



Bogotá D.C.



Doctora
DORA MAGDALENA RODRIGUEZ MARTINEZ
Gerente
CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA
Unidad de Gestión PVG II
dmrodriguez@programadeviviendagratis2.com
Carrera 15 No. 100 – 43 Piso 4
La Ciudad

Asunto: Informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente al Informe de verificación de los requisitos habilitantes y criterios de evaluación **Convocatoria No. 66 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –** Departamento **Boyacá** - Esquema Público – Consorcio Alianza Colpatría

Dentro del término establecido en el cronograma del proceso de selección, FINDETER, en su calidad de evaluador en virtud del contrato suscrito el 3 de Agosto de 2016 con el CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA, actuando como vocera del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - PVG II y de conformidad con los términos de referencia definitivos procedemos a entregar el informe de la mención, así:

Durante los días 17 al 19 de Abril de 2017 se recibieron observaciones frente a la evaluación de los requisitos habilitantes publicados en la página Web del CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA, así:

No. 2 INGENIERIA, CONSTRUCCIONES Y TOPOGRAFIA S.A.S. - INCOTOP S.A.S.

El 18 de abril de 2017 el proponente INGENIERIA, CONSTRUCCIONES Y TOPOGRAFIA S.A.S. - INCOTOP S.A.S. mediante correo electrónico a la cuenta 100milviviendas@findeter.gov.co remitió observaciones al informe de verificación de los requisitos habilitantes y criterios de evaluación de la convocatoria No. 66 del Departamento Boyacá, donde manifiesta lo siguiente:

“

Tomando como base el concepto 2005028875-3 del 18 de agosto de 2005 de la Superintendencia Financiera de Colombia donde en manifiesta, en síntesis: *“No existe responsabilidad compartida entre el constructor de un plan de vivienda urbana y la entidad financiera que financia la construcción de un proyecto. El llamado crédito constructor también es independiente de la financiación que la entidad financiera concede al adquirente de la vivienda nueva o usada con el otorgamiento de un crédito hipotecario.”*

Así mismo establece que: *“la construcción es una actividad mediante la cual se desarrollen todos aquellos trabajos necesarios para construir obras con destino al uso habitacional-residencial o comercial. Obras que deben cumplir con las especificaciones establecidas en planos, con las condiciones técnicas de construcción, con los demás elementos estipulados*

en el proceso de diseño y con las normas que regulan la materia, cumplimiento que como se indicó le corresponde verificar al consejo municipal o distrital.

Por su parte, la actividad de financiación que realiza el establecimiento bancario consiste en el préstamo del dinero necesario para el desarrollo de un determinado cometido, el cual en principio podría ser un proyecto de construcción de inmuebles para la venta, préstamo que va ligado al pago de unos intereses como contraprestación del dinero entregado a título de mutuo. Dentro de esta línea de financiación, denominada crédito constructor la institución financiera facilita a las empresas dedicadas a la construcción la obtención de recursos para adelantar su proyecto.

Este tipo de financiación tiene como características un monto límite de financiación, la exigencia de la constitución de garantías reales y personales, un plazo determinado para el desarrollo del proyecto, ventas y cancelación del crédito, una tasa de interés y desembolsos según avance de obra. Adicionalmente se deben presentar y cumplir una serie de requisitos tendientes a estudiar la viabilidad del proyecto, la situación jurídica de la sociedad titular del crédito y de la propiedad del lote donde se desarrollará el proyecto. Actividad que al ser realizada por establecimientos de crédito se encuentra bajo la inspección, vigilancia y control de esta Superintendencia Bancaria”.

Abstraemos de este concepto que cualquier crédito o financiamiento tiene un **MONTO LÍMITE** por lo cual la presentación de varias cartas de pre aprobación de crédito necesariamente **CUMPLE** con esta afirmación.

Adicionalmente la Superintendencia Financiera de Colombia en su circular externa 085 de diciembre del 2000 en su CAPÍTULO CUARTO: DISPOSICIONES APLICABLES A LOS CREDITOS DE VIVIENDA, numeral 2.1.2 Condiciones limitantes aclara: “Por disposición de la Ley 546 de 1999, los contratos de créditos o pagarés que se suscriban con el objeto de financiar la adquisición, construcción de vivienda o mejoramiento tratándose de vivienda de interés social, así como las reestructuraciones sobre los mismos, se encuentran sujetos a las siguientes condiciones: ... b. Monto del crédito. No podrá exceder el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Tratándose de vivienda de interés social el monto del crédito no podrá exceder el ochenta por ciento (80%). En cualquier caso, el valor del inmueble será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los 6 meses anteriores al otorgamiento del crédito.”

El concepto anterior pone de manifiesto que el porcentaje máximo valido para la evaluación de las cartas de preaprobación de crédito debe ser el 80% y que la presentación de más de una carta de crédito dependerá de que cada una corresponda a uno o varios proyectos diferentes a los de las demás; caso contrario se estaría obviando la normativa vigente.

Adicionalmente al presentar más de una carta de preaprobación de crédito de entes diferentes para el mismo proyecto al hacer valida una las demás pierden validez automáticamente.

Por lo cual solicitamos copia de las cartas de crédito de los proponentes hábiles y se tengan en cuenta estos conceptos para la evaluación ya que cartas de preaprobación de créditos con porcentajes superiores al 80% en ningún momento se podrán hacer efectivas por dichos montos; es decir es obvio que unas certificaciones de crédito por montos superiores a dichos montos carecen de respaldo financiero al momento de querer hacerlas efectivas.



RESPUESTA:

Sea lo primero resaltar que el cupo de crédito que se solicita en los términos de referencia, se requiere para dos eventos diferentes, el primero como requisito habilitante de conformidad con lo establecido en el 3.2.1 de dichos términos, el cual es verificado en la primera etapa del proceso de evaluación de las propuestas; el segundo requiere necesariamente la habilitación de la oferta durante la primera etapa de la evaluación para proceder a la asignación de puntaje de que trata el numeral 3.4.3 de los términos.

Si bien los términos de referencia exigen que "La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, (...)", esto no quiere decir que obligatoriamente los cupos de crédito deban ser utilizados por el proponente seleccionado, se trata simplemente de la disposición de unos recursos para que ante cualquier dificultad económica del contratista, éste en su libre albedrío pueda optar por utilizarlos, es una decisión propia del contratista seleccionado, su utilización no es obligatoria a la luz de las previsiones contenidas en los términos de referencia.

Por otra parte, en su comunicación refiere la Ley 546 de 2000 o Ley de Vivienda, al respecto se precisa que esta ley creó un sistema especializado para la financiación de vivienda individual a largo plazo, de modo que la referida circular que usted menciona si bien es aplicable a los establecimientos de crédito, las referidas en su escrito obedecen como se señaló a crédito de vivienda individual a largo plazo, el cual debe entenderse en consonancia con el literal c) del numeral 2 de la circular 085 de 2000 en cita, como " ...la financiación que se otorga a personas naturales que buscan una solución de vivienda para su núcleo familiar y/o al mejoramiento de la misma, tratándose de vivienda de interés social.", que valga señalar no es el caso que nos ocupa en la convocatoria que se adelanta.

En este sentido, conforme a lo expuesto no se acoge su solicitud de no tener en cuenta las cartas de pre aprobación de créditos con un porcentaje mayor al 80%.

Frente a la solicitud de copia de las cartas de cupo de crédito de los proponentes hábiles, es menester que usted nos confirme si, ante las consideraciones expuestas en el presente escrito, persiste su solicitud, para indicarle el procedimiento a seguir para obtenerlas.

Finalmente se considera importante resaltar que los criterios habilitantes y calificables son previamente establecidos en los términos de referencia y no son modificables una vez se han recibido ofertas.

Por lo anterior se presenta el resultado de la verificación jurídica, financiera y técnica, de la convocatoria mencionada sin ninguna modificación:

No.	Municipio	Nombre del Proyecto	No. VIP MIN	No. VIP MAX	Proponente	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el término	Se recurrió a información	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	BOAVITA	URBANIZACION VILLAS DEL ROSAL	36	40	CONSORCIO CONSTRU VIVIENDAS BOYACA	Requisitos Técnicos	No	Si	No	No	Si	NO HABILITADO
	FLORESTA	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA	63	70		Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
	PACOUJ	SANTANA DE CASIA	72	80		Requisitos Financieros	Si	No	N/A	Si	No	

APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES



No.	Municipio	Nombre del Proyecto	No. VIP MIN	No. VIP MAX	Proponente	Verificación Requisitos Habitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el término	Se recurrió a información	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
2	BOAVITA	URBANIZACION VILLAS DEL ROSAL	36	40	INGENIERIA, CONSTRUCCIONES Y TOPOGRAFIA S.A.S. INCOTOP S.A.S.	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	HABILITADO
	BUENA VISTA	URBANIZACION SANTA ISABEL	90	100		Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
	FLORESTA	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA	63	70		Requisitos Financieros	Si	No	N/A	Si	No	
	TIPACOQUE	SANTA RITA DE CASIA	72	80								
3	BOAVITA	URBANIZACION VILLAS DEL ROSAL	36	40	CONSORCIO VIP 2 BOYACA 2017	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	NO HABILITADO
	BUENA VISTA	URBANIZACION SANTA ISABEL	90	100		Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	
	FLORESTA	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA	63	70		Requisitos Financieros	Si	No	N/A	Si	No	
	TIPACOQUE	SANTA RITA DE CASIA	72	80								
4	TIPACOQUE	SANTA RITA DE CASIA	72	80	CONSORCIO VIVIENDA GRATIS 2017	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
						Requisitos Financieros	Si	No	N/A	Si	No	
5	FLORESTA	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA	63	70	CONSORCIO VIVIENDA GRATIS 2017	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
						Requisitos Financieros	Si	No	N/A	Si	No	
6	BOAVITA	URBANIZACION VILLAS DEL ROSAL	36	40	UNION TEMPORAL PVG II BOYACA	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	HABILITADO
	BUENA VISTA	URBANIZACION SANTA ISABEL	90	100		Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
	FLORESTA	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA	63	70		Requisitos Financieros	Si	No	N/A	Si	No	
	TIPACOQUE	SANTA RITA DE CASIA	72	80								

De la misma forma, se deja constancia como resultado de la evaluación técnica, jurídica y financiera de propuesta habilitada que:

- La propuesta cumple con la totalidad de los requisitos exigidos en los Términos de Referencia definitivos y en sus Adendas.
- La propuesta no supera el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- La propuesta cumple con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.
- Las Cartas de pre-aprobación del crédito cumple con el límite igual o superior a lo establecido en los términos de referencia

Como consecuencia de lo anterior, teniendo en cuenta que se habilitó más de un proponente para la convocatoria es necesario continuar con lo establecido en el numeral 3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN, se



procede a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos, así:

CRITERIO	PUNTAJE
Mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida.	hasta 60 puntos
Mayor número de proyecto ofertados	Hasta 20 puntos
Mayor capacidad financiera	hasta 20 puntos
TOTAL	hasta 100 puntos

Proponente	Municipio	No Proyecto	Proyecto	Datos Ofertados Según ANEXO 3			Cumple Anexo 3?	Número máximo de viviendas de solución de vivienda (Nv)	Número Promedio de metros cuadrados (m ²) de área privada construida de los proyectos ofertados en cada propuesta (An)	Puntaje Mayor Número de Metros Cuadrados de Área Privada Construida	No. Proyectos presentados en la oferta a calificar	Puntaje Mayor Número de proyectos ofertados
				Área Construida de las viviendas ofrecidas, en m ² (Mínimo 40 m ² ó 42 m ² por vivienda) (Mn)	Valor del metro cuadrado (m ²) de área privada construida ofrecida para cada vivienda en smtmv.	Valor total de la vivienda ofrecida en smtmv (No podrá superar los smtmv establecidos en el numeral 1.7 de los TR, so pena de rechazo de la propuesta)						
INGENIERIA, CONSTRUCCION Y TOPOGRAFIA SAS - INCOTOP SAS	BOAVITÁ	1	URBANIZACIÓN VILLAS DEL ROSAL	55,00	1,218180	67,00	SI	40	55,55	60,00	4	20,00
	BUENAVISTA	2	URBANIZACIÓN SANTA ISABEL	55,00	1,218180	67,00	SI	100				
	FLORESTA	3	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA	55,00	1,218180	67,00	SI	70				
	TIPACQUE	4	SANTA RITA DE CASIA	57,00	1,1754	67,00	SI	80				
UNION TEMPORAL PVG II BOYACA	BOAVITÁ	1	URBANIZACIÓN VILLAS DEL ROSAL	54,10	1,238	67,00	SI	40	54,10	58,43	4	20,00
	BUENAVISTA	2	URBANIZACIÓN SANTA ISABEL	54,10	1,238	67,00	SI	100				
	FLORESTA	3	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA	54,10	1,238	67,00	SI	70				
	TIPACQUE	4	SANTA RITA DE CASIA	54,10	1,238	67,00	SI	80				
CONSORCIO VIVIENDA GRATIS 2017	FLORESTA	1	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA	46,00	1,456000	67,00	SI	70	47,07	50,84	2	10,00
	TIPACQUE	2	SANTA RITA DE CASIA	48,00	1,395000	67,00	SI	80				

APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES

Proponente	Municipio	No. Proyecto	Proyecto	Total de VIP según No. de proyectos ofertados	Cupo total de Crédito	Valor de Crédito exigido (25% ó 50%) según numeral 3.2.1 de los TR)	Monto Total Cupo de Crédito por proponente	Puntaje Mayor Capacidad Económica	Asignación de Puntaje	Observaciones	Orden de Selección
INGENIERIA, CONSTRUCCIONES Y TOPOGRAFIA SAS - INCOTOP SAS	BOAVITÁ	1	URBANIZACIÓN VILLAS DEL ROSAL	290	\$ 14.333.841.310	\$ 7.166.920.655	\$ 9.316.000.000	13,00	93,00	1. AL MULTIPLICARSE EL VALOR DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO (1.216180) POR EL AREA PRIVADA CONSTRUIDA OFRECIDA (68M2) SE OBTIENE UN VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA OFRECIDA DE 66.999 SMLMV, QUE ES INFERIOR AL VALOR OFRECIDO (67 SMLMV) AL PARECER DEBIDO A REDONDEOS. 2	2
	BUENAVISTA	2	URBANIZACIÓN SANTA ISABEL								
	FLORESTA	3	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA								
	TIPACOQUE	4	SANTA RITA DE CASIA								
UNION TEMPORAL PVG II BOYACA	BOAVITÁ	1	URBANIZACIÓN VILLAS DEL ROSAL	290	\$ 14.333.841.310	\$ 7.166.920.655	\$ 14.333.841.310	20,00	98,43	1. AL MULTIPLICARSE EL VALOR DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO (1.175400) POR EL AREA PRIVADA CONSTRUIDA OFRECIDA (7M2) SE OBTIENE UN VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA OFRECIDA DE 66.9978 SMLMV, QUE ES INFERIOR AL VALOR OFRECIDO (67 SMLMV) AL PARECER DEBIDO A REDONDEOS. 1	1
	BUENAVISTA	2	URBANIZACIÓN SANTA ISABEL								
	FLORESTA	3	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA								
	TIPACOQUE	4	SANTA RITA DE CASIA								
CONSORCIO VIVIENDA GRATIS 2017	FLORESTA	1	CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLA LAURA	150	\$ 7.414.055.850	\$ 3.707.027.925	\$ 3.708.000.000	5,17	66,01		3
	TIPACOQUE	2	SANTA RITA DE CASIA								

Nota: Durante la evaluación en aquellos casos en los cuales se detectó que al multiplicarse el valor del metro cuadrado (m2) construido ofrecido por el número de metros cuadrados ofrecidos superaba el valor total de la vivienda ofrecida, se aplicó el valor más favorable para el convocante o contratante de acuerdo a lo establecido en la nota 2 del anexo 3 de los Términos de Referencia



Se recomienda por parte del evaluador proceder a la selección de la propuesta aquí enunciada que obtuvo el mayor puntaje de calificación tomando como fundamento para ello el presente informe de evaluación.

Se deja constancia que la evaluación es realizada por profesionales idóneos de los procesos de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano, de la Dirección de Contratación y de la Dirección de Estrategia Financiera de la entidad respectivamente. Los firmantes corresponden a los líderes de cada uno de los procesos antes mencionados.

Atentamente,

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Ana Maria Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Juan Felipe Serrano
Director de Estrategia Financiera (E)

