficiente para la ejecución de proyectos de vivienda, por lo tanto, se establece un porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal para quienes demuestren efectivamente contar con esa experiencia.

1.2. *En el marco de la audiencia se preguntó que si el valor de los estudios y diseños iba a ser asumido por parte de la entidad territorial.*

Respuesta:

Al respecto se señala que el valor de los estudios y diseños, así como de todos los costos directos e indirectos del proyecto, están incluidos dentro del máximo valor a pagar por vivienda y deberán ser considerados por el proponente al momento de presentar su oferta económica. Al respecto, el numeral 1.7 PRESUPESTO ESTIMADO del contrato es claro en establecer que: *“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 lo 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.”

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

2.1. En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Existe un número máximo de metros cuadrados que se puede ofertar por vivienda?

Respuesta:

Al respecto es importante tener en cuenta que no existe un máximo de metros cuadrados a ofertar por vivienda.

2.2. En el marco de la audiencia se solicitó evaluar si es necesario que el proyecto tenga cerramientos, lo anterior teniendo en cuenta que la población beneficiaria puede no contar con los recursos necesarios para mantener las áreas comunes.

Respuesta:

De acuerdo con el anexo técnico No 4 de los términos de referencia definitivos, los cerramientos no son necesarios.

2.3. En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Quién asume los gastos por vías de acceso al proyecto?

Respuesta:

Los términos de referencia definitivos son claros en establecer que es responsabilidad del proponente únicamente las obras urbanísticas internas del proyecto, las cuales están claramente definidas en el Anexo No 4 del citado documento.

Así las cosas, los gastos por las vías de acceso definitivas estarán a cargo del Ente Territorial. La alcaldía certifica que pavimentará la vía de acceso al proyecto de vivienda la immaculada concepción.

2.4. En el marco de la audiencia se pregunto: ¿La infraestructura de acueducto si tiene la capacidad para garantizar la prestación del servicio para el proyecto planteado?

Respuesta:

La alcaldía certifica que el municipio como prestador directo de los servicios de acueducto y alcantarillado, cuenta con la disponibilidad de agua potable para las edificaciones de más de cuatro pisos, una vez que cuenta con su tanque elevado de 32 mt de altura y una subestación de bombeo.

2.5. Consulta realizada por correo electrónico: *La tipología de vivienda característica del municipio de Suan en toda su tradición ha sido de viviendas tipo unifamiliar, sin embargo en los pliegos de condiciones se indica que el proyecto a diseñar y construir es bajo tipología de vivienda multifamiliar, la cual no es acorde con la tradición y cultura del municipio de Suan. Muy respetuosamente solicitamos se revise la tipología de vivienda del proyecto establecida en los pliegos de condiciones y se modifique a tipología de vivienda unifamiliar, la cual es acorde con la idiosincrasia del municipio de Suan.*

Respuesta:

El diseño tipo multifamiliar fue presentado y anotado por la Secretaria de Planeación del Municipio de SUAN, cuando radico el proyecto de acuerdo al desarrollo planteado en esa zona, en razón a que se ejecutan proyectos tales como el Centro Integral de Desarrollo, se construirá una Sede de la Universidad del Atlántico, auspiciada por el Departamento y se construirá la Sede de la Institución Luisa Rodríguez por el Fondo de Adaptación. Todo esto hace parte de un proyecto integral de Desarrollo Urbano Municipal y Regional PIDU.

2.6. *Mediante correo electrónico se señaló: El Numeral 3.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE de los Pliegos de Condiciones, reza: “El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en vivienda, sumen por lo menos treinta y nueve mil seiscientos metros cuadrados (39.600 m²) en por lo menos dos (2) proyectos.”*

Se solicita que se aclare la frase “en por lo menos dos (2) proyectos” la cual debería ser “en máximo dos (2) proyectos”, para permitir a los proponentes certificar la experiencia en un (1) solo contrato con la totalidad de los metros cuadrados exigidos y no permitir ofrecimientos de extensión ilimitada ya que no se está limitando el número de proyectos a acreditar.

Respuesta:

Una vez revisado el documento de términos de referencia definitivos del Proceso de selección del Municipio de Suan, Departamento del Atlántico, no se encuentra el aparte señalado en la pregunta. Por lo anterior no se acepta la observación.