

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 37 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA

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 San Joaquín, ubicado en el Municipio de Pereira, Departamento del Risaralda, 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 10:30 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 10:30 a.m. y hasta las 11:30 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 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 preguntó, cual es la dedicación exigida del equipo mínimo de que trata el numeral 3.3.2. de los términos de referencia, o si no hay ¿es posible presentarse a varios procesos acreditando las mismas hojas de vida?

Respuesta:

Mediante adenda se dará claridad de la dedicación exigida para el equipo mínimo de que trata el numeral 3.3.2., de los términos de referencia.

1.2. Inquietud formulada por correo electrónico: “lamentablemente por motivos de cierre del aeropuerto del bogota en bogota en el día de hoy no pude estar a tiempo para realizar una par de preguntas, de los diferentes proyectos de las ciudades de pereira , circasia, armenia, quisiera saber si se elabora un acta de las diferentes inquietudes y la cuelgan en la respectiva pagina esto con el fin de saber y mis dudas se pueden ser despejadas con las diferentes inquietudes de los demas 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 LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

2.1. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar el alcance de las obras de urbanismo del proyecto, toda vez que el presupuesto asignado por vivienda sólo alcanza para efectuar las obras de urbanismo interno del predio. De incluir dentro del alcance parte del urbanismo externo, solicitamos que se modifique el valor de la vivienda de tal manera que se le reconozca al contratista el valor de estas obras.

2.2. Inquietud formulada por correo electrónico: “Favor nos indiquen de forma clara y precisa las obligaciones urbanísticas del lote.”

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 obras externas estarán a cargo del Ente Territorial.

2.3. En el marco de la audiencia se preguntó acerca de los criterios e información que había sido tenida en cuenta para decidir cual era el número de viviendas que podían ser construidos en el predio y la viabilidad del proyecto.

Respuesta:

Acorde con el procedimiento establecido en el proceso de identificación de los lotes y posterior revisión por parte de FINDETER, fue el Municipio de Pereira quien presentó toda la documentación técnica y jurídica del predio.

El cálculo sobre el número de soluciones que podrían construirse en el lote de terreno fue realizado por el Ente Territorial, quien certificó que el mismo se adelantó con fundamento el Plan de Ordenamiento Territorial.

2.4. *En el marco de la audiencia se solicitó aclarar la localización de los puntos de conexión a las redes de alcantarillado, acueducto, energía, gas y teléfono, para poder evaluar el costo de las redes de servicios públicos.*

2.5. Inquietud formulada por correo electrónico: *“Necesitamos nos sean precisados los puntos de conexión de los servicios públicos. Preferiblemente en un planos para saber las respectivas distancias.”*

Respuesta:

En el anexo 4 numeral 3 de los términos de referencia, como parte de los documentos técnicos de soporte, se encuentran las disponibilidades del servicio de energía con la localización de su punto de servicio; la disponibilidad del servicio de Acueducto y Alcantarillado, se relacionan los puntos de conexión y las distancias, tanto en el texto como en los dos planos pertenecientes a este archivo.

Así mismo, el Municipio de Pereira dispondrá de toda la información en medio físico y magnético para consulta de los interesados.

2.6. *En el marco de la audiencia se preguntó: “Si existe un sitio o escombrera para la disposición de sobrantes, así mismo si existen en municipio fuentes de materiales pétreos con licencias ambientales aprobadas y aproximadamente a que distancia se encuentran del predio a urbanizar.*

2.7. Inquietud formulada por correo electrónico: *“Requerimos se nos precise: cuales son y la ubicación de los botadores autorizados por el Municipio.”*

Respuesta:

Según informa el Municipio de Pereira, en estos momentos no se tiene capacidad en la escombrera municipal para la disposición de los escombros.

2.8. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar si el predio sobre el cual se desarrollará el proyecto hace parte del plan parcial.*

2.9. Inquietud formulada por correo electrónico: *“Requerimos la ficha normativa del POT, que aplica para este predio.”*

Respuesta:

Acorde con lo informado por el Municipio de Pereira, la ficha normativa de este predio se encuentra en el POT de Pereira (Acuerdo 18 de 2000).

2.10. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar la aplicación que se dio del Decreto 2060 de 2004 para permitir desarrollos en 5 pisos.*

2.11. Inquietud formulada por correo electrónico: *“Favor precisar la altura máxima de las edificaciones, a pesar de la ficha normativa.”*

Respuesta:

Acorde con lo informado y certificado por el Municipio de Pereira, la altura máxima proyectada serían 5 pisos.

2.12. *En el marco de la audiencia se solicitó poner en conocimiento, el plano topográfico y localización general del proyecto, estudio de suelos, planos cartográficos.*

2.13. Inquietud formulada por correo electrónico: *“Solicitamos nos envíen por medio magnético el levantamiento topográfico del lote con la respectiva poligonal del mismo.”*

2.14. Inquietud formulada por correo electrónico: *“Solicitamos favor se entregue el Esquema Básico del lote.*

Respuesta:

En los términos de referencia numeral 1.5 Fases del proyecto, fase 1.5.1, este indica lo siguiente:

“... Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de obra, el contratista tendrá un plazo máximo de un (1) mes para la presentación del Anteproyecto Urbano Arquitectónico, así como de la factibilidad económica del mismo. Éste será aprobado por el interventor, para verificar el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el Anexo Técnico de los presentes términos de referencia.

El Anteproyecto Urbano Arquitectónico, comprenderá:

- *Estudio de suelos.*
- *Levantamiento topográfico...*
- *Un plano de anteproyecto del planteamiento urbanístico.*
- *Una planta arquitectónica de las tipologías de vivienda a construir.*
- *Plano de Cortes y Fachadas generales.*

Las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el Anexo No. 4 de estos términos de referencia...”

Así las cosas, es obligación del contratista efectuar el levantamiento topográfico del lote, el estudio de suelos y demás estudios previos a la ejecución del proyecto.

La alcaldía cuenta con un Levantamiento Planimétrico, el cual para efectos técnicos no es válido ni como levantamiento topográfico del lote o esquema básico del mismo. Este Levantamiento

Planimétrico puede ser usado de manera informativa, y será adicionado a los documentos técnicos de soporte de los términos de referencia.

2.15. Inquietud formulada por correo electrónico: *“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 lo atraviesa, qué aislamientos se requieren?. En la parte inferior del lote, entendemos se encuentra un humedal, éste le genera alguna afectación al lote?”*

Respuesta:

De acuerdo con información entregada por el Municipio, los aislamientos específicos sobre la red de energía son los establecidos en la norma RETIE y se aclara que en el lote no se localiza ningún Humedal, tal como fue verificado en visita de campo.

2.16. Inquietud formulada por correo electrónico: *“Favor nos indiquen de forma clara y precisa las cesiones obligatorias del lote.”*

Respuesta:

Acorde con lo informado por el Municipio de Pereira, las cesiones obligatorias del lote se deberán dejar según lo establecido en el artículo 1 del Decreto 2060 de 2004.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

3.1. *En el marco de la audiencia se preguntó si el contratista debía responder por posibles daños o deterioros que se causen durante la ejecución del proyecto a la vía de acceso al proyecto.*

Respuesta:

Es obligación del contratista previo al inicio de los trabajos, efectuar un acta de vecindad en conjunto con la Interventoría, en compañía de un delegado del municipio, para constatar el estado de las edificaciones, vías, andenes y demás estructuras aledañas al predio, con lo cual garantiza que al terminar el proyecto, estas deben quedar tal y como se registraron en dicha acta.

3.2. Inquietud formulada por correo electrónico: *“Indicar cuales 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.

3.3. Inquietud formulada por correo electrónico: *“El costo de la adecuación de las zonas de cesión, son por cuenta del Contratista o lo asume cada Municipio?. En caso de que sea a cargo del Contratista, favor indicar la Norma en cada Municipio, que regula esta adecuación.”*

Respuesta:

Según informó el Municipio de Pereira, el costo de las adecuaciones de las zonas de cesión corre por cuenta del contratista, en cuanto sean zonas destinadas a espacios públicos, para el caso de las zonas de cesión destinadas para equipamiento, el costo de su adecuación corre por cuenta del municipio. Las cesiones obligatorias del lote se deberán dejar según lo establecido en el artículo 1 del Decreto 2060 de 2004, y deben regular de acuerdo al contenido del POT de Pereira (Acuerdo 18 de 2000).