

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 094 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS EN LOS MUNICIPIOS DE CARMEN DE APICALÁ, ESPINAL, PRADO Y DOLORES, EN EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.

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 de las licencias de urbanización y construcción, según sea el caso, de los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

Los proyectos de vivienda a diseñar y construir por el proponente seleccionado en el marco del presente proceso, tendrán las siguientes denominaciones y condiciones:

Departamento	Municipio	Proyecto	Tipología	Número mínimo de soluciones de vivienda de interés prioritario	Número máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario
Tolima	Prado	Villa Progreso	Multifamiliar	45	50
	Dolores	Proyecto VIP Dolores	Bifamiliar	90	100
	Espinal	Luis Carlos Galán Sarmiento	Multifamiliar	270	300
	Carmen de Apicalá	Villa España	Unifamiliar	270	300
Total				675	750

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 23 de enero de 2013 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 12:30 medio día. 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 15 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 EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. *Cordialmente solicito modificar el personal técnico requerido para los municipios de dolores y prado ya que la obra es pequeña y no se justifica tener gerente y director de obra al mismo tiempo, sugiero que se omita el director de obra para estos dos municipios y se mantenga la del gerente de obra con la misma dedicación o disponibilidad que tiene actualmente para estos municipios (osea del 20%). Esta modificación contribuiría a no aumentar los costos y mejorar la oferta de la unidad de vivienda. Los requerimientos de personal técnico para los municipios de Espinal y Carmen de Apicalá quedarían igual*

RESPUESTA:

No se acoge la solicitud, en la medida en que se considera que para desarrollar proyectos de las características establecidas, se considera que el oferente debe contar con el personal mínimo establecido dentro del numeral 3.4 Equipo Mínimo de Trabajo, con la disponibilidad establecida en el numeral citado.

1.2. *Aclarar fecha y hora de cierre (30/31 enero 2013) y habrá audiencia de apertura de propuestas?*

RESPUESTA:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.1 Cronograma del proceso de Selección:

“Hasta el 30 de enero de 2013, se recibirán las propuestas en Bogotá. D.C. Calle 67 # 7-37 Piso 3 Fidubogotá, de 8 a.m. a 5 p.m, el 31 de enero de 2013 se recibirán las propuestas de 8:00 am a 5:00 pm, en las siguientes ciudades:

Bogotá D.C.: Calle 67 # 7 -37 Piso 3 Fidubogotá.

Barranquilla: Carrera 52 # 76-208

Cali: Avenida 5 Norte #23 N-74 Piso 5 "Parque Versalles "

De acuerdo con lo anterior, la fecha límite para entregar la propuesta es el 31 de enero de 2013 a las 5:00 pm, se hace la salvedad que, hasta el día 30 de enero se reciben solamente propuestas en la ciudad de Bogotá y que el 31 se reciben en las ciudades citadas.

No se realiza audiencia de apertura de propuestas, así mismo, es preciso tener en cuenta que de acuerdo con el cronograma del proceso de selección, de que trata el numeral 2.1. de los términos de referencia existe un período de evaluación de las propuestas, evaluación de la cual se da traslado a los proponentes, para que en el término previsto en el mismo cronograma presenten las observaciones que considere pertinentes.

1.3. *Anexo 4. Los documentos de especificaciones técnicas de los proyectos ofertados en qué momento se entrega? Se pueden definir alternativas en la propuesta o definir las especificaciones de la construcción al momento de la propuesta.*

RESPUESTA:

Según lo establecido en los términos de referencia de la convocatoria No. 094, en el numeral 3.3 se establece:

"REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no, de las siguientes exigencias:

(...) 3.3.2 ANEXO TÉCNICO

El oferente deberá manifestar expresamente que ejecutará los proyectos de acuerdo con las condiciones técnicas señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4)."

Con respecto a definir alternativas, es importante aclarar que las propuesta realizadas por los oferentes, deben estar enmarcadas dentro de las especificaciones técnicas establecidas en el Anexo No.4 de los términos de referencia..

1.4. *Los proyectos de vivienda de interés social se caracterizan por su alta densidad (200 und /ht) lo que implica necesariamente inmuebles multifamiliares, bajo esa óptica, que posibilidades existen de presentar propuestas en los 4 proyectos de la convocatoria en lotes de vivienda multifamiliar de alta densidad.*

RESPUESTA:

Teniendo en cuenta que el déficit de vivienda no es el mismo para cada municipio, se estableció un cupo (número de viviendas) para cada uno de los municipios postulados, cupo que se encuentra

establecido en el numeral 1.2 OBJETO de la convocatoria 094 de los términos de referencia definitivos.

Así mismo, la tipología establecida para cada uno de los proyectos es la que se indica a continuación y que consta en el numeral 1.2. citado.

Municipio	Proyecto	Tipología
Prado	Villa Progreso	Multifamiliar
Dolores	Proyecto VIP Dolores	Bifamiliar
Espinal	Luis Carlos Galán Sarmiento	Multifamiliar
Carmen de Apicalá	Villa España	Unifamiliar

1.5. *Quien está adelantando la interventoría a los proyectos que ya se están desarrollando?*

RESPUESTA:

La interventoría será realizada por FONADE, de acuerdo con el contrato de interventoría suscrito con Fiduciaria Bogotá.

1.6. *El ofrecimiento de zonas comunes no obligatorias, así como la posibilidad de áreas futuras de ampliación de las unidades privadas (lo que implica una mayor inversión inicial en la estructura); van a ser tenidos en cuenta en el momento de la evaluación. En caso afirmativo bajo qué criterios?*

RESPUESTA:

Los criterios de evaluación y de asignación de puntaje son los establecidos en el numeral 3.5 CRITERIOS DE EVALUACIÓN, y los mismo corresponden a:

- 1) Valor del metro cuadrado de área construida, y
- 2) Mayor número de metros cuadrados, adicionales a los mínimos requeridos.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

Durante la audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos de laconvocatoria 094, no se recibieron observaciones de forma oral, escrita y/o por correo electrónico.

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

3.1. *Para el municipio de Dolores - Certificación de accesibilidad al lote y malla vial.*

RESPUESTA:

Según lo constatado en la visita, el lote posee acceso tanto por la calle 15 como por la calle 13.

3.2. *En qué estado se entrega el lote del municipio de Dolores, con árboles y maleza?*

RESPUESTA:

El lote será entregado al contratista seleccionado en el estado en que actualmente se encuentra, y es el contratista el encargado de ejecutar los trabajos necesarios para adecuar el lote para el desarrollo del proyecto. .

3.3. *Viabilidad normativa del lote de Dolores, cambio a bifamiliar no hay claridad en si el lote tiene el tratamiento de desarrollo, consolidación y conservación, lo que dificulta el establecer el frente si es de 9 o 7 metros.*

RESPUESTA:

Según la certificación expedida por el Secretario de Planeación del municipio de Dolores, en el lote postulado se deben desarrollar viviendas bifamiliares, con áreas de lotes de mínimo 140 m² y frente mínimo de 7 metros.

3.4. *Incidencia de bifamiliar horizontal?*

RESPUESTA:

El proponente deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente para hacer la propuesta de diseño arquitectónico de los proyectos.

3.5. *La certificación de las cesiones públicas suministrado por el municipio de Dolores, no coincide con las enunciadas en el EOT.*

RESPUESTA:

Según la certificación expedida por el Secretario de Planeación del municipio de Dolores,:

*“(...) **Cesiones públicas.** Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupaciones o conjuntos, debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas:*

Un mínimo de 15 m² por cada 100 m² construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto o descubierto el 80% como mínimo, localizado a nivel del terreno.”

No obstante lo anterior, se debe tener en cuenta la normativa urbana vigente sobre el particular.

3.5. *La carta de pre-aprobación del crédito debe tener vigencia?*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia la carta de pre-aprobación del crédito no deberá tener una vigencia específica, pero si deberá cumplir con lo establecido en el numeral 3.2.1.

3.6. *Al momento de firmar el contrato debe estar en firme el crédito?*

RESPUESTA:

En el numeral 4.4. de los términos de referencia definitivos de la presente convocatoria establece lo siguiente:

“4.4 OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN LOS CONTRATOS DE OBRA

4.4.1. Aportar, como requisito para la suscripción del contrato de obra, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del veinticinco ciento (25%), del valor resultante de multiplicar el valor resultante de sumar el número máximo de viviendas a ejecutar en el proyecto respectivo, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda, para el mismo proyecto, en el Anexo No. 3 de este documento.

Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que los créditos aprobados son para la financiación de la ejecución del contrato y que los cupos de crédito tienen destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales.

La entidad financiera que emita las cartas de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera.

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.” Subrayas fuera del texto.

3.7. *Se va a tener disponibilidad de los POT de cada uno de los municipio relacionados en el numeral 1.2, a través de Fidubogotá, o es necesario hacer la solicitud directamente a las Alcaldías Municipales?*

RESPUESTA:

Es responsabilidad de los oferentes hacer la debida verificación de toda la información necesaria para concretar las propuestas, por lo cual se sugiere se realice esta consulta, directamente con las secretarías y oficinas de planeación de cada una de las alcaldías correspondientes.

3.8. *Se va a tener disponibilidad de los planos topográficos de cada uno de los lotes, a través de Fidubogotá, o es necesario hacer la solicitud directamente a las Alcaldías Municipales?*

RESPUESTA:

Los levantamientos topográficos correspondientes a los municipios de Prado, Carmen de Apicalá y Espinal, podrán ser consultados en las oficinas de Fidubogotá, ubicadas en la calle 67 No. 7-37 piso 3 de Bogotá, para el municipio de Dolores, se recomienda realizar esta solicitud a la Secretaria de Planeación del Municipio.

3.9. *En el anexo 4, numeral 1.1. Especificaciones generales se define:*

El proponente debe considerar una altura libre entre pisos, la cual no debe ser menor a 2.60 m para el Proyecto Villa Progreso en el Municipio de Prado y 2.60 m para el Proyecto VIP Dolores, 2.60 para el Proyecto Luis Carlos Galán Sarmiento en el municipio de Espinal y 2.60 para el proyecto Villa España del municipio de Carmen de Apicala; esto atendiendo las disposiciones que en cuanto a normativa urbanística, ha certificado la respectiva Administración Municipal.

Con el objeto de optimizar el área útil del lote, poder ofrecer una mayor área de construcción y cumplir con las unidades máximas exigidas en la propuesta, solicitamos se considere la disminución de la altura mínima libre entre placas de 2.60 metros a 2,40 metros, toda vez que esto permitiría un mejor diseño y desarrollo de la escalera sin que esto afecte el área privada construida de la vivienda y cumplir con las alturas definidas en la norma NSR10, con relación a las dimensiones de pasos y contrapasos para las escaleras.

RESPUESTA:

Para los municipios de Espinal y Prado, existen certificaciones de las secretarías de planeación respectivas, en la que establecen una altura mínima útil, certificaciones que serán publicadas en página de fidubogotá, las cuales deben ser tenidas por los proponentes al momento de realizar sus diseños..

Para los municipios de Carmen de Apicalá y Dolores se acepta la solicitud de modificar *la altura mínima libre entre pisos de 2.60 metros a 2,40 metros*, ya que por el tipo de clima y lineamiento del programa de vivienda, esta altura es la mínima permitida para el desarrollo de estos proyectos, la respectiva modificación se hará mediante adenda.

3.10. *La altura de 2.6 mts es altura arquitectónica o entre ejes?*

RESPUESTA:

Según lo establecido en el Anexo No.4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO, enuncia que: "El proponente debe considerar una altura libre entre pisos (...)

3.11. *Para el caso de Espinal y Prado en donde la tipología es multifamiliar y por ende se trata de Agrupación, es necesario incluir, o no cerramiento?*

RESPUESTA:

Las viviendas de interés prioritarias no son conjuntos cerrados, por lo que no se requiere el desarrollo de un cerramiento.

3.12. *Disponibilidad de los servicios públicos, con sus respectivas puntos de conexión, certificaciones*

RESPUESTA:

De acuerdo con los compromisos de los Municipios de Carmen de Apicalá, Espinal, Prado y Dolores se publicarán los certificados de disponibilidad de servicios públicos en la página de fidubogotá. Los puntos de conexión serán suministrados por las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes y/o alcaldía municipal y serán publicadas en la página de fidubogotá.

4. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

4.1. Qué tipo de esquema o reglamento se debe constituir para multifamiliares?

RESPUESTA:

Según lo establecido en los términos de referencia en el numeral 1.5.5 Fase 5: Entrega del Proyecto, se establece que el contratista:

(...) En general, deberá hacer entrega de la totalidad de las obras a las que se haya comprometido en desarrollo del objeto del contrato cumpliendo todos los requisitos de las licencias de urbanización y construcción, permisos, conexiones de servicios públicos domiciliarios, certificado de existencia de las viviendas y el reglamento de propiedad horizontal, si es el caso.

4.2. *Acompañamiento en el momento de requerirse la utilización de material explosivo en el proyecto de Dolores?*

RESPUESTA:

El oferente deberá solicitar los permisos, licencias, autorizaciones, etc que se requieran para el desarrollo del proyecto, de acuerdo a la normativa vigente.