

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA No. 148 DE 2013 PARA LA SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIP EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

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 once (411) y hasta cuatrocientas cincuenta y siete (457) soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el lote denominado IDIPRON-USME 2, 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 26 de febrero de 2013 a partir de las 8:30 am y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 8:30 am hasta las 9:30 am. 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 19 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 LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

Durante la audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos de la convocatoria 148, no se recibieron observaciones de forma oral, escrita y/o por correo electrónico, relacionadas con esta categoría.

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

Durante la audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos de la convocatoria 148, 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 TECNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

3.1 En el marco de la audiencia y por correo electrónico se realiza la siguiente solicitud: "Teniendo en cuenta que la convocatoria No. 105 fue declarada desierta, a pesar de la alta participación de 12 proponentes en las visitas de inspección al inmueble y en la audiencia, y después de revisar los términos de la convocatoria en referencia que pretende igualmente seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCION, incluida la obtención de licencias de Urbanización y Construcción, de mínimo cuatrocientos once (411) y hasta cuatrocientas cincuenta y siete (457) soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el lote denominado IDIPRON – USME 2, ubicado en BOGOTA Distrito Capital, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, observamos con preocupación que las condiciones técnicas y económicas de las convocatorias son exactamente las mismas a pesar de las reiteradas solicitudes efectuadas por los posibles interesados en la convocatoria anterior, lo que llevó a declarar desierto el proceso.

Dada la alta complejidad en las obras de urbanismo y mitigación que se deben realizar y buscando la viabilidad del proyecto, solicitamos se considere aumentar el valor de las viviendas a construir. Por otra parte consideramos de suma importancia se suministre para la presentación de la propuesta, el estudio geotécnico que nos permita validar las obras requeridas para la mitigación de la remoción en masa y conocer el área útil donde realmente se podrá construir.

Con lo anterior se garantizará la participación activa de los diferentes proponentes, lo que generará la selección de un contratista que presente las mejores condiciones y cumpla con el objeto del contrato"

Respuesta

De acuerdo al numeral 1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO "Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de hasta sesenta y dos (62) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV), incluidos los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato que se celebre. El valor máximo a ofrecer por metro cuadrado construido será de 1,38 salarios mínimos legales mensuales vigentes", valor que incluye los estudios y las obras de mitigación por fenómeno de remoción en masa que sean necesarias para el desarrollo del proyecto, de acuerdo al numeral 1.4.1 de los términos de referencia.

El valor establecido en los términos de referencia a pagar por unidad de vivienda, corresponde a la incidencia que el valor del lote tiene en cada una de las mismas para lo cual se tuvo en cuenta factores como la accesibilidad al predio y su localización.

Por lo anterior no se acoge la solicitud, sin embargo en el evento en que el Comité Técnico considere viable aumentar el valor a pagar por vivienda se procederá a publicar la adenda correspondiente.

Con relación al estudio geotécnico solicitado el mismo se pondrá a disposición de los interesados para su consulta en las oficinas de la fiduciaria Bogotá ubicadas en la calle 67 No. 7-37 piso 3.

3.2 En el marco de la audiencia el proponente solicita revisar el numeral 3.5.1 debido a que el valor por vivienda es de 64 smlmv, se requiere aclarar cuál es el valor por vivienda.

Respuesta

Revisado los términos de referencia de la convocatoria 148 en el numeral 3.5.1 párrafo 6 " En ningún caso el valor de la vivienda ofrecida podrá superar los sesenta y dos (62) SMLMV so pena de rechazo de la propuesta". Se aclara que el valor mencionado en la pregunta de 64 smlmv no se incluye en ningún capítulo ni numeral de los términos de referencia. Según lo anterior el valor a pagar por vivienda es de 62 SMLMV.

3.3 En el marco de la audiencia se realiza la siguiente solicitud: Se solicita aclarar en los términos de referencia a quien se entregan las zonas comunes como parqueaderos, zonas verdes y salón comunal es decir las cesiones no obligatorias, adicionalmente en caso de requerir estación de bombeo está a quién se le entrega.

3.4 En el marco de la audiencia se realiza la siguiente solicitud: Se solicita aclarar las condiciones para el cerramiento definitivo que se realizará en el proyecto, se manejará portería y quién será el encargado de realizar el mantenimiento a dichas zonas.

3.5 En el marco de la audiencia se realiza la siguiente solicitud: Se solicita definir si en el alcance de al reglamento de propiedad horizontal se debe incluir talleres de socialización.

Respuesta:

Respecto a la entrega de las zonas comunes, es preciso aclarar que en principio las mismas serán entregadas al propietario del inmueble, que inicialmente será Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de vocera del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, de acuerdo con lo previsto en los términos de referencia.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 4 de Especificaciones Técnicas de los términos de referencia, los cerramientos no son obligatorios, en todo caso, el contratista deberá realizar el planteamiento urbanístico de conformidad con la normativa vigente, al momento de solicitar la correspondiente licencia.

Con relación a las obligaciones del constructor seleccionado, es importante tener en cuenta que de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.4. Obligaciones del proponente en el contrato de obra, de los términos de referencia, el contratista deberá: *“elaborar, protocolizar y registrar el reglamento de propiedad horizontal del proyecto, cuando se trate de vivienda multifamiliar.”*