

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS  
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II  
CONVOCATORIA No. 65  
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA – MUNICIPIO DE ARBOLETES**

**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 y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, según sea el caso, del proyecto que se relaciona a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

**CONSIDERACIONES INICIALES:**

1. Las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son los interesados que formularon las preguntas y no del Fideicomiso.
2. Las respuestas del Fideicomiso son las que se anteceden del título "RESPUESTA"
3. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas el día 17 de febrero de 2017 de 3:30 p.m. a 4:00 p.m., y las que se recibieron en la fecha y dentro del horario establecido, y que fueron enviadas al correo [pvg-II@programadeviviendagratis2.com](mailto:pvg-II@programadeviviendagratis2.com), las demás se tendrán por no recibidas.
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia de la Convocatoria pública de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento de Antioquia Municipio de Arboletes, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 03 de febrero del 2017, sin embargo en el curso de la convocatoria se pueden tener modificaciones o adendas, razón por la cual los interesados deberán hacer la consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
5. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA**

- 1. OBSERVACIÓN:** *Se solicita aclarar si el proyecto de VIVIENDA MULTIFAMILIAR está restringido a 2 pisos, como fue construida la ETAPA I de VILLA CLAUDIA o se permite incrementar la altura.*

**OBSERVACIÓN:** *En la tipología de la vivienda propuesta dice multifamiliar, pero dada el área que aparece en la licencia de urbanismo, vemos que de acuerdo a esta área de lote que es de 48.450 M.2, nos gustaría proponer una solución de VIVIENDAS UNIFAMILIARES, Esto si es viable como una solución por nosotros propuesta.*

**RESPUESTA:** Los Términos de Referencia en su numeral 1.2. OBJETO. Menciona: "(...) El objeto del presente proceso es 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, del proyecto que se relaciona a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento. El proyecto de vivienda de interés prioritario – VIP respecto del cual se podrá presentar propuesta en el marco del presente proceso, tendrá la siguiente denominación y condición:

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Tipología	Número mínimo de soluciones de VIP	Número máximo de soluciones de VIP
ANTIOQUIA	ARBOLETES	URBANIZACIÓN VILLA DIANA ETAPA II	Multifamiliar	171	190

*El oferente no podrá exceder en su propuesta el número máximo de viviendas descrito en el presente numeral".*

La tipología debe ser la establecida en los Términos de Referencia.

No obstante es de aclarar que la densificación está dada según las normas establecidas en los POT.

- 2. OBSERVACIÓN:** *Existe un plano de levantamiento topográfico del lote en mención.*

**OBSERVACIÓN:** *Se solicita la publicación de las disponibilidades de Servicios Públicos domiciliarios: AGUA, ALCANTARILLADO, ENERGÍA, GAS.*

**OBSERVACIÓN:** *Se solicitan los siguientes documentos, que debieron presentarse para la obtención de la Licencia de urbanismo:*

- *Estudio de Suelos.*
- *Plano Topográfico.*
- *Estudio de afectaciones urbanísticas: Caños, Redes, Vías, etc.*
- *Planta urbanística.*
- *Plano de redes urbanísticas de alcantarillado.*
- *Plano de redes urbanísticas de acueducto.*
- *Plano de redes urbanísticas de energía.*

**RESPUESTA:** Toda la información suministrada por la entidad territorial se puede consultar en la página [www.programadeviviendagratis.com](http://www.programadeviviendagratis.com), en el link de la CONVOCATORIA 65 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA - MUNICIPIO DE ARBOLETES-ESQUEMA PUBLICO. La información adicional deberá consultarse directamente con la Alcaldía respectiva.

**3. OBSERVACIÓN:** *No hay claridad en torno al punto exacto de conexión al sistema del alcantarillado de la ciudad. Favor concretarlo.*

**RESPUESTA:** Las disponibilidades de Servicios Públicos para el proyecto deben ser garantizadas por la Alcaldía municipal, al respecto, fueron incluidas como obligaciones en el convenio interadministrativo respectivo, así:

*“Acompañar la realización de los tramites 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, en el proyecto al que hace referencia el objeto del convenio, garantizando que exista la disponibilidad de servicios públicos para el correspondiente proyecto”.*

En ese sentido, es claro que la entidad territorial propietaria del predio debe garantizar la disponibilidad inmediata de los servicios públicos e informar el punto de conexión para cada uno de ellos.

**4. OBSERVACIÓN:** *Es importante aclarar el criterio que se le da al criterio de evaluación: MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA*

*En aras de aclarar la situación, me permito recordar lo que se presentó en convocatorias públicas anteriores de PVG II (realizadas en el 2do semestre del año 2016).*

*1) Inicialmente, la calificación se otorgaba según:*

- a) MAYOR NÚMERO DE M2 DE ÁREA PROMEDIO CONSTRUIDA PRIVADA*
- b) MAYOR NÚMERO DE PROYECTOS OFERTADOS*

2) Posteriormente, y mediante adenda, se creó el nuevo criterio de calificación MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA, inexistente antes, asignándole puntaje, con lo cual se le disminuyó puntaje a los otros 2 criterios.

3) Ante las dudas que sobrevinieron con la publicación de la ADDENDA, donde se incluyó el criterio CAPACIDAD FINANCIERA y ya sin plazo para solicitar aclaraciones, decidimos de toda forma comunicarlas al PROGRAMA PVG-II con la esperanza que fueran atendidas, se modificara el cronograma, se extendiera el término para dar respuestas y en particular, que se reglamentara acerca de los montos de financiación certificadas en Cartas Banco (cartas de preaprobación) que serían objeto de calificación.

4) El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA cerró la opción de responder a nuevas consultas. Con ello, privó a los oferentes de recibir una explicación apropiada sobre la financiación que en adelante daría puntaje y seguramente, tras un análisis de la coyuntura, hubiere procedido a reglamentarla.

Resultaba obvio que la financiación que serviría para dar puntaje en la calificación de la Oferta, tendría que ser la misma que debía presentarse y certificarse como documento obligado y previo a la firma del contrato. Sin embargo, en los TÉRMINOS DE REFERENCIA TDR, seguía apareciendo lo siguiente:

### 3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

#### 3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO

El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias. Para calcular el valor del cupo mínimo que deberá(n) tener la(s) carta(s), se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de estos términos de referencia, para el proyecto de vivienda. El valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el cincuenta por ciento (50%) del valor de las viviendas.

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito será para la financiación del proyecto respecto del cual presente propuesta, de aquellos descritos en el numeral 1.2, de los presentes términos de referencia.

Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, 32 deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras.

*Cuando se presenten cartas de pre - aprobación de crédito emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).*

*Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado en el presente numeral, siempre y cuando todas ellas especifiquen el proyecto a financiar.*

*Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo de la oferta económica en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la(s) carta(s) de pre-aprobación del crédito cuenta(n) con un cupo inferior al solicitado en este numeral, la propuesta será rechazada.*

**OBSERVACIÓN:** 4.4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

*4.4.1. Aportar, como requisito para la suscripción del contrato de diseño y construcción, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar en el marco del contrato a suscribir, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento.*

*Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que los créditos aprobados son para la financiación de la ejecución del contrato y que los cupos de crédito tienen destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales.*

*La entidad financiera que emita las cartas de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera.*

*Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.*

*En estos 2 numerales es claro que el proponente que presente mayor valor en carta (s) de pre aprobación de crédito, obtiene el mayor puntaje, con el cual puede llegar a ganar la adjudicación (dependiendo de los puntajes de los otros criterios), pero dicha(s) carta(s) no son las que se le*

*requerirán para firmar el contrato. Es decir que se adjudica con un valor de financiación y se contrata con la presentación de carta(s) de aprobación de crédito con menor valor (si la financiación ofrecida superó aprox el 80% del valor del(os) proyecto(s)), lo anterior dado que ninguna entidad financiera financia mayor valor. Consideramos que dicho proceder es incongruente.*

*El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA introdujo la modificación a los TDR, con el gran inconveniente de no reglamentar el tope superior de la financiación que fuere factible de obtener por el futuro oferente, que fuere aceptable para las partes CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA y para el Banco financiador.*

*En respuesta a la nueva realidad de los TDR, varios oferentes de las convocatorias en mención (presentadas en 2do semestre del año 2016) y consorcios obtuvieron cartas de preaprobación de crédito por valores mayores, que incluso sobrepasaron el valor de las obras incluida la utilidad prevista en el desarrollo del contrato. Prueba de ello, son las numerosas propuestas con cartas de preaprobación que superan el valor de las obras, algunas hasta por el 110% o más, asunto que resulta a todas luces irreal. Otros oferentes, los menos, guardaron el equilibrio y proporciones y presentaron cartas banco por montos entre el 70% y el 80% del valor de las obras, lo cual es factible, realista y aceptable para los bancos, conforme a la práctica financiera y política de colocación de recursos de los bancos en Colombia, con vigilancia de las Superintendencias.*

*Se pueden anotar las siguientes dudas respecto a este asunto:*

*1) Los consorcios conformados por empresas o personas obtuvieron cartas banco de distintas entidades financieras, otorgadas a sus diferentes miembros, por montos varios conforme a las políticas del sector bancario y capacidad del solicitante.*

*2) El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA sumó todas las cartas banco y al no estar reglamentado el tope, la financiación supera con creces el valor de las obras. Resulta claro que tal como quedaron redactados los TDR, este es un indicador ciego, que podría dar todos los puntos a un oferente y a otro dar calificación mínima. A manera de ejemplo, piénsese en 10 firmas consorciadas, cada una ofreciendo el 80% del valor de las obras, con capital financiero del 800% del valor de las obras y de otra parte, a una firma que ofreciera el 80% de la financiación. La primera obtendría 20 puntos y la segunda 2 puntos, con la seguridad que la segunda con monto de financiación del 80%, cumple plenamente las exigencias de recursos. Y aquí no tendrían responsabilidad los bancos, que atienden las solicitudes de crédito o de expedición de cartas banco de sus clientes.*

*3) En cumplimiento de la transparencia tendría que exigirse para la firma del contrato, que estén en firme los créditos de los varios bancos, en igual*

*o mayor valor al monto ofrecido en la licitación y que sirvió para asignar puntos, más no por el monto establecido en el numeral 4.4.1 de los TDR. Ambas determinaciones generan conflictos, de una parte, por cuanto la garantía para los bancos es la cesión de los derechos del contrato a lo que no concurrirían varios bancos simultáneamente y de otra parte, la exigencia de un crédito aprobado por un monto diferente a lo que rezan los TDR. En esta disyuntiva, podría darse casos de haber ofrecido más del 100% del valor de la oferta y finalmente concurrir para la firma del contrato con un crédito aprobado por el 25%, aceptable para programas con más de 500 unidades ó 50% para programas con menos de 500 unidades, lo que se configuraría en una burla para el proceso licitatorio y generaría grandes conflictos contractuales.*

*4) Es pertinente consultar con las entidades de control financiero y bancario, si un banco podría emitir cartas banco y posteriormente aprobar créditos por montos superiores al valor de las obras, poniendo en riesgo la colocación de recursos.*

*5) Sería pertinente pensar si la sana intención del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, al elaborar los TDR asignando un puntaje a la CAPACIDAD FINANCIERA fue desbordada por algunos oferentes, al presentar cartas banco por cifras que sobrepasan el valor de las obras, ajenos a la costumbre y práctica del sector financiero, solo para obtener puntos para la calificación.*

*6) La situación se continúa presentando en las actuales convocatorias. Como ejemplo se tiene la Convocatoria 62 Antioquia Esquema público donde el valor de crédito exigido era de \$11.121.083.775 y el oferente, quien resultó ser el escogido, presentó financiación por \$ 44.000.000.000, es decir la financiación es aproximada el 400% del valor exigido de financiación del proyecto.*

*7) Lo anterior continúa siendo inexplicable, cómo un oferente puede ser adjudicatario de un proyecto mostrando posible financiación del doble del valor del mismo, cuando según lo que se ha explicado anteriormente, los bancos financian aproximadamente hasta el 80% de los costos directos más indirectos excluyendo financieros y lote.*

*8) Lo que nos lleva nuevamente a concluir que se están adjudicando proyectos con una financiación que no se exige al momento de firmar el contrato.*

**RESPUESTA:** El criterio sobre "Mayor Capacidad Financiera", se encuentra definido en el numeral 3.4.2 de los Términos de Referencia. Este es un criterio objetivo con el que se pretende tener la seguridad que el proponente seleccionado tenga la capacidad financiera suficiente para el desarrollo del proyecto que respalde el cumplimiento de las obligaciones del contrato, en este sentido, el mayor valor en las cartas de pre-aprobación del crédito

demuestran tal capacidad y la seguridad para el convocante de seleccionar la mejor propuesta en relación con este criterio. No obstante, es importante indicar que el mayor puntaje en la ponderación de la propuesta (80 puntos de 100) se encuentran definidos para el criterio "Mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida".