

## PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

### CONVOCATORIA No.129 DE 2013 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN LOS MUNICIPIOS DE TELLO, NATAGA Y ALGECIRAS EN EL DEPARTAMENTO DE HUILA

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** 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
Huila	Tello	Urbanización el Diamante	Unifamiliar	99	110
	Nátaga	Urbanización Juan Félix Londoño	Unifamiliar	63	70
	Algeciras	Plan de Vivienda Altos de Satías	Unifamiliar	45	50
				<b>207</b>	<b>230</b>

#### 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 13 de febrero de 2013 a partir de las 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 11:45 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 04 de febrero 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 Observación recibida en el marco de la audiencia:

*“En el punto 1.5.4: FASE 4: CONSTRUCCION: SE ESTABLECE PLAZO MAXIMO DE EJECUCION Se solicita ampliar el plazo a de seis (6) meses para los tres (3) proyectos, teniendo en cuenta condiciones de topografía de alguno de los lotes a intervenir y la proyección de tiempos de lluvias para los meses de abril y mayo.”*

#### **RESPUESTA**

Los plazos establecidos para la construcción de los proyectos han sido definidos conforme al número de viviendas y a las características propias de cada lote, además este aspecto ha sido revisado y ajustado con anterioridad. En virtud de lo anterior no se acogerá la observación.

1.2 Observación recibida en el marco de la audiencia:

*Se aclare la fecha de entrega, ya que en el adenda No 1 aparece que se recibirán las propuestas en Bogotá el 21 de febrero de 2013 y también el 22 de febrero de 2013*

#### **RESPUESTA**

Según el numeral 2.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN, de la adenda No. 1 de los presentes términos, ítem Fecha para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección, señala:

*“Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.*

*Hasta el 21 de febrero de 2013, se recibirán las propuestas en Bogotá D.C. Calle 67 # 7 -37 Piso 3 Fidubogotá de 8:00 a.m a 5:00 p.m.*

*El 22 de febrero de 2013 se recibirán las propuestas en las siguientes ciudades, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.*

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 Versailles.”

De acuerdo a lo anterior se recibirán las propuestas en Bogotá D.C en ambas fechas, en las horas y direcciones señaladas. La inclusión de la primera fecha (21 de febrero) corresponde a la posibilidad que tienen los proponentes de entregar las propuestas antes del término máximo para el cierre del proceso previsto para el 22 de febrero a las 5 pm.

## **2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE**

Durante la audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos de la convocatoria No. 129, no se recibieron observaciones de forma oral, escrita y/o por correo electrónico, relacionadas con esta categoría.

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

3.1 Observación recibida en el marco de la audiencia:

*En el punto 1.7: PRESUPUESTO ESTIMADO: “El valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de:*

<i>PROYECTO:</i>	<i>PRESUPUESTO EN SMLMV</i>
<i>URBANIZACION EL DIAMANTE (TELLO):</i>	<i>62</i>
<i>URBANIZACION JUAN FELIZ LONDOÑO (NATAGA):</i>	<i>64</i>
<i>PLAN DE VIVIENDA ALTOS DE SATIAS (ALGECIRAS):</i>	<i>64</i>

*Consideramos que por tratarse de viviendas a construir en igualdad de condiciones, se contemple el valor para la URBANIZACION EL DIAMANTE de 64 SMLMV*

### **RESPUESTA**

Para determinar el valor de 62 salarios mínimos legales vigentes por vivienda en el municipio de Tello, se tuvo en cuenta el valor del predio, y aspectos tales como la localización del mismo y su accesibilidad, así como las obras de urbanismos correspondientes a las redes internas al predio de acueducto y alcantarillado, razón por la cual no procede la modificación del valor del presupuesto estimado.

3.2 Observación recibida en el marco de la audiencia:

*“Se contempla revisar los POT de los municipios para los terminados (ejemplo fachadas) pero en los entes territoriales no se contemplan, lo que se requiere saber es si el diseño requiere aprobación de los municipios o solamente del interventor.”*

## **RESPUESTA**

El numeral 1.5.1 Fase 1. Proyecto urbano Arquitectónico, de los términos de referencia señala:

*“Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de obra, el contratista tendrá un plazo máximo de un (1) mes para la presentación y/o realizar los ajustes que considere pertinentes de los Anteproyectos Urbano Arquitectónicos, así como de la factibilidad económica de los mismos. Éstos serán aprobados por el interventor, para verificar el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el Anexo Técnico de los presentes términos de referencia”*

Por su parte el numeral 1.5.3 Fase 3: Trámite de licencias, de los términos de referencia señala:

*“Una vez aprobados los diseños por parte del interventor, el contratista contará con un plazo máximo de cinco (5) días para radicar la solicitud de licencia de urbanización y/o la de construcción en legal y debida forma, o para solicitar la modificación de la licencia de urbanización y/o de la de construcción, si es el caso, para cada uno de los proyectos, de conformidad con las condiciones previstas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.”*

De acuerdo a los citados numerales los diseños serán aprobados por el interventor y avalados, en este caso, por las secretarías de planeación de cada municipio, para la expedición de las respectivas licencias de urbanización y construcción.

3.3 Observación recibida en el marco de la audiencia:

*Se aclare el concepto de entrega por etapas ya que podemos entregar manzanas terminadas y recibidas por la interventoría lo que nos permitiría realizar los primeros cobros a la Fiduciaria.*

## **RESPUESTA**

De acuerdo al numeral 4.9 Forma de Pago de los términos de referencia definitivos:

*“El contratista, de acuerdo con los cronogramas que presente, podrá solicitar al interventor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, la expedición de los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases de cada uno de los proyectos, en los siguientes eventos:*

*i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de construcción. En todo caso, el interventor verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.*

*ii) Cuando concluya una fase de por lo menos el porcentaje que se indica a continuación del número de viviendas a entregar, para cada uno de los proyectos, y el oferente presente una*

certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra urbanizada, garantizando la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia.

<b>Proyecto</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
<i>Urbanización El Diamante</i>	100
<i>Urbanización Juan Félix Londoño</i>	100
<i>Plan de Vivienda Altos de Satías</i>	100

En estos casos, se realizarán los pagos, previa presentación de la solicitud de pago, junto con los documentos señalados en el presente numeral.”

Con base en lo anterior, en la presente convocatoria no se permitirán entregas parciales, sin embargo, para mayor claridad se procederá a hacer la aclaración correspondiente mediante adenda.

#### **4. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA DE OBRA**

4.1 Observación recibida en el marco de la audiencia:

##### **EN EL PUNTO 3.3.1 EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE**

Se solicita se de alcance al termino constructor de proyectos de vivienda, contemplando en este cualquier construcción de unidades residenciales (apartamentos) y en cualquier estrato.

Igualmente se de alcance a lo contemplado a viviendas terminadas, ya que es diferente a entregadas.

#### **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. 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.”

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

Respecto a las viviendas terminadas, el numeral 1.5.5 Fase 5: Entrega del Proyecto, de los términos de referencia señala:

*“El contratista podrá realizar entregas parciales de viviendas totalmente terminadas, cuya existencia haya certificado el interventor, y que cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 4.9 de los presentes términos de referencia.”*

De acuerdo con el citado numeral, vivienda terminada se refiere aquella entregada para recibo a satisfacción por parte del interventor para emitir certificado de existencia o habitabilidad.

4.2 Observación recibida en el marco de la audiencia:

*En los términos de referencia se interpreta que el constructor interviene vías de acceso a los lotes; por ello se requiere que se aclare que el urbanismo se realizará únicamente en el interior del lote entregado.*

## **RESPUESTA**

El alcance de las obras de urbanismo de los proyectos, se encuentra establecida en el Anexo No. 4 de los términos de referencia definitivos. Con relación a las redes viales, estas corresponderán con las internas de los proyectos, sus andenes, zonas verdes, puentes de acceso a edificios, puentes sobre las canalizaciones y demás vías peatonales que permitan una óptima y adecuada comunicación y movilidad con la red vial existente de los municipios, según las condiciones establecidas en el plan de ordenamiento territorial de cada uno de los municipios, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa vigente sobre la materia.

4.3 Observación recibida en el marco de la audiencia:

*Se solicita que para el Gerente, Director y Residente se apruebe experiencia en un solo proyecto y no dos como se contempla en los términos, teniendo en cuenta la disponibilidad pedida.*

## **RESPUESTA:**

De acuerdo con el numeral 3.4 Equipo Mínimo de Trabajo, de los términos de referencia: *“Para la suscripción de los contratos de obra el proponente deberá presentar para aprobación del interventor, las hojas de vida del siguiente equipo de trabajo como mínimo, para cada uno de los proyectos, con los soportes que se indican en el presente numeral:*

### **Proyecto Urbanización El Diamante. Municipio de Tello**

<b>Cantidad</b>	<b>Cargo a Desempeñar</b>	<b>Formación Académica</b>	<b>Experiencia Especifica</b>	<b>Disponibilidad mínima</b>
1	Gerente de proyecto	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor, que acredite	Como Gerente de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de	30%

		<i>la terminación y aprobación del pensum académico al menos siete (7) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso</i>	<i>construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.</i>	
1	Director de Obra	<i>Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos cinco(5) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso</i>	<i>Como Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento(50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.</i>	50%
1	Residente de Obra	<i>Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos tres (3) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso</i>	<i>Como residente de obra, en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al treinta por ciento (30%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho(8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.</i>	100%

**Proyecto Urbanización Juan Félix Londoño. Municipio de Nátaga**

<b>Cantidad</b>	<b>Cargo a Desempeñar</b>	<b>Formación Académica</b>	<b>Experiencia Especifica</b>	<b>Disponibilidad mínima</b>
1	Gerente de proyecto	<i>Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor, que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos siete (7) años antes de la fecha señalada para el</i>	<i>Como Gerente de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en</i>	30%

		<i>cierre del proceso</i>	<i>el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.</i>	
1	Director de Obra	<i>Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos cinco(5) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso</i>	<i>Como Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento(50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.</i>	50%
1	Residente de Obra	<i>Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos tres (3) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso</i>	<i>Como residente de obra, en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al treinta por ciento (30%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho(8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.</i>	100%

**Proyecto Plan de Vivienda Altos de Satías. Municipio de Algeciras**

<b>Cantidad</b>	<b>Cargo a Desempeñar</b>	<b>Formación Académica</b>	<b>Experiencia Especifica</b>	<b>Disponibilidad mínima</b>
1	Gerente de proyecto	<i>Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor, que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos siete (7) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso</i>	<i>Como Gerente de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.</i>	30%
1	Director de Obra	<i>Ingeniero Civil,</i>	<i>Como Director de Obra y/o</i>	50%

		<p><i>Arquitecto o Arquitecto que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos cinco(5) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso</i></p>	<p><i>Coordinador obras en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento(50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.</i></p>	
<i>1</i>	<i>Residente de Obra</i>	<p><i>Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos tres (3) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso</i></p>	<p><i>Como residente de obra, en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al treinta por ciento (30%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho(8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.</i></p>	<i>100%</i>

El equipo de trabajo antes de descrito, es el equipo que se considera necesario para la ejecución de cada uno de los proyectos. En virtud de lo anterior no se acoge la observación.