

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 107 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. – PROYECTO LAS MARGARITAS

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 mil ciento cincuenta y dos (1152) y hasta mil doscientos ochenta (1280) soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda Multifamiliar en el lote denominado LAS MARGARITAS, ubicado en BOGOTA 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 10:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 10:00 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 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 LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

1.1. *En el numeral 1.7 “Presupuesto Estimado”, dice que para efectos legales y fiscales el valor máximo por unidad de vivienda es de 62 smmlv, lo cual difiere con lo expuesto en los criterios de evaluación en el numeral 3.5.1 que dice “En ningún caso el valor de la vivienda ofrecida podrá superar los 64 smmlv so pena de rechazo de la propuesta.”*

Solicitud: Aclarar si se toma como referencia del valor de la unidad de vivienda 62 smmlv ó 64 smmlv.

Respuesta:

Teniendo en cuenta su observación, se aclara que el valor máximo por unidad de vivienda es de sesenta y dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (62 smmlv), y que se procederá a hacer la modificación correspondiente mediante adenda, de conformidad con lo previsto en el numeral 2.4. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN de los términos de referencia definitivos.

1.2. En el numeral 3.1.5 en donde se especifica la clasificación del RUP, para los que están inscritos bajo el decreto 734 de 2012 se despliega una clasificación a cumplir, sin embargo, los códigos allí descritos (F4542100, F452101, F452102 Y F452103) no coinciden con los 4 dígitos(4521) de la actividad principal y las 3 secundarias del Registro Único Tributario según la clasificación CIU Versión 3.1.

Solicitud: Aclarar codificación para RUP inscritos bajo el decreto 734 de 2012 según versión 3.1

Respuesta:

Los códigos establecidos en el numeral 3.1.5. Registro Único de Proponentes RUP de los términos de referencia en lo referente a que los proponentes que se encuentren inscritos en el RUP de acuerdo con el régimen del decreto 734 de 2012 corresponden a la siguiente clasificación:

F452100- Construcción de edificaciones para uso residencial

F452101- Hormigonado para edificaciones de uso residencial y

F452102 - Colocación de techado o impermeabilización de techos de edificios de uso residencial, y

F452103 - Otras actividades de la construcción de vivienda nueva para uso residencial de tipo familiar o multifamiliar.

1.3. En el numeral 3.3.1 Experiencia específica del proponente se piden un total de metros cuadrados para cumplir con el requisito.

Solicitud:

- a. Existe algún límite de número de contratos para certificar los metros cuadrados para acreditar la experiencia.
- b. Exigen un máximo de participación para quien o quienes aporten experiencia, ¿Favor aclarar si existe también un mínimo de participación?
- c. Favor aclarar si la experiencia obtenida en proyectos propios es admisible para estos proceso. La inquietud surge en virtud a que los párrafos del pliegos siempre insisten en la figura de contratante.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia definitivos no existe limitante para el número de contratos por medio de los cuales se certifique la experiencia.

Respecto al porcentaje de participación, los términos de referencia establecen que: "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"

Finalmente, y con relación a la experiencia obtenida en proyectos propios, es menester precisar que los términos de referencia definitivos establecen que: *“También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el año de terminación de las viviendas”.*

1.4. *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.

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

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

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” 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, adicionalmente incluye la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora de servicio público domiciliario 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.

1.5. 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 del 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 sugieren las siguientes opciones: a) que sea el municipio quien realice las vías correspondientes a la malla vial y/o su conectividad con esta; 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 y 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 de los literales b). y c).:

Solicitamos se aclare que estas vías y andenes se refieren 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.A.B.*
- 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 de 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 del proyecto 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 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, su conectividad y la construcción de vías de carga general.*
3. *Aclarar la responsabilidad sobre las obras de mitigación requeridas.*
4. *Informar sobre los permisos que se deben solicitar para la realización de las obras de mitigación.*

Respuesta:

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

Según lo manifestado en la audiencia pública, 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 sanitario, energía, gas y telecomunicaciones, correspondiendo al contratista la ejecución de las redes internas del predio cuyos valores están incluidos dentro del valor a pagar por cada unidad de vivienda (62 SMMLV).

Se aclara que las obras de urbanismo a realizar por parte del contratante, hacen referencia a las redes secundarias y su conexión a cada una de las unidades de vivienda 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 planteadas en el diseño urbanístico que permitan una óptima y adecuada comunicación y movilidad, así mismo, su conexión con la red vial local 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.

1.6. Documentos técnicos para análisis proyecto

Para el correcto análisis del proyecto, solicitamos se nos sea suministrada la ficha de modelación referenciada en el punto 1.1 Diseño arquitectónico, índices de ocupación y construcción del Anexo No. 4.

Respuesta:

La información del índice de ocupación y construcción para el proyecto Las Margaritas, tal como se indican en el numeral 1.1 del Anexo 4 de los términos de referencia, se puede encontrar en el Decreto 327 de 2004. Respecto a la ficha de modelación referenciada en el punto 1.1, la misma se encuentra disponible para consulta de los interesados en las oficinas de Fidubogotá.

1.7. 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)

Solicitud:

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.

Al respecto es pertinente tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 84 de la ley 1474 de 2011, el cual si bien hace referencia a la contratación estatal, es la disposición normativa que ofrece mayor claridad respecto de la definición del contrato de Interventoría, al establecer que el mismo es aquel mediante el cual se contrata a una persona natural o jurídica para que realice el seguimiento técnico sobre el cumplimiento del 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.

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

2.1. Bajo qué reglamentación, leyes o normas se rigen las Convocatorias de Fidubogota (Privado o Estatal)

Respuesta:

La presente convocatoria se rige por contratación de derecho privado, y de acuerdo a lo expresado en el numeral 1.6. de los términos de referencia definitivos, el proceso se rige por las normas civiles y comerciales, por lo establecido en la Ley 1537 de 2012, y por lo señalado en los términos de referencia.

2.2. Solicitamos a la Entidad Prorrogar el Cierre de los proceso en referencia; en aras de que la entidad obtenga las mejores ofertas, técnicamente viables y económicas y según los discutido en la audiencia de hoy 21 de enero, está pendiente la entrega de documentos e información relevante para adelantar los estudios económicos de los procesos.

Respuesta:

Los documentos técnicos de soporte indicados en el numeral 5 del Anexo 4 de los términos de referencia definitivos fueron publicados en la página web de fidubogota, www.fidubogota.com. Al respecto es preciso aclarar que no se cuenta con ningún documento técnico adicional.

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

2.3. *Descripción punto 3.1.7 Garantía de seriedad de la propuesta*

Comendidamente solicitamos corregir la descripción de la garantía de seriedad tratada en el punto 3.1.7, ya que la presentada en los pliegos habla de las condiciones para la conformación de consorcios y no de las condiciones para la emisión de la garantía.

Respuesta:

El numeral 3.1.7. Garantía de seriedad de la propuesta de los términos de referencia definitivos fue modificada mediante la adenda 01 de fecha 15 de enero de 2013, debidamente publicada en la página de fidubogotá.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA

3.1. 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)

Solicitud:

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.

3.2. El numeral 1.4.5 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 1.4.5. 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.