

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 080 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO 080 Programa de Vivienda Gratuita - Fidubogota - OC. PUENTE ARANDA 223-EL PULPO - Bogotá

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 (y/o modificación si aplica) de las licencias de Urbanización y Construcción, si es el caso, de mínimo ochenta y cuatro (84) y hasta noventa y tres (93) soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado PUENTE ARANDA 223-EL PULPO, ubicado en Bogotá D.C., 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 21 de enero de 2013 a partir de las 8:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 8:00 a.m. y hasta las 9:00 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 14 de enero de 2013 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

Durante la audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos de la convocatoria 080, no se recibieron observaciones de forma oral, escrita y/o por correo electrónico.

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

2.1. *Por medio de correo electrónico se preguntó: Podrían cuantificar el valor que debe cancelar el contratista sobre los derechos de cesión al IDU? Debido a que este monto no ha sido previsto dentro de la valoración del contrato, podrían pagarlo como un valor adicional al contrato o que directamente el contratante o los dueños del programa colaboren entregando este asunto saneado?*

Respuesta.

De acuerdo a lo determinado en los términos de referencia son obligaciones del proponente en el contrato de obra: *“pagar a las autoridades competentes el monto correspondiente a la compensación de las áreas de cesión del proyecto.”*

Este valor no puede ser calculado por parte de la convocante, toda vez que es responsabilidad del proponente, y el mismo debe definirlo al momento de realizar el diseño arquitectónico y urbanístico del proyecto.

La modalidad de contratación del proyecto es a PRECIO GLOBAL FIJO, y dentro de este precio se han considerado los costos que deben ser asumidos por parte del proponente en el pago de las compensaciones de las áreas de cesión al IDU. Finalmente, es menester precisar que los pagos de estas compensaciones se encuentran reglamentados en el Decreto Distrital 323 de 2004.

2.2 *Por medio de correo electrónico se preguntó: La realización de estudio de accesos y tránsito para la aprobación del trámite tránsito para seleccionar la mejor forma de acceder vehicularmente al proyecto, son requisitos fundamentales para solicitar la licencia de construcción. Debido a que la sola aprobación de la secretaria de movilidad es un trámite que por experiencia es largo y dispendioso, solicito respetuosamente que consideren la posibilidad que este plazo que depende de un tercero, no esté a cargo del contratista, ya que la responsabilidad del contratista es realizar los estudios de tránsito para lograr que se los aprueben, pero la aprobación podría ser demorada y afectar los tiempos del contrato. Como parte opcional, podrían los contratantes (bien sea el ministerio o el distrito) ir adelantando dicho trámite para que cuando sea adjudicado el contrato, ya se haya adelantado al respecto.*

Respuesta.

De acuerdo a los términos de referencia es obligación del proponente dentro del contrato de obra realizar todos los trámites necesarios para obtener la licencia de construcción del proyecto, incluyendo el estudio de accesos y tránsito. En virtud de lo anterior, no es procedente adelantar por parte de la convocante, del ministerio o del distrito trámites preliminares relacionados con este tipo de estudios a la celebración del contrato.

Finalmente, es menester precisar que de acuerdo con lo previsto en los términos de referencia: *“El valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en los contratos de obra y de comodato. Por tratarse de un contrato sujeto a precio global fijo, no se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto.”*

2.3. *Por medio de correo electrónico se preguntó: De igual manera sucede con la disponibilidad de agua y la aprobación del trámite de agua temporal durante construcción y definitiva para el proyecto, de quien es la responsabilidad de la renovación de las redes de acueducto de HG que estarían por fuera del predio? Este proceso de renovación hace que la aprobación del trámite de la agua temporal de obra sea demorada y dispendiosa, razón por la cual, solicito respetuosamente que estos plazos y trámites que son responsabilidad de empresas que no hacen parte de la relación contractual, y que podrían afectar la ejecución del contrato, se consideren como tiempos que puedan ser recuperados para el contratista, ya que así el contratista realice muy bien los estudios y los trámite oportunamente, no existe la garantía que saldrán aprobados con la misma agilidad y ello podría afectar la ejecución del contrato por causas imputadas a terceros.*

Respuesta.

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia definitivos, es obligación del proponente, en el marco del contrato de obra, realizar la construcción de las redes de urbanismo locales, ubicadas dentro del predio objeto del proyecto.

De acuerdo con lo manifestado en el marco de la audiencia, será la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá quien realice la reposición de las redes matrices para garantizar la efectiva conexión de la red local desarrollada por el proponente dentro del contrato de obra, a las redes matrices de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial.

2.4. *Por medio de correo electrónico se preguntó: Solicito de manera respetuosa, aclarar si las áreas comerciales hacen o no hacen parte del proyecto.*

Respuesta.

De acuerdo con los términos de referencia definitivos, el objeto de la presente convocatoria es seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención (y/o modificación si aplica) de las licencias de Urbanización y Construcción, si es el caso, de mínimo ochenta y cuatro (84) y hasta noventa y tres (93) soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP).

Al respecto es preciso aclarar que el proyecto no contempla el desarrollo de áreas comerciales.

2.5. *Por medio de correo electrónico se preguntó: Solicito de manera respetuosa, aclarar que los parqueos son superficiales y no existen requerimientos de sótanos no semisótanos.*

Respuesta.

El proponente, de acuerdo a la reglamentación urbanística aplicable al predio es quien debe garantizar la disponibilidad de espacios de parqueo, de acuerdo a los parámetros de la norma. Con base en lo anterior es el proponente quien, de acuerdo a su propuesta arquitectónica debe definir el tipo de parqueaderos para el proyecto objeto de la presente convocatoria.

2.6. *Por medio de correo electrónico se preguntó: Sera posible obtener la lista de las empresas y personas que asistieron a la visita preliminar y a la visita definitiva de este proyecto?*

Respuesta.

La información de los asistentes a las visitas de inspección al predio podrá ser solicitada al correo viviendagratis@fidubogota.com .

2.7. *Solicito de manera respetuosa aumentar el valor del presupuesto oficial y permitir menos m2 por unidad de vivienda, esto se debe a que precisamente en Bogotá cada vez se ha puesto mas costosa la mano de obra comparado con otras regiones del país y el precio de los materiales es muy similar independiente del lugar, así las cosas, no resulta lógico que precisamente este proyecto tenga menor presupuesto que casi todos los demás que se encuentran en licitación, y peor aún, cuando hay que pagar adicionalmente lo que se refiere al valor de la cesión y a los demás trámites y estudios adicionales que requiere este contrato por encontrarse en la capital.*

Respuesta.

Para determinar el valor de 62 salarios mínimos legales vigentes por vivienda en la presente convocatoria, se tuvo en cuenta el valor del predio, y aspectos tales como la localización del mismo, y su accesibilidad, razón por la cual no procede la modificación del valor del presupuesto estimado.

Así mismo, es menester precisar que teniendo en cuenta lo establecido en Anexo No. 4 de los términos de referencia definitivos, el área construida mínima por solución de vivienda será de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²), por lo tanto cada unidad de vivienda propuesta, así como el planteamiento y los diseños, deberán cumplir y ajustarse técnicamente a este requisito.

2.8. En el marco de la audiencia pública se preguntó: Se solicita se aclare si la experiencia que deben acreditar los proponentes debe corresponder a proyectos de construcción o debe ser experiencia específica en proyectos de construcción de vivienda.

Respuesta:

Teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso de selección es la construcción de viviendas, la experiencia que debe acreditar el proponente debe ser como constructor en proyectos de vivienda, por lo cual no se aceptan experiencia relacionada con otro tipo de proyectos de construcción.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TERMINOS DE REFERENCIA

En el marco de la audiencia pública se realizó la solicitud verbal acerca de la disponibilidad de los documentos anexos de consulta para los proponentes interesados en el proceso, y la manera de acceder a dicha información.

Respuesta.

Los documentos anexos a los términos de referencia serán puestos a disposición de los interesados y serán publicados en la página web de fidubogotá. Ahora bien, los planos y demás documentos que se encuentren en formato DWS estarán a disposición de los proponentes interesados, quienes podrán acercarse a la oficina de la Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico, en la sede del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a la Oficina de Metrovivienda, o a las Oficinas de Fidubogotá para la consulta de los mismos.