

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 101 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE VIP EN LOS MUNICIPIOS DE MORALES, ROSAS, PADILLA Y MIRANDA EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA

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, si es 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
Cauca	Morales	Huellas	Unifamiliar	270	300
	Rosas	Urbanización Quintas de San Francisco	Unifamiliar	54	60
	Padilla	Urbanización Villa Fabiola	Unifamiliar	49	54
	Miranda	Urbanización Bicentenario	Unifamiliar	186	207
Total				559	621

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 11 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 11:00 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 28 de diciembre 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 Revisar la experiencia específica del ítem 3.3.1 la cual se considera exagerada.

Respuesta.

De acuerdo con el numeral 3.3.1 Experiencia Específica Del Proponente de los términos de referencia, *“para calcular el número mínimo de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas, que deberá acreditar el proponente como experiencia específica mínima habilitante, se deberá multiplicar el número mínimo de metros cuadrados exigidos para cada proyecto en el Anexo No. 4 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de los presentes términos de referencia, para cada proyecto de vivienda. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda descritos en el numeral 1.2. citado. La experiencia deberá ser igual o superior al valor que resulte de la mencionada suma.*

Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

Para el cálculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010, área construida se establece como: “Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.”

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.”

La experiencia antes mencionada y que se encuentra prevista en los términos de referencia definitivos es la que se considera necesaria para los proyectos objeto de la presente convocatoria, razón por la cual no se acoge la observación.

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

2.1 Se solicita información topográfica y técnica de los lotes del proyecto.

2.2 *El plano de topografía del proyecto Huellas (Morales) entregado ayer, en la alcaldía en la visita se establece un área de 7 hectáreas 2703 y nó 9 hectareas como aparece en el pliego. Es indispensable conocer las topografías de los predios para poder presentar una propuesta seria y acorde con la realidad.*

2.3 *El Area del lote establecida en el pliego para el proyecto "Huellas - Morales" (9 hectareas) no coincide con el area del plano topografico entregado en la visita (7.2 hectareas)*

2.4 *La curvas de nivel representadas en el plano topográfico entregado en la visita, no corresponden a la realidad del terreno visitado, por esta y la anterior observación consideramos que el plano no es confiable*

Respuesta.

La información solicitada se encuentra disponible para su consulta, por parte de los interesados en las Secretarías de Planeación de los municipios en donde se desarrollarán los proyectos de la presente convocatoria.

Respecto al área del predio y a lo relacionado con el plano topográfico, se acoge la observación y en consecuencia, se emitirá la adenda correspondiente a los términos de referencia definitivos, la cual será publicada en la página www.fidubogota.com, con la aclaración del área del predio.

2.5 *El valor estimado de las viviendas para el proyecto de vivienda de Huellas (Morales- Cauca) se debe revisar, pues el lote que se observó en la visita y hechos algunos chequeos muy preliminares tiene tan solo un 35% de área con pendientes del 5% al 20 % (área utilizable que requiere movimientos de tierra muy altos) ; el resto tiene pendientes demasiado elevadas superiores al 20% y hasta llegar al 40 % (imposible de hacer algo en este lote por los costos). Luego el valor estimado no puede ser igual al de los proyectos de terrenos planos. Hay una estimación errada en el valor asignado al lote de Huellas-Morales. Igual situación para el caso de Quintas de san Francisco (Rosas) y en consecuencia un error al valor asignado para la vivienda EN ESTE PROYECTO.*

2.6 *Aproximadamente el 70% del lote presenta pendientes mayores al 20% por lo tanto no permiten obtener las densidades propuestas de 270 a 300 viviendas y además el costo del urbanismo excede el rango promedio para desarrollar vivienda con 64 SMMLV.*

2.7 *Para el proyecto en mención, el ministerio asigna el mismo valor que al proyecto Bicentenario - Miranda, teniendo este último un terreno totalmente plano, lo anterior invita a reflexionar acerca de un posible reajuste en el valor a pagar en el proyecto Huellas - Morales, por cuanto sus obras de urbanismo por vivienda saldrían más honerosas que las del proyecto Bicentenario.*

2.8 *En el municipio de Padilla, el proyecto Urbanización Villa Fabiola, tiene asignado un valor unitario por vivienda de 62 SMMLV. Nos interesa conocer las causas del menor valor para este proyecto en cuestión.*

2.9 Se solicita aumento del presupuesto del proyecto Huellas, debido a la adecuación del lote para la ejecución del mismo y debido al acarreo del material

Respuesta.

La propuesta de incrementar el presupuesto no se acoge, en la medida en la Ley 1450 de 2011 en el artículo 117 define la vivienda de interés social como aquella cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

El valor de la vivienda en el presente proceso de selección incluye el valor del suelo sobre el cual se construirán las viviendas, que en para el caso del presente proceso está siendo aportado por la entidad territorial, y debe generar un menor valor de la vivienda, y se debe descontar de los costos del proyecto. Dicho valor a descontar ha sido establecido en el presente proceso en 6 SMLMV por vivienda, a excepción del predio del municipio de Padilla, que por tener obras de urbanismo ya realizadas, se estimó en 8 SMLMV.

No obstante, 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 de los proyectos, ajustada a la condiciones particulares de los predios, a la norma urbana y a la normativa técnica vigente.

2.10 Para el caso de las viviendas para el Municipio de Morales, se debe permitir otros tipos de desarrollos conforme lo acepta el acuerdo 028 de 2002, Esquema de ordenamiento territorial del Municipio de Morales-Cauca, teniendo en cuenta la topografía del lote presentado.

2.11 Analizar la posibilidad de permitir cambio de tipología de vivienda de unifamiliar a multifamiliar.

Respuesta.

Se acoge la observación. En consecuencia, se emitirá la adenda correspondiente a los términos de referencia definitivos, que será publicada en la página www.fidubogota.com, con la tipología de vivienda de cada uno de los proyectos.

2.12 Definir si el proyecto de Corinto pertenece a la convocatoria

Respuesta.

El proyecto de Corinto ha sido excluido por parte del Comité Fiduciario del Programa de Vivienda Gratuita, razón por la cual el proyecto del municipio de Corinto fue excluido de los términos de referencia definitivos. No obstante, por un error involuntario, en la fases de ejecución de los términos de referencia se incluyeron disposiciones referentes al proyecto del municipio de Corinto, en consecuencia, se emitirá la adenda correspondiente, que será publicada en la página www.fidubogota.com.

2.13 Aumento del plazo de cada uno de los proyectos en 2 meses

Respuesta.

Se revisará la observación. En el evento en que el Comité Técnico decida ampliar el plazo se publicará la adenda correspondiente a los términos de referencia definitivos, que será publicada en la página www.fidubogota.com.

2.14 Durante la visita de obra, se presentaron habitantes de la zona, afirmando que son propietarios del lote y que no dejarían construir el proyecto.

Respuesta.

De acuerdo con la información contenida en los Certificados de Cumplimiento de los Predios Postulados expedidos por FINDETER, respecto a la titularidad de los inmuebles, se pudo constatar que el titular de derecho de dominio de cada uno de los predios es el municipio donde se ubican cada uno de los proyectos. En todo caso para transferir los predios a los patrimonios autónomos que para el efecto se constituyan tal y como lo prevén los términos de referencia, se realizará una verificación que incluye la titularidad de cada uno de los inmuebles.

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

3.1 Se solicita ampliar el plazo en por lo menos 20 días.

3.2 Solicitamos ampliar en 30 días el plazo de cierre de la convocatoria.

Respuesta

No se acepta la observación, sin embargo, en el evento en que el Comité Técnico decida ampliar el plazo para el cierre de los procesos, se procederá a hacer la modificación correspondiente mediante adenda, de conformidad con lo previsto en el numeral 2.9 Prórroga del plazo del cierre y modificación del cronograma de los términos de referencia definitivos.