

SV 670

Manizales 17 de junio de 2025

Señor
CARLOS ABAD RAMÍREZ TORO

REFERENCIA: RESPUESTA OBSERVACIÓN PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR – FIDEICOMISO DERIVADO IV MUNICIPIO CHINCHINA.

Teniendo en cuenta lo mencionado y una vez revisadas las observaciones por usted realizadas a los Términos de Referencia propuestos para el proceso de Selección del Constructor Desarrollador PAD IV Chinchiná, se realizan las siguientes precisiones y ajustes:

Aclaraciones:

OBSERVACIÓN: *En los términos de referencia, no se dice claramente que los diseños del proyecto para la construcción del edificio de 20 apartamentos de interés prioritario VIP, así como las respectivas licencias de urbanismo y construcción, son entregadas por el Municipio de Chinchiná, lo cual se requiere para el desarrollo del proyecto de acuerdo con los términos de referencia.*

RESPUESTA: Actualmente se cuenta con Licencia de construcción vigente, tramitada por la Secretaría de Vivienda y Territorio, ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Chinchiná, de la que se remitirá copia al Constructor Desarrollador, en el momento de entrega de los diseños del proyecto.

OBSERVACIÓN: *Si las 20 unidades de vivienda se proyectaran al valor de tope VIP para el año 2025, se tendría un valor total del proyecto de \$2.562.300.000,00 (tope VIP 2025 está en \$128.115.000,00) y la cuantía estimada del contrato es de \$1.901.195.112,00; por lo tanto queda una diferencia de \$661.104.888 con respecto al presupuesto oficial presentado para el valor estimado del contrato, que es muy importante conocer aproximadamente en qué está representado este valor (valor estimado del lote, área construida de los apartamentos, etc.), con el fin de tenerlo en cuenta dentro del análisis de costos para la propuesta a presentar. Solicito respetuosamente aclarar esta diferencia, que es muy representativa en el presupuesto para el valor estimado del contrato.*

RESPUESTA: La diferencia que se estima de la que se hace referencia en la observación, está representada, en que en el presupuesto oficial NO se incluyen, los siguientes ítems:

1. Valor del lote, el predio fue aportado por el municipio de Chinchiná con valor cero (0), al Patrimonio Autónomo Derivado.
2. Gastos de Promoción/Ventas/Marketing del proyecto: el proyecto ya cuenta con 20 familias, beneficiarias del proyecto, por lo tanto, el constructor desarrollador; no debe incurrir en estas inversiones, bajo el entendido de que estas son necesarias en los proyectos VIS, privados.
3. Intereses Financieros: El proyecto dispone de todos los recursos, para la construcción, escrituración y entrega de las 20 soluciones de vivienda, por lo tanto, el Constructor Desarrollador, solo necesita, los recursos propios suficientes, para la ejecución del proyecto, mientras se gestiona los pagos, por actas de avance mensual.

4. Gastos por la Gerencia del Proyecto: teniendo en cuenta que el proyecto cuenta con el Patrimonio autónomo constituido, el lote cedido al fideicomiso, los beneficiarios del proyecto, los diseños y la licencia de construcción, NO es necesario, que el Constructor Desarrollador, invierta en una Gerencia de proyectos, para el desarrollo de los puntos anteriormente descritos.

OBSERVACIÓN: En el presupuesto detallado que se presenta con los términos de referencia, el valor unitario de las mallas electrosoldadas por metro cuadrado, corresponde a un valor diferente cuando se calcula la equivalencia del costo por kilogramo de malla; no se conserva el valor por kg como debería ser, inclusive la malla M106 está en dos ítems diferentes con precio diferente lo que tampoco debería ser ya que es el mismo material. Por ejemplo, el valor unitario por M2 para las mallas 106, 131 y 159, es el mismo; en el siguiente cuadro, se muestra la inconsistencia en el costo de la malla por Kg.

ITEM	TIPO DE MALLA	PESO/M2	VR. CONTRATO \$/M2	VALOR/KG
2,7	M106	1,67	\$16.451	\$9.851
3,7	M084	1,32	\$12.652	\$9.585
3,8	M106	1,67	\$16.129	\$9.658
3,9	M131	2,06	\$16.013	\$7.773
3,10	M159	2,49	\$16.013	\$6.431
3,11	M221	3,48	\$26.209	\$7.531

RESPUESTA: En la revisión de la Hoja de cálculo Excel utilizada para la presentación del presupuesto, la formula BuscarV, está tomando de forma dispar el precio unitario de cada ítem, motivo por el cual el precio de la malla electrosoldada, se presenta en una unidad de medida por Kilogramo (Kg), sin embargo, la medición de cada una de las actividades relacionadas, se observa en la unidad de medida correspondiente a metro cuadrado (M2), en vista de la facilidad que otorga la medición en los planos estructurales. En vista de lo anterior se evalúa el impacto, de esta diferencia en el global del presupuesto, y se logra evidenciar que esto no impacta en valor del presupuesto.

Por ende se recomienda cotizar por m2, según el tipo de malla.

OBSERVACIÓN: En el ítem 6.5.15, solo aparece una visita de la CHEC y deben ser 20 las visitas.

RESPUESTA: Posterior a la revisión en conjunto con los diseñadores eléctricos, la visita de la CHEC, de las cuales hace referencia del presupuesto, en los cuales se establece que la cantidad es equivalente a 1, hace referencia al momento en cual ya se encuentren aptas para su funcionamiento las redes eléctricas, se cuente con los certificados RETIE, y se realice la solicitud de visita a la obra, a los técnicos de la CHEC; justo antes de la instalación de los medidores eléctricos.

Los medidores eléctricos, la acometida y los derechos de conexión, son a cargo de los beneficiarios, los cuales serán financiados en la factura del servicio eléctrico, de cada uno de los beneficiarios, ahí en esa facturación, se asume el costo de las 20 instalaciones de los medidores, y conexión al gabinete de medidores.

Ajustes:

Carrera 21 entre Calles 22 y 23, Manizales, Caldas, Colombia

☎ 01 8000 916944 - (57) (6) 8 98 24 44

✉ atencionalciudadano@caldas.gov.co

www.caldas.gov.co

@gobercaldas

@GobernaciondeCaldas

OBSERVACIÓN: También en el presupuesto, hay un ítem que está repetido; el 3.17 y el 6.3.5, ambos son mesones; el primero en concreto y el segundo en acero, debo sobrar uno de los dos. En cuanto al ítem 3.17, este no alcanzaría para todos los apartamentos, porque están presupuestados 18,7 ml de 1.5 c/u, y para los 20 aptos deberían estar presupuestados 30 ml. El ítem 6.3.5 es un mesón en acero inoxidable con estufa de 4 hornillas; este si tiene los 20 mesones, hay que definir cuál de los dos es realmente el que se va a utilizar.

RESPUESTA: De acuerdo con lo mencionado por el señor Carlos Abad Ramírez Toro y una vez revisados los términos de referencia presentados se realizará ajuste en el punto 3,17, quedando de la siguiente manera:

3,17	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE UNIDAD DE MESÓN (ANCHO 1,50M, FORNDO 0,50M Y ALTO 0,9M) EN CONCRETO PARA COCINETA	ML	30	\$ 183.793	\$ 3.436.929
------	---	----	----	------------	--------------

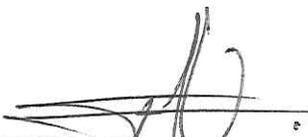
En el ítem, 3,17 existe un error, la medición es por ml, y consta de la instalación de 3 apoyos en mampostería o muretes en concreto; es decir la cantidad del ítem es de 30ml.

En el ítem 6.3.5, se hace referencia del suministro e instalación de unidad de cocina en acero inoxidable, con poceta, estufa y grifería, en este ítem la cantidad está bien, 20 un. Según lo anterior, ambo ítems deben ser tenidos en cuenta.

OBSERVACIÓN: Finalmente, para evitar la ocurrencia de errores en la presentación de la propuesta, al transcribir el formato de presupuesto con las cantidades de obra definidas en los términos de referencia, solicito tener en cuenta la posibilidad de facilitarme el presupuesto en Excel.

RESPUESTA: posterior a realizar el ajuste en el ítem, 3,17, cuya cantidad no está bien, se hará llegar nuevamente a la fiducia el archivo en Excel para que sea presentada la oferta de cada proponente.

Cordial saludo,


FRANCISCO JAVIER VELEZ QUIROGA
SECRETARIO DE VIVIENDA Y TERRITORIO
GOBERNACIÓN DE CALDAS

Proyectó: Kelly Johana Rincón Cardona – Abogada Contratista- Secretaría de Vivienda y Territorio
 Juan Camilo Belancurt - Gerente PAM Vivienda Gobernación de Caldas.
 Santiago Toro Suarez – Contratista Apoyo a la Gestión – Secretaría de Vivienda y Territorio
 Darienzo Giraldo Taborda – Ingeniero Civil, Contratista – Secretaría de Vivienda y Territorio
 Revisó: Jorge Ivan López Díaz – Asesor Jurídico-Secretaría de Vivienda y Territorio
 Esteban Díaz Osorio – Supervisor PAM Vivienda Gobernación de Caldas