

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 51 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN EL MUNICIPIO DE BARRANCAS

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 Urbanísticas, de Trescientas (300) soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda unifamiliar en el proyecto denominado Villa Rosa, ubicado en el Municipio de Barrancas, Departamento de La Guajira, 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 11:30 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 11:30 a.m. y hasta las 12:15 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 5 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: ¿Cuando hay una unión temporal u otro tipo de asociación, pueden uno de sus integrantes acreditar la experiencia, otro la capacidad financiera y otro la parte constructiva? En los términos de referencia se dice que la empresa o integrante que representa la experiencia debe tener un aporte dentro de la unión temporal igual o mayor del 70%. ¿La otra parte la pueden poner los que representan la parte financiera?*

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.

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

2.1. *En el marco de la audiencia se solicitó la posibilidad de contemplar en los términos de referencia en el numeral 4.9. FORMA DE PAGO, el pago por fases o etapas de acuerdo con los avances en la ejecución del proyecto.*

Respuesta:

Se acoge la observación y mediante adenda se ajustarán los términos de referencia aclarando la forma de pago cuando la misma se solicite por fases.

2.2. *En el marco de la audiencia se preguntó por qué se establece como valor máximo a pagar por vivienda 64 smlmv y no 70 smlmv que es el tope establecido por ley para la vivienda de interés prioritario.*

Respuesta:

En la Ley 1450 de 2011 en el artículo 117 se define la vivienda de interés social, y en su párrafo primero se señaló que se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social

Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

El valor de la vivienda incluye el valor del suelo sobre el cual se construirán las viviendas, que para el caso del presente proceso está siendo aportado por la entidad territorial, y debe generar un menor valor de la vivienda y tener un peso a descontar de los costos del proyecto. Dicho valor a descontar ha sido establecido en el presente proceso en 6 SMLMV por vivienda.

2.3. En el marco de la audiencia se pregunta si se puede hacer uso de sistemas alternativos de construcción, fuera del convencional.

Respuesta:

No se exige en ningún momento un tipo de sistema estructural específico. Lo que si es claro es que el sistema utilizado debe cumplir con los requisitos establecidos en la Norma Sismo Resistente. En el caso en que existan sistemas estructurales o materiales alternativos que se salen de la mencionada norma, los mismos deben contar con resolución de aprobación del sistema constructivo propuesto, expedida por la Comisión Asesora para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

2.4. En el marco de la audiencia se insiste que el uso de sistemas alternativos no solo tiene que ver con la norma de sismoresistencia sino además con las condiciones ambientales, climáticas y culturales de la región; por lo anterior se pregunta ¿De qué manera el comité evaluador está considerando estas situaciones al momento de valorar los proyectos?

Respuesta:

Este no es propiamente un criterio de evaluación, sin embargo en los términos de referencia se ha incluido un componente que tiene que ver con el manejo bioclimático en las viviendas. Quienes deberán revisar estos temas son las secretarías de planeación o las curadurías urbanas en el momento de aprobar los diseños presentados. Adicionalmente en la presentación del Anteproyecto, la interventoría deberá valorar estos aspectos.

2.5. En el marco de la audiencia se planteó: El Gobierno Nacional ha planteado que el aporte del municipio en el lote y obras de urbanismo, se iba a ver reflejado en mejores condiciones para la vivienda, y ahora se plantea que este valor será descontado del valor total. ¿Donde se reflejará ese esfuerzo de los municipios para brindar una mejor calidad de vida a sus habitantes y que sea diferente a lo que se ha ofrecido hasta ahora?

Respuesta:

En el marco del programa de vivienda gratuita que se encuentra implementando el Gobierno Nacional, el cual esta enfocado a atender a la población de mas alta vulnerabilidad, se busca proveer de una solución habitacional de buena calidad a dichos hogares, que mejore las condiciones de vida de las mismas.

Acorde con los parámetros mínimos establecidos en el anexo técnico de los términos de referencia y el presupuesto destinado (64 smlmv), se garantizará que las soluciones de vivienda alcancen mejores estándares que los presentados históricamente en la vivienda de interés prioritario.

2.6. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿El ente territorial en que debe acordar con el proponente respecto a la mejor calidad de la solución, en área o acabados?*

Respuesta:

En ningún caso los entes territoriales acordaran condiciones específicas como área, acabados o condiciones de la solución habitacional. Todas las especificaciones y exigencias deben corresponder estrictamente a las dadas en los Términos de Referencia respectivos.

2.7. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿A través de la interventoría se podría ampliar el número de viviendas del proyecto?*

Respuesta:

En ningún caso mediante un acuerdo entre el contratista y la interventoría podrá ampliarse el número de viviendas del proyecto. Si existe la posibilidad que el municipio con sus recursos desarrolle posteriormente obras de equipamiento, espacio público, programas sociales etc., que mejoren las condiciones del proyecto, pero no el marco de la relación contractual entre Fidubogotá y el constructor seleccionado.

2.8. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Qué papel juega la interventoría en el proyecto?*

Respuesta:

Al respecto es importante tener en cuenta que la interventoría cumplirá una función de seguimiento técnico, legal y financiero en la ejecución de las obras contratadas y velará por el cabal cumplimiento de las fases de ejecución del contrato, así como el de las normas urbanística, de sismo resistencia y los reglamentos técnicos aplicables.

2.9. *En el marco de la audiencia se preguntó: En la guajira hay profesionales especializados en interventoría ¿van a ser tenidos en cuenta para el desarrollo de los proyectos?, y ¿Cual es el acompañamiento que va a hacer la secretaría de obras o planeación a los proyectos?*

Respuesta:

No se va a limitar la participación de los profesionales ni de los constructores de la zona, en estas convocatorias pueden participar todos los interesados siempre y cuando cumplan estrictamente con los requisitos planteados en los Términos de Referencia.

El acompañamiento que deben de hacer en general las secretarías de planeación corresponde al control urbanístico, entendido como el proceso que ejerce con total autoridad los alcaldes municipales en cabeza de las oficinas de planeación, con el objeto de realizar la vigilancia y control previo y posterior, sobre las construcciones que se adelantan en su territorio.

El control previo lo ejerce la secretaría de planeación, o el curador urbano según sea el caso, en el momento de realizar el estudio, trámite y expedición de la licencia. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan.

El control urbanístico posterior es competencia de los alcaldes municipales, y consiste en verificar que todas las obras que se realizan en el área de su jurisdicción tengan las licencias urbanísticas respectivas y que las obras estén sujetas a las mismas.

2.10. *En el marco de la audiencia se preguntó: El Ministro indicó que se tenían convenios con los productores de cemento, hierro y otros materiales, ¿es eso una realidad?*

Respuesta:

Se han suscrito acuerdos con integrantes del sector siderúrgico, compañías cementeras y con algunos productores y comercializadores de insumos para redes de acueducto y alcantarillado.

Atendiendo la observación recibida en el marco de la audiencia, los mencionados acuerdos serán publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá, para conocimiento de todos los interesados.

2.11. *En el marco de la audiencia se preguntó: Si un ingeniero o empresa realizó estudios, diseños, o tramitó licencias de construcción para el proyecto objeto de esta convocatoria, y no fuese seleccionado, ¿El Ministerio asumirá alguno de estos costos?*

Respuesta:

En ningún caso el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio asumirá los costos generados por la realización de estudios, diseños o cualquier tipo de trámite que el Municipio haya solicitado a un tercero.

2.12. *Solicitud recibida a través de correo electrónico: “Necesito aclarar las medidas del plano urbanístico, no se pueden leer, por favor corregir para poder cuantificar.”*

Respuesta:

Todos los diseños y planos se encuentran digitales y físicos para consulta y/o copia en la Secretaría de Planeación del Municipio de Barrancas. En formato PDF se publicarán como anexos a los términos de referencia en la página www.fidubogota.com.

2.13. *Solicitud recibida a través de correo electrónico: “Enviar un estudio de suelos actualizado y acorde a las normas (cinco apiques por hectáreas)”*

Respuesta:

Los documentos soportes que se ponen a disposición del proponente son de referencia, y es obligación del proponente de acuerdo a su consideración técnica y su criterio profesional, adelantar

los estudios necesarios que le permitan realizar una propuesta técnica del proyecto, ajustada a la condiciones particulares del predio, a la norma urbana y a la normativa técnica vigente.

Igualmente es importante aclarar que teniendo en cuenta que el valor del proyecto corresponde a un precio global fijo, todos los estudios necesarios que deba hacer el proponente para desarrollar su oferta se encuentran incluidos en este. En consecuencia no se acogerá la observación.

2.14. *Solicitud recibida a través de correo electrónico: “El lote presenta una invasión parcial, quien resuelve ese tema.”*

Respuesta:

El lote donde se desarrollará el proyecto objeto de esta convocatoria, no se encuentra invadido total ni parcialmente, lo cual se respalda con certificación emitida por la Alcaldía Municipal como entidad competente.

2.15. *Solicitud recibida a través de correo electrónico: “Publicar el pot del municipio actualizado.”*

Respuesta:

El documento general del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Barrancas, en formato PDF se publicará como anexo a los términos de referencia en la página www.fidubogota.com.

Los demás documentos y la planimetría respectiva se encuentran en formato digital y físico para consulta y/o copia en la Secretaría de Planeación del Municipio de Barrancas..

2.16. *Solicitud recibida a través de correo electrónico: “Si se solicita modificar la licencia urbanística actual a nombre de quien se solicita la nueva modificación y quien se debe notificar de la misma”*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1469 de 2010, “Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (...)”

Teniendo en cuenta lo anterior, el titular de la modificación de la licencia será la Fiduciraia Bogotá S.A., como vocera del Patrimonio Autonomo Derivado, quien deberá notificarse directamente o a través de apoderado.

2.17. *Solicitud recibida a través de correo electrónico: “Quien es el responsable del diseño urbanístico propuesto en los términos de referencia.”*

Respuesta:

El responsable del diseño urbanístico presentado como anexo a los términos de referencia es la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Barrancas – La Guajira.

2.18. *Solicitud recibida a través de correo electrónico: “Si parte del lote propuesto esta fuera del perímetro urbano, quien debe incluirlo al área urbana y quien ese el responsable.”*

Respuesta:

Acorde con la información entregada por el Ente Territorial, el lote donde se desarrollará el proyecto objeto de esta convocatoria, se encuentra en su totalidad en suelo urbano. Lo anterior esta respaldado con certificación emitida por la Alcaldía Municipal como entidad competente.