



NO. EXPEDIENTE

FMV-PS-2023-001

FIDEICOMISO MI VIVIENDA
UNIDAD DE GERENCIA FIDEICOMISO MI VIVIENDA

CIRCULAR DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS
CIRCULAR No. 1

A TODOS LOS OFERENTES CONFORME AL REGISTRO DE INTERESADOS

CONSULTAS REALIZADAS POR PARTE DE LOS INTERESADOS

PROCESO DE LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL
Ref.: FMV-PS-2023-001

La Unidad de Gerencia del Fideicomiso Mi Vivienda, les informa que, dentro del plazo de consultas establecido en el cronograma de actividades del referido proceso, ha recibido las siguientes preguntas, las cuales procedemos a responder:

PREGUNTA 1: Sobre estudio de suelo: ¿Se tiene el estudio de suelo para la segunda etapa? En caso contrario, favor indicar si es posible realizar perforaciones exploratorias para las estimaciones de movimiento de tierra.

RESPUESTA

Se pueden realizar perforaciones sin ningún tipo de problema. Será parte de su propuesta el costo del estudio de suelo necesario para la aprobación de los planos. El diseño estructural de plateas está contemplado según los estudios de suelo de la primera etapa. Si el nuevo estudio arroja un suelo distinto al contemplado en el diseño estructural el desarrollador deberá hacer el nuevo diseño necesario para la aprobación de los planos.

PREGUNTA 2: ¿Tienen alguna recomendación de corte de terreno natural para el terreno en general?

RESPUESTA

El mismo debe ser contemplado por cada uno de los desarrolladores en función del diseño del Master Plan del proyecto.

PREGUNTA 3: La calle colindante entre el Lote 2 y el Lote 3, ¿a quién corresponde?

RESPUESTA

La calle colindante y sus contenes le corresponden al lote 2, tal cual está representado en el Máster Plan del proyecto.

PREGUNTA 4: ¿Existen los planos arquitectónicos y detalles estructurales para las estructuras menores como gazebo, depósitos de basura, verja perimetral, etc.?

RESPUESTA

Se agregan los planos arquitectónicos de los gazebos. Los depósitos de basura deben ser diseñado por el desarrollador y la verja perimetral debe ser en bloques. (Ver enmienda).

PREGUNTA 5: ¿Se tienen los planos para la infraestructura exterior? En caso contrario ¿los desarrolladores son responsables del diseño de la infraestructura exterior (planos viales, sanitarios y eléctricos)?

RESPUESTA

No, no se tienen los planos de infraestructura exterior. Los desarrolladores son responsables del diseño de la infraestructura exterior (planos viales, sanitarios y eléctricos). También son responsables de las aprobaciones de todos los planos del proyecto y cualquier modificación de los planos suministrados por el Fideicomiso para ser aprobados en todos los estamentos.

PREGUNTA 6: ¿El diseño eléctrico se encuentra aprobado por el Ministerio y Edenorte? En caso contrario, aclarar si son los desarrolladores los responsables de hacer los diseños tanto interiores como exteriores y gestionar su aprobación en el Ministerio y Edenorte.

RESPUESTA

No, no se encuentra aprobado por el Ministerio y Edenorte. Los desarrolladores son responsables de hacer los diseños tanto interiores como exteriores y gestionar su aprobación en el Ministerio y Edenorte.

PREGUNTA 7: El tanque de agua que se muestra en el Lote 3, ¿Debe ser diseñado por el desarrollador? ¿En caso de que así sea, ¿el diseño debe considerar el requerimiento de agua de la Etapa 2 en general o solo del Lote 3?

RESPUESTA

El tanque de agua debe ser diseñado por el desarrollador y debe contemplar la segunda etapa completa del proyecto 1,200 apartamentos.

PREGUNTA 8: En cuanto al diseño de agua potable, ¿debe considerar cisternas y sistema de bombeo, o solo se considerará por gravedad?

RESPUESTA

El lote 3 debe considerar, tanque elevado, cisterna y sistema de bombeo para llenar el tanque desde la cisterna, y de aquí funciona por gravedad, debiendo dejar los puntos de conexión para la distribución del agua a los demás lotes.

PREGUNTA 9: Sobre planta de tratamiento: ¿A qué etapa corresponde la construcción de la planta de tratamiento mostrada en la parte posterior? ¿Qué deben considerar los demás lotes? ¿Dónde se realizará la conexión a la misma? ¿La conexión se realizará a la planta de tratamiento mostrada en los planos o a otra planta individual?

RESPUESTA

La construcción de la planta de tratamiento le corresponde al Lote 1. Debe considerar los demás lotes de esta etapa es decir 1,200 apartamentos y la misma debe contemplar puntos de conexión de los demás lotes. La conexión se realizará a la planta de tratamiento mostrada en los planos.

PREGUNTA 10: En la página 41 del Pliego de Condiciones, especifica una densidad no menor al 70%, sin embargo, al realizar el cálculo para el Lote 3 con el Master Plan, la densidad arroja un 43.5%, ¿Se debe realizar alguna modificación o lo anterior no afecta la propuesta?

RESPUESTA

No será tomado en consideración el 70% de densidad como está establecido en el pliego, dado que no se corresponde con la naturaleza de este proyecto pues los bloques están definidos dentro del Master Plan entregado. (Ver enmienda).

PREGUNTA 11: Sobre el área de referencia para el costo por metro cuadrado de construcción, las especificaciones técnicas indican un área por apartamento de 56.89 m², sin embargo, el área que arroja la medición realizada según la definición de área construida en la página 11 del pliego de condiciones es de 51.25 m². ¿Cuál debemos tomar como referencia?

RESPUESTA.

Utilizar los 56.89m².

PREGUNTA 12: En la página 40 del Pliego de Condiciones, ítem 15, indica el desarrollador debe llevar a cabo las gestiones de cobro; favor aclarar si hay definido un esquema financiero en porcentajes.

RESPUESTA

El desarrollador no tendrá que realizar gestión de cobro. (Ver enmienda).

PREGUNTA 13: Acorde al Master Plan suministrado, el lote 3 posee un área de 56,542.18 metros cuadrado, sin embargo, las mensuras catastrales para el lote 3 contemplan dos áreas: una de 46,847.890 m² y otra de 18,101.693 m² para un total de 64,949.58 metros cuadrados. ¿Cuál es el área real a considerar? Favor confirmar cuántos edificios posee el lote 3.

RESPUESTA

Hay un error con los planos catastrales subidos en la licitación el mismo será actualizado, el metraje a considerar es 64,949.589 cantidad de edificios 60. (Ver enmienda).

PREGUNTA 14: Sobre el diseño de jardinería/paisajismo que se visualiza en los planos; Durante la visita oficial nos percatamos que en el proyecto construido no se consideró en múltiples edificios, favor indicar si se

debe realizar de acuerdo con el folleto con las especificaciones técnicas que indica que se debe contemplar el paisajismo realizado en los edificios ya existentes.

RESPUESTA.

Debe contemplarse el diseño del paisajismo realizado en los edificios ya existentes.

PREGUNTA 15: Sobre las cerámicas de paredes en los baños, las especificaciones técnicas estipulan las dimensiones en 0.45m x 0.45m. Sin embargo, durante la visita oficial se pudo apreciar un diseño rectangular. ¿Cuáles son las dimensiones a considerar?

RESPUESTA

Solamente se permitirán los formatos: 0.45m x 0.45m.

PREGUNTA 16: ¿Cuál es la nomenclatura a considerar para los edificios y manzanas en el Lote 3? Basados en que nos indicaron en la visita que debe ser una continuidad del proyecto en ejecución.

RESPUESTA

Lote 1 del 151 al 190

Lote 2 del 191 al 240

Lote 3 del 241 al 300

PREGUNTA 17: Las especificaciones técnicas no indican el material a utilizar para los postes de iluminación exterior ¿Se considera hormigón armado o hierro?

RESPUESTA

Los postes de la vía principal deben ser en hormigón y los de la vía secundaria y parqueos en hierro.

PREGUNTA 18: Favor indicar el ayuntamiento emisor de la no objeción de uso de suelo para este proyecto según la demarcación.

RESPUESTA

El ayuntamiento emisor de la no objeción según su estructura, corresponderá al de la demarcación territorial del terreno.

PREGUNTA 19: Favor informar el sistema de abastecimiento, si se estará utilizando tanto tanque elevado como cisterna, o solo una de las dos.

RESPUESTA

El Lote 3 deberá diseñar el tanque de abastecimiento y cisterna para abastecer 1,200 apartamentos y áreas exteriores. También deberá llevar líneas de alimentación para que los lotes 1 y 2 puedan conectarse.

PREGUNTA 20: En el ítem 3 sobre CAPACIDAD TÉCNICA, en los puntos 2 y 6 hace referencia en plural (Arquitectos y Residentes), el término está el plural y nos gustaría nos aclaren si es solo uno; está confuso el término y el detalle.

RESPUESTA

Es un error material, el término correcto es en singular. En tal sentido, se evaluará la experiencia de cada uno de los profesionales propuestos según el criterio de evaluación.

PREGUNTA 21: ¿Existe un diseño para los gazebos, canchas y/o estructuras que indicados en las áreas verdes?

RESPUESTA

Solo tenemos planos arquitectónicos de gazebos, los demás diseños de canchas y/o estructuras, y las áreas verdes deberán ser diseñadas y tramitadas por los Oferentes.

PREGUNTA 22: ¿Existe un diseño / especificaciones para las instalaciones Eléctricas y Sanitarias comunes?

RESPUESTA

No existen. Deben ser diseñadas, tramitadas y aprobadas por cada uno de los Oferentes.

PREGUNTA 23: ¿Existe un diseño y/o especificaciones para el Tanque de Agua Elevado (lote3)?

RESPUESTA

No, no existe un diseño. Debe ser realizado un diseño para la cantidad total de 1,200 apartamentos y exteriores de la segunda etapa. El diseño del abastecimiento de agua debe contemplar una cisterna y sistema de bombeo de la cisterna al tanque.

PREGUNTA 24: Estudio de geotecnia. En el pliego se especifica como entregable un estudio de geotecnia para cada lote. En este tipo de proyectos, debido a la extensión del terreno normalmente se realizan sondeos específicos para la fundación de cada edificio, cual es el alcance / especificación del estudio solicitado como pre-requisito para la licitación?

RESPUESTA

El estudio de geotecnia deberá ser incluido en el presupuesto de ejecución de la obra, y solo entregado posterior a la adjudicación por aquel Oferente/proponente que resulte adjudicado. (Ver enmienda).

PREGUNTA 25: Sobre el drenaje pluvial: En nuestra visita al proyecto pudimos observar la necesidad de solucionar el drenaje pluvial en el lote 2. ¿Existen planos para la solución de este drenaje?

RESPUESTA

No existen planos para la solución del drenaje. El diseño del drenaje pluvial debe ser diseñado, tramitado y aprobado por cada uno de los desarrolladores.

PREGUNTA 26: Hemos identificado algunas soluciones que pudieran requerir nuevas “partidas” “no incluidas” en la planilla base del pliego de condiciones. ¿Debemos incluirlas, o limitarnos a las partidas señaladas en la planilla?

RESPUESTA

Debe limitarse a la plantilla existente.

PREGUNTA 27: El lote 2 contiene 3 gazebos, no tenemos planos para poder elaborar ese presupuesto.

RESPUESTA

Se adicionan los planos arquitectónicos de los gazebos. Cada desarrollador debe generar los planos técnicos de estos.

PREGUNTA 28: La planilla del presupuesto de INFRAESTRUCTURA EXTERIOR, Item 4.01 y 4.02 se refieren a la venta frontal, lateral y posterior. Favor señalar materiales y ubicación de las mismas.

RESPUESTA

La verja será en bloques y la delimitación será el límite exterior de cada uno de los lotes.

PREGUNTA 29: Otra de las preguntas que tenemos es con respecto a la sección de garantías. Tenemos que remitir dos garantías: 1) Garantía de la seriedad de la propuesta
2) Garantía de fiel cumplimiento de contrato

Para la 1) Garantía de seriedad de la propuesta, sólo aplica el 1%? ¿Es decir, no hay diferencias en la tasa porcentual a aplicar si es MIPYMES o empresa Mediana o Grande? La duda surge porque vemos que para la garantía de fiel cumplimiento si expresa la diferencia en la tasa a pagar si es MIPYMES o empresa Mediana o Grande.

RESPUESTA: Las empresas indistintamente que sean MIPYMES o gran empresa, deberán remitir dentro de la Oferta Económica (Sobre B) la garantía de la seriedad de la propuesta, la cual será equivalente al 1% de la propuesta económica. En cuanto a la Garantía de fiel cumplimiento de contrato, será constituida una vez el oferente sea adjudicado, según los términos establecidos en el Pliego.

PREGUNTA 30: Por este medio solicito el listado de partidas con sus respectivas volumetrías del proceso FMV-PS-2023-001, ya que el mismo no se encuentra dentro del pliego suministrado por el MIVED, en la memoria USB.

RESPUESTA

La plantilla de presupuesto contiene el listado de partidas. El Oferente/Proponente debe realizar los cálculos necesarios para obtener la volumetría de conformidad a los planos suministrados.

UNIDAD DE GERENCIA DEL FIDEICOMISO MI VIVIENDA

