

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 80
DEPARTAMENTO DE SUCRE**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar al 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 los términos de referencia, anexos y adendas.

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 02 de junio de 2017 de 2:30 pm a 3:00 pm, 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 para la ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritario de la Segunda Fase del Programa de Vivienda Gratuita en departamento de Sucre, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 12 de mayo de 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:** *En el Municipio de Galeras, pudimos apreciar que la vía que brinda conectividad al proyecto con la red vial urbana está balastrada más no con pavimento y en el convenio respectivo se manifiesta que el municipio debe rehabilitar y mejorar la vía de acceso al predio antes de iniciarse la construcción de las viviendas, por lo que a nuestro parecer dicha vía (aproximadamente 500 m) no sería de*

competencia del constructor seleccionado, por lo que quisiéramos que esto fuera manifestado más claramente.

RESPUESTA: De conformidad con el Anexo Técnico de los términos de referencia, numeral 2.1 literal a, la obligación del ejecutor de los proyectos es construir la vía que garantice la conexión con la malla vial urbana del municipio o distrito, debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado la cual deberá cumplir con los requisitos del POT y o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto que se presenta.

Las obras de urbanismo que deberá ejecutar el constructor son las que se encuentran dentro del perímetro del lote objeto de licencia de urbanismo, y se deberán incluir en el presupuesto respectivo.

Por otra parte, el ente territorial respectivo ha suscrito un Convenio Interadministrativo de Cooperación con FONVIVIENDA, con el objeto de aunar esfuerzos para desarrollar el proyecto de vivienda de interés prioritario en el(los) predio(s) presentado(s). En este sentido, en el marco del convenio mencionado, se establecieron entre otras obligaciones para las entidades territoriales las relacionadas con:

- Obligaciones en el marco de los procesos de selección que adelante el Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita II para el desarrollo del proyecto.
- Obligaciones relativas a la disposición del (los) predio(s) y el(los) aporte(s) del municipio.
- Obligaciones relacionadas con la ejecución y entrega del proyecto de vivienda.
- Obligaciones relativas a la realización de obras adicionales requeridas para la efectiva ejecución y entrega del proyecto de vivienda.
- Obligaciones en relación con la entrega de las viviendas y el acompañamiento a las familias beneficiarias de las mismas.

Dentro de las obligaciones mencionadas, en especial se encuentran las siguientes:

- *“Disponer de toda la información necesaria para el diseño y la ejecución del proyecto de vivienda al que hace referencia el objeto del convenio y entregarla oportunamente al FIDEICOMISO – PVG II, al Ejecutor del Proyecto y al interventor o supervisor que sea designado, cuando éstos la requieran”.*
- *“Realizar, a su costa y bajo su responsabilidad y riesgo, todas las demás obras adicionales que sean necesarias para la adecuada ejecución del proyecto y que no se encuentren relacionadas al momento de la suscripción del presente convenio, (...) que permitan la entrega de las viviendas en condiciones de ser habitadas por los hogares beneficiarios”.*

Teniendo en cuenta lo anterior, el ente territorial deberá prestar el apoyo necesario para la entrega de información solicitada por el ejecutor del proyecto y deberá realizar las obras adicionales indicadas en el convenio respectivo.

Así mismo, de acuerdo con las observaciones realizadas derivadas de las visitas a los predios de los proyectos, de requerirse otro tipo de obra no relacionada en los convenios, y que deba ser ejecutada por el municipio de acuerdo con el análisis respectivo, serán incluidas en los convenios suscritos. Estas situaciones deberán informarse a Fonvivienda para que se realice seguimiento a través del supervisor designado.

2. OBSERVACIÓN: *Le agradecemos el favor, si cuentan con los estudios de suelo de los predios en donde se desarrollaran los proyectos de los Municipios de La Unión y de San Juan de Betulia, por favor sea enviado a nuestro correo: rrodriguez@constructorahmmsa.com, para tener mayor conocimiento del suelo donde se van a cimentar las viviendas.*

RESPUESTA: La información con la que cuenta el convocante se encuentra publicada en la página web www.programadeviviendagratis2.com, sin embargo, si se requiere información adicional el proponente podrá acercarse a la sede de la alcaldía del municipio correspondiente al proyecto en el que está interesado y solicitar la información que considere necesaria y que esté relacionada con el proyecto.

3. OBSERVACIÓN: *En el numeral 3.4.3 - MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA, podemos apreciar que se asigna el mayor puntaje de 20 puntos, al proponente que presente carta de pre-aprobación de crédito con el mayor valor. En anteriores convocatorias desarrolladas en programas de vivienda gratuita se manejó con éxito el concepto que un cupo de crédito del 50% es más que suficiente para desarrollar proyectos de vivienda, resultando inadecuado, sin razón de ser y a la vez desigual para con las empresas de mediano tamaño que teniendo la experiencia y la capacidad financiera para desarrollar satisfactoriamente estos proyectos, se vean limitadas al tener que presentar más de estos montos para aspirar a resultar seleccionado, pues por políticas de las entidades bancarias solo financian un porcentaje de los costos directos del proyecto y solo a empresas demasiado grandes les otorgan porcentajes mayores a los normales del mercado, además el valor adicional no es necesario en el desarrollo del proyecto, por lo que solicitamos que el cupo de crédito requerido no se le otorgue puntaje es decir, sólo sea un requisito habilitante y eliminar el numeral en mención.*

OBSERVACIÓN: 1. **OBSERVACIÓN AL CAPITULO 3. - CRITERIOS DE SELECCIÓN – NUMERAL 3.4. – CRITERIOS DE EVALUACIÓN – SUBNUMERAL 3.4.3. – MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA :**

El subnumeral establece

3.4.3. MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA. "Se asignará el mayor puntaje (20 puntos), al proponente que presente carta(s) de pre – aprobación de crédito emitida(s) en las condiciones establecidas en el numeral 3.2.1 de estos términos de referencia, que sumen el mayor valor. Lo anterior, sin perjuicio de que se haya verificado previamente el cumplimiento del monto mínimo establecido en el mismo numeral, de acuerdo con el número total de viviendas ofrecidas. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la fórmula que se indica a continuación.

La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el valor de las cartas de pre-aprobación de crédito de la propuesta que se califica y el mayor valor de cartas de pre aprobación de crédito ofrecido, por 20 puntos, así:

*Puntos = Valor de las cartas de preaprobación de crédito de la propuesta a calificar / mayor valor de cartas de pre aprobación de crédito ofrecido * 20*

El resultado de la aplicación de la formula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

De conformidad con lo anterior en necesario tener en cuenta que: 3.4.4. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA El puntaje de cada propuesta será el resultado de sumar los puntajes obtenidos de acuerdo con lo indicado en los numerales 3.4.1, 3.4.2 y 3.4.3 de estos términos de referencia. Se entenderá como la oferta más favorable la que obtenga mayor puntaje y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación (100 puntos), y que cumpla con lo requerido en el presente documento."

La presente observación se encuentra encaminada a solicitar al CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA revisar y si es del caso modificar este subnumeral teniendo en cuenta que el mayor cupo de crédito ofrecido resulta ser determinante por sobre los otros dos (2) criterios de evaluación para el puntaje final de las propuestas, que son 3.4.1 MAYOR NÚMERO PROMEDIO DE METROS CUADRADOS DE AREA PRIVADA CONSTRUIDA Y 3.4.2 MAYOR NÚMERO DE PROYECTOS OFERTADOS, lo anterior toda vez que tanto el criterio 3.4.1 como el 3.4.2 presentan unos márgenes establecidos y razonables para oferentes que permiten asegurar con toda certeza que las diferencias entre proponentes y otro no van a ser significativas, dejando la definición al criterio 3.4.3 MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA, ya que el pliego es claro y no le establece un "techo" a este punto, por lo que el proponente que ofrezca mayor valor en la(s) carta(s) de pre – aprobación de crédito marcará el mayor puntaje 20/20, y será éste quien establezca la cifra repartidora de puntaje residual a los otros posibles oferentes, pudiéndose aquí marcar una diferencia tan marcada que permita al proponente con MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA ser la propuesta más

favorable para el contratante, aún si este ofreciese el menor número de metros cuadrados de viviendas.

A continuación, a manera ilustrativa les exponemos matemáticamente el caso arriba descrito:

Tres (3) proponente presente sus ofertas al CONSORCIA ALIANZA COLPATRIA, cumpliendo con los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y técnico.

Siendo así se procede a su evaluación:

CRITERIO	PUNTAJE	PROP 1	PROP 2	PROP 3	> PTOS REF.
MAYOR NUMERO PROMEDIO DE M2 DE AREA PRIVADA CONSTRUIDA - M2	60 PTOS	58	54	49	58
MAYOR NUMERO DE PROYECTOS OFERTADOS - MUNICIPIOS	20 PTOS	3	3	3	3
MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA (MAYOR VALOR CARTA PRE APROBACION BANCARIA) - MILLONES	20 PTOS	\$6,200.00	\$9,000.00	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00
TOTAL PUNTAJE	100 PTOS				

De lo anterior tenemos,

CALIFICACION SEGÚN TERMINOS DE REFERENCIA CONVOCATORIA N° 80:

CRITERIO	PTOS PROP1	PTOS PROP2	PTOS PROP3	> DIF. PTOS
MAYOR NUMERO PROMEDIO DE M2 DE AREA PRIVADA CONSTRUIDA - M2	60.00	55.86	50.69	9.31
MAYOR NUMERO DE PROYECTOS OFERTADOS - MUNICIPIOS	20.00	20.00	20.00	0.00
MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA (MAYOR VALOR CARTA PRE APROBACION BANCARIA) - MILLONES	6.20	9.00	20.00	13.80
TOTAL PUNTAJE	86.20	84.86	90.69	

De acuerdo a este ejemplo, notamos que el proponente 3 le resulta al CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA ser el PROPONENTE MAS FAVORABLE, muy a pesar de estar ofreciendo menos metros cuadrados.

Lo anterior iría claramente en contravía con el objeto del presente proceso que es "seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para el diseño y construcción de las viviendas en el Departamento de Sucre", sabiéndose que la(s) carta(s) de pre

aprobación de crédito según los términos de referencia en su numeral 3.2, es un REQUISITO HABILITANTE DE CARÁCTER FINANCIERO, y bastaría solo con soportar una pre aprobación del 50% del costo total de la propuesta, valor que no superaría los seis mil doscientos millones de pesos (\$6.200.00.00°°)

Por lo anteriormente expuesto, en aras de la equidad y oportunidad para la pequeña y mediana empresa colombiana, garantizándose a ustedes pluralidad de oferentes en el proceso, le solicitamos de manera muy respetuosa revisar, modificar o eliminar la puntuación del criterio de evaluación 3.4.3.

RESPUESTA: Los numerales de los términos de referencia, en relación a la capacidad financiera, establecen:

- **"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 cada proyecto de vivienda respecto del cual presente propuesta. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda descritos en el numeral 1.2 respecto de los cuales presente propuesta. El valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el cincuenta por ciento (50%) del resultado de la mencionada suma, cuando el número total de viviendas sea inferior a 500. Si el número total de viviendas es igual o superior a 500, el valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el veinticinco por ciento (25%) del resultado de la mencionada suma. _ (...)"*
- **"3.4.3. MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA.** *Se asignará el mayor puntaje (20 puntos), al proponente que presente carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) en las condiciones establecidas en el numeral 3.2.1 de estos términos de referencia, que sumen el mayor valor. Lo anterior, sin perjuicio de que se haya verificado previamente el cumplimiento del monto mínimo establecido en el mismo numeral, de acuerdo con el número total de viviendas ofrecidas. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la fórmula que se indica a continuación. La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el valor de las cartas de pre-aprobación de crédito de la propuesta que se califica y el mayor valor de cartas de pre aprobación de crédito ofrecido, por 20 puntos (...)"*

Tanto el numeral 3.2.1 como el 3.4.3 de los términos de referencia especifican que el 25% o el 50% señalado en el primer numeral se trata de un cupo "mínimo" el cual constituye un requisito habilitante para el proponente, mientras que el numeral 3.4.3 se refiere a criterios de asignación de puntaje,

que solo son evaluados en la medida en que las propuestas hayan resultado habilitadas.

Los criterios de asignación de puntaje señalados en los términos de referencia son: i) Mayor número promedio de m² de área privada construida, ii) Mayor número de proyectos ofrecidos y iii) Mayor capacidad financiera. Por lo que no se puede confundir los requisitos habilitantes de los proponentes, como es el caso del valor mínimo de la carta de pre - aprobación de crédito o la experiencia mínima requerida, con los criterios que permitían la asignación de puntaje a las propuestas que hubieran resultado habilitadas.

El criterio de mayor capacidad financiera, definido para la asignación de puntaje a las propuestas presentadas, se ajusta a los requerimientos de la Segunda Fase del Programa de Vivienda Gratuita (PVGII), **y fue incorporado en todas las convocatorias realizadas en el marco de este esquema, en el país**, por las siguientes razones:

- El PVGII está planteado para finalizar en el año 2019, con la entrega efectiva de 30.000 soluciones de vivienda, a ser ejecutadas en los municipios de categoría 3, 4, 5 y 6 del país. Se estima, de acuerdo con la experiencia de la primera fase del PVG, que el diseño y construcción de un proyecto de VIP es de mínimo 24 meses, lo que quiere decir que la totalidad de los proyectos deben iniciar su ejecución en el año 2017 para poder entregar las viviendas durante los años 2018 y 2019 a los hogares beneficiarios.
- Como se puede evidenciar en los términos de referencia, se propendió por lograr la ejecución del mayor número de proyectos por Departamento, pues el Gobierno Nacional pretende atender con VIP a la totalidad o al menos a la mayoría de los municipios de las categorías señaladas, que dispusieron de predios de su propiedad viabilizados para el desarrollo de estos proyectos. En consecuencia, se definió como criterio de asignación de puntaje el mayor número de proyectos a ejecutar en el Departamento, evitando de esta manera la exclusión de predios viabilizados para la ejecución de los proyectos.
- De otra parte, como ha sido política del Gobierno Nacional, en el desarrollo de estos proyectos no se giran anticipos al oferente ni se hacen pagos contra avances parciales de obra, con el fin de proteger los recursos públicos. En consecuencia, el ejecutor de las viviendas debe tener capacidad financiera para diseñar y construir los proyectos ofrecidos con sus propios recursos, hasta el momento en que el interventor expida el certificado de existencia de las viviendas de acuerdo con la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Se concluye entonces que si se requiere que el ejecutor realice múltiples proyectos, para ser terminados todos en un plazo determinado, esto implica que deben ser ejecutados de manera simultánea, y además deben ser

ejecutados con sus propios recursos hasta el momento en que obtenga los certificados de existencia de las viviendas. Adicionalmente, la ejecución será en municipios que no tienen condiciones de fácil acceso. En consecuencia, la capacidad financiera del oferente adquiere especial relevancia para diseñar y construir los proyectos en las condiciones señaladas.

- A pesar de lo anterior, la capacidad financiera solo comprende 20 puntos de un total de 100 puntos que se asignan por tres (3) criterios de evaluación, de manera que no es el único criterio a considerar.
- Finalmente, es importante señalar que esta disposición se incorporó en todos los procesos de selección en el marco de la segunda fase del Programa de Vivienda Gratuita, lo que evidencia igualdad e imparcialidad en las condiciones de selección de proponentes.

Por lo anterior, se puede concluir que el criterio de mayor capacidad financiera incorporado en los términos de referencia no busca favorecer a un proponente determinado, pues este criterio solamente asigna un total de 20 puntos, de un total de 100 puntos que se asignan por los 3 criterios de evaluación, pero si permite garantizar que los proponentes seleccionados cuenten con la capacidad financiera suficiente para ejecutar múltiples proyectos en municipios que no tienen condiciones de fácil acceso, de manera simultánea y con sus propios recursos hasta el momento en que obtenga los certificados de existencia de las viviendas.