

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 106 DE 2012 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL

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 Urbanización y Construcción, de mínimo cuatrocientos cinco (405) y hasta cuatrocientos cincuenta (450) soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda unifamiliar en el lote denominado VILLA KAREN, ubicado en BOGOTÁ Distrito Capital, 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 la 11:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 11:00 a.m. y hasta las 12:00 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 16 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 LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

1.1. Para garantizar la viabilidad económica del proyecto en referencia, la igualdad de las condiciones técnicas y evitar ambigüedades en la interpretación de los términos y sus anexos, presentamos las siguientes observaciones y en consecuencia solicitamos se modifiquen los términos de referencia y sus anexos en los siguientes aspectos:

- *Respecto del Anexo No. 4:*
 - a) *Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.*

Observación respecto al literal a).

Teniendo en cuenta el presupuesto asignado en los términos de referencia para la construcción de las soluciones de vivienda y su urbanismo interno, se sugiere las siguientes opciones: a) que sea el municipio quien realice las vías correspondientes a la malla vial y/o su conectividad con estas; b) que la entidad contratante asigne un presupuesto adicional al asignado para la construcción de las viviendas con el fin de llevar a cabo las obras de la malla vial y/o su conectividad con esta; c) que en la fase de verificación de diseños se definan los recursos diferentes a los asignados para la construcción de las viviendas su urbanismo interno, con los cuales se llevara a cabo la construcción de la malla vial y/o su conectividad con esta.

- b) Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.)*
- c) Construcción de andenes en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.*

Observación respecto a los literales b y c).

Solicitamos se aclare que esta vías y andes se refiere única y exclusivamente a aquellas que sean necesarias para garantizar el acceso vehicular y peatonal a las viviendas que se construyan en desarrollo de los proyectos objeto de las presentes convocatorias de contratación. En todo caso, estas vías deben hacer parte de la licencia de urbanismo del proyecto debidamente aprobada.

- d) Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la E.A.A.B. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado principal y emisario final y certificada por la E.A.AB.*
- e) Redes de desagüe pluvial, entendidas éstas como las redes que evacuan las aguas lluvias y de escorrentía del proyecto, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado pluvial y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios públicos de la entidad territorial y/o entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*
- f) Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.*
- g) Redes de Energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.*

- h) *Redes de Gas Domiciliario del Plan de Vivienda.*
- i) *Acometidas de Energía Eléctrica.*
- j) *Acometidas de Gas Domiciliario.*

Observación respecto a los literales d), e), f), g), h, i) y j):

Tanto los costos como la ejecución de las redes externas al proyecto de vivienda (acueducto, alcantarillado residual y pluvial, acometidas de acueducto, energía y alumbrado público) no deben ser consideradas como parte del proyecto a ejecutarse como resultado de estas convocatorias de contratación y el alcance del mismo deberá limitarse a la construcción de las redes secundarias correspondientes al urbanismo interno de las viviendas.

Las observaciones y/o solicitudes efectuadas, se fundamentan en que el presupuesto asignado por la entidad contratante para la ejecución de los proyectos de vivienda, solamente alcanzaría para cubrir los costos de la construcción de las viviendas y su urbanismo interno.

En caso de que no sea viable acoger las observaciones y/o solicitudes expuestas en los párrafos precedentes, solicitamos que para cada la convocatoria mencionada en la referencia de la presente comunicación, sea modificado el anexo No. 4 de los términos de referencia, aclarando y especificando claramente los siguientes puntos:

1. *Puntos de conexión (punto exacto geo-referenciado o en plano topográfico de las distintas redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado residual, energía y alumbrado público).*
2. *Especificar de manera clara y expresa el alcance de la malla vial y su conectividad. La construcción de vías de carga general.*
3. *Aclarar la responsabilidad sobre las obras de mitigación requeridas.*
4. *Informar sobre los permisos que de deben solicitar para la realización de las obras de mitigación.*

Respuesta:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 3 del Anexo No. 4 de los términos de referencia definitivos. ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN, para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanización las que se numeran de los literales a) al j), obras que corresponden a: vías, andenes, redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, redes de energía eléctrica y alumbrado público y gas domiciliario localizadas dentro del predio, y que por tanto están incluidas dentro de las cargas locales, razón por la cual su pago está incluido dentro de los 62 SMMLV a pagar por cada unidad de vivienda.

Según lo manifestado en el marco de la audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos, se debe tener en cuenta que las redes matrices son las que llegan al límite del predio y su ejecución será responsabilidad de la Entidades Prestadoras de los Servicios Públicos, entendiéndose por servicios públicos acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado residual, energía, gas y telecomunicaciones. Con base en lo anterior, corresponde al contratista la ejecución de las redes internas del predio.

Se aclara que las obras de urbanismo a realizar por parte del contratista hacen referencia a las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica del proyecto, y son responsabilidad del constructor la totalidad de las redes comprendidas entre el punto de conexión a las redes principales, hasta la acometida domiciliaria de cada una de las unidades de vivienda, y sus conexiones internas respectivas.

Con relación a la red vial, esta corresponderá con la interna del proyecto, sus andenes, zonas verdes, puentes de acceso a edificios, y demás vías peatonales que permitan una óptima y adecuada comunicación y movilidad con la red vial existente de la ciudad, según las condiciones establecidas en el plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa vigente sobre la materia.

Finalmente, es preciso aclarar que las obras de mitigación a las que haya lugar, deberán ser realizadas por el constructor en el predio, conforme a los requerimientos diseños y permisos que señale la correspondiente licencia de urbanización. Cabe resaltar que para las obras de mitigación requeridas se debe tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 (POT de Bogotá D.C), *“Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y de construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio”*.

1.2. *Publicar toda la información técnica disponible de lote y el proyecto, en lo referente a estudios técnicos, licencias, permisos, disponibilidades de servicio, y una vez publicado nos den un tiempo prudencial para estudiarlas y pedir aclaración de posibles inquietudes que se presenten.*

1.3. *Para el correcto análisis del proyecto, solicitamos se nos sean suministrados todos los documentos de soporte referenciados en el punto 5 del Anexo No. 4.*

1.4. *En la audiencia de aclaración de preguntas sobre la convocatoria 106 del Programa de Vivienda Gratuita, realizada el pasado 21 de enero de 2013, solicitamos nos fuera entregada la resolución de urbanismo y los planos urbanísticos y topográfico incorporado del predio de la referencia en formatos digital (dwg). Según información suministrada por el funcionario de Metrovivienda dicha información estaría disponible para los proponentes en el transcurso de la semana actual.*

1.5. *Teniendo en cuenta la presentación del a oferta de esta convocatoria es el día 31 de enero de 2013 a las 5:00p.m., y considerando que a la fecha no contamos con la totalidad de la información para poder preparar y presentar nuestra oferta, solicitamos muy respetuosamente el aplazamiento de la fecha de presentación de las propuestas por lo menos ocho (8) días adicionales desde el momento es que dispongamos de los documentos.*

Respuesta:

De conformidad con las observaciones realizadas en el marco de la audiencia pública de aclaración de los términos de referencia que se llevó a cabo el día 21 de enero de 2013, se puso a disposición un CD con toda la información que hace parte del Anexo No. 4 de los términos de referencia, y que consta en el Punto 3 DOCUMENTOS TÉCNICOS DE SOPORTE. En el CD se encuentran los

archivos en formato DWG, para revisión de los proponentes interesados, y el mismo podrá ser consultado en las oficinas de Fiduciaria Bogotá, en el área de Coordinación Proyecto Vivienda Gratuita

Respecto a la fecha de cierre de la convocatoria, 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.

1.6. En las fases de diseños 1 a 3 se contemplan los tiempos para presentación de los anteproyectos y proyectos a Interventoría, pero una vez obtenida la licencia de urbanización y /o construcción, la cual es prerequisite para la presentación y aprobación de diseños ante las empresas de servicios públicos, no se tienen en cuenta dentro de los términos de referencia los tiempos de aprobación de diseños por parte de dichas empresas de servicios públicos, los cuales son variables pero en todo caso, superan los 10 meses previstos en los pliegos para hacer entrega de la vivienda al usuario final.

En el caso de la empresa de Acueducto y alcantarillado las obras no se pueden empezar a ejecutar sin la firma de la carta de compromiso y asignación de la interventoría, por lo cual dentro del plazo de construcción de los 10 meses no sería posible adelantar estas obras de infraestructura.

1.7. En el caso de Codensa, los plazos de aprobación de diseños, recibo de obras y conexión de servicios también superan éste plazo.

1.8. En el caso de la Secretaría de Ambiente los trámites pertinentes también requieren plazos mayores.

1.9. En el caso del IDU, es prerequisite tener recibidas las obras de la EAAB por lo tanto también se superan los plazos.

Por lo anterior les solicitamos aclarar los plazos y cronogramas de diseño y construcción de redes de infraestructura y servicios públicos contando con los tiempos estipulados por dichas empresas

Respuesta:

En el numeral 1.5.2 "Fase 2 Elaboración de Estudios y Diseños" de los términos de referencia definitivos, se establece un plazo de dos (2) meses para la elaboración de los Diseños de redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto. En el período de tiempo antes señalado, se incluye además la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora de servicios públicos domiciliarios respectivos.

No obstante lo anterior, se aclara que el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, está adelantando los trámites necesarios para la celebración de un convenio interadministrativo con el Distrito y las entidades que estarán vinculadas con el desarrollo del proyecto, en aras de aunar esfuerzos para el

desarrollo del mismo, y así lograr optimizar los tiempos de los trámites previstos en los términos de referencia.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

2.1. *El Numeral 4.4.25 establece “Prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas al patrimonio autónomo derivado y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de la garantía de cumplimiento y el amparo de estabilidad de la obra a la cual se hace referencia en los presentes términos de referencia.”(Subrayado fuera de texto)*

Solicitamos modificar el aparte subrayado para que el plazo de la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, también sea contado desde la entrega al CONTRATANTE, toda vez que el CONTRATISTA no tendrá control respecto de las actividades y cuidados que se realicen sobre las viviendas después de la entrega al CONTRATANTE. Adicionalmente, es incierto y no depende en ninguna medida del CONTRATISTA, el tiempo que transcurrirá hasta la entrega al beneficiario final.

Respuesta:

Teniendo en cuenta que quien puede ejercer la vigilancia de los acabados de la vivienda es el beneficiario del subsidio de vivienda en especie, no se acoge su observación. Lo anterior, en la medida en que el término establecido en la Ley 1480 de 2011, sólo podrá contarse a partir de la entrega de la vivienda al beneficiario, pues de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la norma citada: “El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor”, que para los efectos de la presente convocatoria corresponde al beneficiario.

2.2. *Solicitamos eliminar la exigencia que en el objeto social diga construcción de vivienda, ya que estos generalmente son amplios y no específicos, y si mantener la del RUP en el grupo 4111*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.3 de los términos de referencia: “El objeto social del proponente, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces.”

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso de selección es la construcción de viviendas, no se acoge la observación.

2.3. *En el numeral 1.5.1 del pliego dice: “Realizar estudio detallado por encontrarse en zona con riesgo medio por inundación que incluya medidas de mitigación con lo establecido en el artículo 22*

del decreto 1469 de 2010”, Por favor aclarar el alcance al respecto, ya que en la visita dijeron que estas obras y estudios ya estaban realizados por Metrovivienda.

Respuesta:

Teniendo en cuenta la morfología del terreno, las obras de mitigación a las que haya lugar deberán ser realizadas por el constructor en el predio, conforme a los requerimientos, diseños y permisos que señale la correspondiente licencia de urbanización, así como las demás normas vigentes.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

3.1. La Nota 1, del numeral 1.5.6. Fase 7: Liquidación del Contrato de Obra, establece:

Una vez realizada la entrega del proyecto y suscrita el acta de recibo por parte de la Interventoría, las partes procederán a la liquidación del contrato de obra, en los eventos en que así lo requiera el contratante, previa instrucción del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

Nota 1. Todas y cada una de las actividades encomendadas deberán atenderse bajo los criterios de calidad y oportunidad, y estarán sujetas a las directrices y lineamientos determinados por el interventor, y deberán ser aprobados por parte de éste último. (Subrayado fuera de texto)

Solicitamos eliminar el aparte subrayado, toda vez que la determinación de los lineamientos y directrices de las actividades a desarrollar en el marco del contrato de obra que se suscriba con el oferente seleccionado, corresponden al Gerente del Proyecto designado por el constructor para tales efectos.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que la función de determinación de lineamientos y directrices de las actividades a desarrollar en el contrato de obra en cabeza del interventor, no es una labor propia del objeto de un contrato de Interventoría, el cual es el seguimiento técnico respecto de la ejecución de un contrato.

Respuesta:

No se acoge la observación en la medida en que es el interventor quien debe dar las directrices y los lineamientos generales para la ejecución del proyecto. Es así como el numeral 4.6.1. de los términos de referencia definitivos establece que es función de la convocante: “Designar o contratar un interventor para el seguimiento del proyecto y para que expida el certificado de existencia de las viviendas, el cual deberá ser expedido a más tardar dentro del mes siguiente a la terminación de las obras. El interventor, en el mismo término podrá expedir el concepto indicando que las viviendas no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable la expedición del certificado.” (Subraya fuera del texto).

En virtud de lo anterior, el contratista seleccionado deberá someter a aprobación del interventor los productos de cada una de las actividades previstas para la ejecución del proyecto en los términos de referencia.

3.2. La experiencia es válida en cualquier tipo de vivienda

Respuesta:

El numeral 3.3.1., EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE de los términos de referencia señala:

*“El proponente deberá acreditar experiencia como **constructor de proyectos de vivienda**, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sea igual o superior al valor resultante de multiplicar cuarenta y cinco (45) metros cuadrados por el número de viviendas a construir, de acuerdo con el numeral 1.2 de los presentes términos de referencia”.*

De acuerdo con el citado numeral la experiencia que el constructor presente no está limitada al tipo de vivienda (tipología) que haya ejecutado sino a su área.

3.3. *El numeral 1.4.4 establece que el contratista seleccionado deberá efectuar, entre otras, la siguiente actividad: “La realización de los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas.”(subrayado fuera de texto).*

Solicitud: Solicitamos modificar el parte subrayado, y a cambio de este, establecer que el contratista seleccionado deberá tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectiva y realizar los trámites necesarios para garantizar la oportuna conectividad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas. Lo anterior debido a que las actividades de prestación y facturación, así como la obligación de garantizar la oportuna y correcta ejecución dichas actividades, corresponden única y exclusivamente a la entidad prestadora del servicio público respectivo.

Respuesta:

Se aclara que el numeral 1.4.3. de los términos de referencia definitivos hace alusión a la obligación del contratista seleccionado, de realizar los trámites y diseños necesarios para garantizar la oportuna, y correcta prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de la empresa prestadora de servicios públicos correspondiente.

3.4. Quien asume el impuesto predial ?

Respuesta:

De conformidad con lo establecido en el numeral 4.8.3. de los términos de referencia definitivos, es la sociedad fiduciaria en su calidad de vocera del patrimonio autónomo derivado, en el contrato de comodato: *“Pagar los impuestos y contribuciones que recaigan sobre el(los) predio(s) durante la vigencia del contrato, distintos a los que se lleguen a generar en virtud de la celebración, ejecución o liquidación del contrato de obra.”*