

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. 89 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II – Departamento de Bolívar - 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 y adenda procedemos a entregar el informe de la mención, así:

Durante los días 17 al 27 de Julio de 2017 se recibieron observaciones frente a la evaluación de los requisitos habilitantes publicados en la página Web del CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA, así:

No. 1. UNIÓN TEMPORAL VIVIENDA BOLIVAR 2017

Observaciones de carácter Técnico

- 1) El proponente el 6 de septiembre de 2017 envió comunicaciones suscritas por el representante legal de la Unión Temporal, en la cuales describe:
OBSERVACIÓN N°1: “...De acuerdo al informe presentado por usted solicito de manera comedida y respetuosa las copias de las cartas de pre – aprobación del crédito de la empresa proponente denomina CONSTRUCONES ARCUES, como también la certificación de experiencia de la misma...”

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

Esta observación se atenderá como un derecho de petición teniendo en cuenta que están solicitando copias de documentos y le serán enviadas en PDF al proponente dentro de la oportunidad legal al correo electrónico reportado en la propuesta aportada a la entidad en el proceso de evaluación.

OBSERVACIÓN N°2: *"...En el informe de la referencia se puede verificar que la empresa CONSTRUCCIONES ARQUES, propone un área de construcción de 42,6 m2 por vivienda para el municipio de arenal proyecto Villa Nelly; sin tener en consideración lo estipulado en la licencia de urbanismo del municipio de Arenal (Resolución 002 del 21 de Julio de 2016 modificada por resolución 003 de 30 de septiembre de 2016), en el ARTICULO PRIMERO – PARAGRAFO SEGUNDO, done presenta las característica de las vivienda de del proyecto villa Nelly, en la cual especifica un área de construcción de 50,19 m2. Por lo anterior el proponente está por debajo en áreas de construcción de la licencia expedida por el municipio en aras de que este es un documento que hace pare integral de la convocatoria número 89. Con lo anterior se solicita que se tenga en cuenta los presentado por el municipio y loa aprobado para el proyecto..."*

- 2) El 6 de septiembre de 2017 se recibe comunicación suscritas por José Luis Pacheco Escrivá Alcalde del Municipio del Arenal Sur de Bolívar, la cual describe lo siguiente:

OBSERVACIÓN N°3: *"...Por medio de la presente me permito allegar a ustedes, una observación para que se tenga en cuenta y/o se expida aclaración referente a la propuesta presentada por ARQUES CONSTRUCCIONES dentro del proceso de convocatoria No 089 de 2017 Programa de Vivienda de Gratuita Dos – Departamento de Bolívar- Esquema Publico, en los siguientes términos:*

Es primer lugar es de recordar que, que los esquema de ordenamiento territorial es un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión de largo plazo; es el conjunto de acciones y políticas, administrativas y de planeación física, que orientarán el desarrollo del territorio municipal por los próximos años y que regularán la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural. Un EOT es en esencia, el pacto social de una población con su territorio, por consiguiente dentro del proceso convocatoria No 089 de 2017, los posibles oferentes tenían la obligación de conocer y observar el E.O.T de cada Municipio, por el tipo de obra que se va a realizar, para poder elaborar una propuesta seria, pues podría suceder, como lo es el caso, que por inobservancia de este, se incurriera en dilataciones o demoras para el inicio de las obras, debido a las modificaciones que tendrán que hacerse al EOT, con la tramitología que esto conlleva.

Así las cosas, y al observar el informe de evaluación, se puede sustraer que el oferente ARCUES CONSTRUCCIONES ofertó dentro de su propuesta un área construida por vivienda de 42.60 metros cuadrados, oferta que va en contravía, en primer lugar de la licencia de urbanismo, resolución Número 002 del 21 de julio de 2016, otorgada para el proyecto de vivienda denominado Villa Nelly del Municipio de Arenal Bolívar, la cual hace parte del proyecto presentado por el Municipio de Arenal y de igual forma, esta propuesta va en contravía de lo consagrado por el esquema de ordenamiento territorial del Municipio ya que en su art 81 estipula que: “las áreas mínimas de construcción se definirán de acuerdo al número de alcobas , estableciendo un mínimo de 25 metros cuadrados”, en consecuencia para este proyecto denominado Villa Nelly del Municipio de Arenal, se requerirá un área mínima de construcción de 50 mtrs², lo que suscita que la propuesta presentada por ARCUES CONSTRUCCIONES para la construcción de vivienda del proyecto Villa Nelly del Municipio de Arenal sería in viable.

Es de recordar que la expedición de la licencia de urbanismo implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma...”

3) El proponente el 7 de septiembre de 2017 envió comunicaciones suscritas por el representante legal de la Unión Temporal, en la cuales describe:

OBSERVACIÓN N°4: De acuerdo con el informe de evaluación dentro del proceso de la referencia, elaborado por ustedes, me permito hacerle las siguientes observaciones, encontrándome dentro del término legal establecido en el cronograma de actividades, en los siguientes términos:

En primer lugar, solicito al comité evaluador verificar el área mínima ofrecida en cada propuesta presentada en el proceso de la referencia, ya que como lo consagra el numeral 3.4.1 de los términos de referencias, “El número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida por solución de vivienda no puede ser inferior al señalado en este documento y su anexo técnico, so pena de rechazo de la propuesta.”. Así las cosas y concordancia con lo anteriormente señalado, las licencias de urbanismo presentadas en esta convocatoria son anexos de la misma convocatoria N° 89, específicamente el ANEXO N° 1 LICENCIAS URBANÍSTICAS - MUNICIPIO ARENAL – BOLÍVAR, Resolución 002 del 21 de Julio de 2016 modificada por resolución 003 de 30 de septiembre de 2016), la cual,

textualmente consagra que en su ARTICULO PRIMERO – PARÁGRAFO SEGUNDO, donde presenta las características de las viviendas del proyecto villa Nelly, en la cual especifica un área de construcción de 50,19 m².

Así mismo. Los términos de referencia de esta convocatoria No. 89 contiene el ANEXO 4, el cual hace referencia a las "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO", en donde específicamente, presenta las áreas mínimas que deben ser presentada por categoría fiscal de municipio en el numeral 1.1 acápite j, pero también expresa textualmente lo siguiente " No obstante, lo anterior, el área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio."

En consecuencia y de acuerdo a que en el informe de evaluación no se observó lo consagrado en el Esquemas de Ordenamiento Territorial del municipio de Arenal, donde se especifica que el área mínima para viviendas de 2 habitaciones es de 50 m², artículo 81 del acuerdo 022 del 20 de diciembre de 2000 del concejo municipal de Arenal del departamento de Bolívar Esquemas de Ordenamiento Territorial del municipio de Arenal - Sur de Bolívar, y en vista que el proyecto de villa Nelly determina un área mínima que debe ser de 50 m² por vivienda, solicito se vuelva a practicar la evaluación de las ofertas y dar aplicación al numeral 2.14 de los términos de referencia de la convocatoria No 89 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUUESTAS, 2.14.8 Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos, al igual que al inciso 3 del numeral 3.4.1 de los mismos el cual consagra que: El número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida por solución de vivienda no puede ser inferior al señalado en este documento y su anexo técnico, so pena de rechazo de la propuesta, y sea proceda a rechazada la propuesta del proponente CONSTRUCCIONES ARCUES, para el proyecto de vivienda Villa Nelly del Municipio de Arenal, pues en su oferta propone un área de construcción de 42,6 m² por vivienda para el municipio de Arenal proyecto Villa Nelly, el cual es inferior a lo estipulado en el EOT del municipio de Arenal y también esta inferior a lo estipulado en la licencia de urbanismo expedida por el mismo municipio.

OBSERVACIÓN N°5: "(...) En segundo lugar; en cuanto a la calificación de las propuestas en lo que refiere al área está equivocada por cuanto consideramos las siguientes:

1. Las áreas neta son las siguientes:

a. An de Construcciones arcues = $42,6 * 100 / 280 + 42,6 * 180 / 280 = 42,6 \text{ m}^2$

b. An UT Vivienda Bolívar 2017 = $60 * 100 / 92 = 65.2 \text{ m}^2$

La calificación sería la siguiente:

- Puntaje de Construcciones arcues = $42,6 / 65,2 * 60 = 39,19$

- Puntaje UT Vivienda Bolívar 2017 = $60 / 60 * 60 = 60$

En tercer lugar; En cuanto a la calificación de las propuestas en lo que refiere a la capacidad financiera está equivocada porque no tiene en cuenta el cupo de las cartas de pre-aprobación por cuanto consideramos que la calificación es las siguientes:

1. La carta de aprobación presentada por la UT Vivienda Bolívar 2017 fue por \$ 2.700.000.000, considerando que la mayor sumatoria de cartas créditos es la presentada por Construcciones arcues y que su valor es de \$ 6.919.785.460 (no muestra en el informe de evaluación el valor de la carta de pre aprobación de los proponentes). nota: no se conoce el valor de la carta de pre – aprobación de construcciones arcues.

Por lo anterior el puntaje sería los siguientes:

- Puntaje de Construcciones arcues = $\$ 6.919.785.460 / \$ 6.919.785.460 * 20 = 20$

- Puntaje UT Vivienda Bolívar 2017 = $\$ 2.700.000.000 / \$ 6.919.785.460 * 20 = 7.8 (...)$

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

De conformidad con lo establecido en los TR es necesario precisar que dentro de los requisitos verificados de carácter técnico **para habilitar al proponente** la entidad evaluadora revisó y verificó los requisitos exigidos en la convocatoria así:

“3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO”

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán **objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada**. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no, de las siguientes exigencias:

3.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda...

3.3.2 ANEXO TÉCNICO: El oferente deberá manifestar expresamente que ejecutará los proyectos para los cuales resulte seleccionado, de acuerdo con las condiciones técnicas señaladas en el anexo técnico, que corresponde al Anexo No. 4 de estos términos de referencia. Subrayado y negrita fuera de texto”

Conforme a lo anterior y verificada la información presentada por Construcciones Arcues respecto al cumplimiento de la experiencia y la presentación de la manifestación de que cumpliría con las condiciones técnicas señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4), el proponente fue HABILITADO.

Una vez habilitados los proponentes técnica, jurídica y financieramente, se procedió a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el numeral 3.4 de los Términos de Referencia y verificando lo ofertado en el Anexo No. 3 (FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES), entre otros el cumplimiento de la “Nota No. 1: El mínimo de área privada construida a ofrecer por vivienda para municipios categoría 3 y 4 es de 40 m² y para municipios categoría 5 y 6 es de 42m²”. Por lo tanto y conforme al área oferta por Construcciones ARCUES (42.6 m²) se concluyó que éste cumplía con el área mínima (42 m²) establecida en la convocatoria.

Ahora bien, teniendo en cuenta las observaciones presentadas en el periodo de traslado de la Convocatoria No. 89 por la Unión Temporal Vivienda Bolivar 2017 y por la Alcaldía de Arenal respecto al Área privada construida de las viviendas ofrecidas por el proponente ARCUES en el Anexo 3, FINDETER como entidad evaluadora, dando aplicación a los numerales:

“2.10. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información. En

respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes no podrán modificar o mejorar sus propuestas”

“2.11. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES: ... El evaluador podrá verificar la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en el proceso de selección, así como la que aporte el oferente cuando haya lugar a alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo”

Findeter, Procede a verificar el área construida aprobada en la licencia de urbanismo Resolución No. 002 del 21 de Julio de 2016 y a elevar consulta el Comité Técnico, teniendo en cuenta que dentro del Alcance y funciones como entidad evaluadora no se encuentra la Revisión del POT, EOT y EBOT. A lo cual el comité Técnico respondió de la siguiente manera:

“...En sesión 118 del Comité Técnico del Fideicomiso PVG II realizada el día de ayer, y en el marco de la competencia que le asiste con ocasión de la función de elaboración de los Términos de Referencia para seleccionar Proyectos de vivienda con el propósito de que el Fideicomiso adquiera viviendas, a continuación damos a conocer el pronunciamiento de dicho Comité frente a la siguiente inquietud manifestada por FINDETER en el desarrollo del proceso de evaluación de ofertas:

En relación con la Consulta Requisito Habilitantes y Criterios de Evaluación, mediante la cual FINDETER indica que “(...) según los términos de referencia no especifica que dentro de la evaluación de los requisitos habilitantes de la presente convocatoria 89 (...) el evaluador encargado de realizar la evaluación de los habilitantes técnicos, tenga que entrar a verificar los datos suministrados en la licencia de urbanismo y/o construcción, así como el tener cuenta la información suministrada en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio”, y solicita “(...) nos aclaren como procedemos en este caso en mención, ya que el área ofrecida por vivienda por uno de los proponentes es de 42,6 m2 lo que no cumpliría con lo establecido en Esquema Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio”.

Al respecto, es importante señalar que en los numerales 1.5.1, 1.5.2 y 1.5.3 de los Términos de Referencia (TDR), se indica respecto a las fases de ejecución de los proyectos 1 a 3 que: las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el Anexo No. 4 de estos términos de referencia.

Por otra parte, en el numeral 3.4.1 de los TDR, en el marco de la evaluación de las propuestas presentadas, se establece lo siguiente:

“(...) El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos a que hace referencia el numeral 2.6 de estos términos de referencia y en esa medida acepta expresamente que no disminuirá el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecidos por solución de vivienda y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.

El número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida por solución de vivienda no puede ser inferior al señalado en este documento y su anexo técnico, so pena de rechazo de la propuesta. (...)”

Lo anterior teniendo en cuenta que las propuestas deben garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en los TDR y sus Anexos.

De acuerdo con lo anterior, es importante resaltar lo siguiente:

- *En el Anexo No. 1, en relación con las declaraciones que deben realizar los proponentes, se encuentran las siguientes:*

“4. Que conocemos la información general y especial, y demás documentos del proceso de selección junto con sus anexos, y aceptamos los requisitos en ellos contenidos.

(...)

12. Que conozco las especificaciones y condiciones establecidas en los presentes términos de referencia y en el anexo técnico (Anexo No. 4) de los mismos, y me comprometo a cumplir tales condiciones y especificaciones a cabalidad”. (Subrayado fuera de texto original).

- *En el Anexo No. 4 respecto a las especificaciones técnicas de las viviendas establece entre otros requisitos el siguiente:*

“j. El área privada construida mínima por solución de vivienda: El área privada construida mínima por solución de vivienda corresponderá a la categoría fiscal del municipio en la que se desarrolle el proyecto, así:

CATEGORÍA FISCAL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA MÍNIMA POR SOLUCIÓN DE VIVIENDA
3-4	40
5-6	42

Entendiendo área privada construida por solución de vivienda, la definición establecida en el artículo 3 de la ley 675 de 2001: "Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales", Lo cual excluye, las áreas comunes y el área privada libre que es aquella "Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales". Esta misma definición se aplicará para vivienda unifamiliar que no se acoja al régimen de propiedad horizontal.

No obstante, lo anterior, el área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio. (Subrayado fuera de texto original).

- *El numeral 2.14 de los TDR establece dentro de las causales de rechazo de las propuestas las siguientes:*

"Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas y, en consecuencia, no serán evaluadas:

2.14.8 Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.

2.14.13 Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento".

En este sentido y a efecto de responder la inquietud presentada por el ente evaluador, el Comité Técnico indica que para la evaluación de las propuestas, igualmente se deben tener en cuenta las causales de rechazo, es decir que para los casos en que se evidencie el no cumplimiento de uno o más requerimientos técnicos solicitados o cuando se evidencien irregularidades o inconsistencias en la información presentada, se deberán aplicar dichas causales de rechazo.

Es de señalar que esta comunicación es suscrita por el Consorcio Alianza Colpatría en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita 2 y de manera particular en su calidad de Secretaria del Comité Técnico de dicho Fideicomiso..."

Conforme a lo expuesto, una vez revisada la información de la propuesta junto con las observaciones planteadas y con base en el concepto enviado por el comité el día 14 de septiembre de 2017 mediante correo electrónico, se concluye:

- A. Que el proponente incumple los requerimientos técnicos debido a que no da aplicación a lo establecido en el anexo técnico Anexo No. 4 así:

"(...) No obstante, lo anterior, el área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio (...)"

Toda vez que el área ofertada por construcciones ARCUES en el Anexo 3 fue de **42.6M2** y a que el Municipio manifiesta que de acuerdo al EOT este proyecto requería un área mínima de **50m2**, por lo que considera que el área propuesta no está cumpliendo lo establecido en el EOT Incurriendo en la siguiente causal de rechazo:

2.14. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

"(...) 2.14.8 Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos (...)"

- B. Así mismo se evidencia inconsistencia entre lo declarado por parte de Construcciones ARCUES en la manifestación de cumplimiento del anexo N°4 descrito en el formato N°1 correspondiente a la carta de presentación a Folios 01-02, como en la manifestación suscrita por el representante legal correspondiente al cumplimiento del Anexo Técnico anexo N°4 a folio 38 de la propuesta", toda vez que el proponente se comprometió a dar cumplimiento a las *condiciones técnicas señaladas en el anexo técnico, que corresponde al Anexo No. 4, literal i ya citado. Incurriendo en la siguiente causal de rechazo:*

2.14. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

"(...) 2.14.13 Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento (...)"

Por lo tanto la propuesta presentada por Construcciones Arcues, no cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en los términos de referencia de la Convocatoria 89 Departamento de Bolívar y se modifica su condición a NO HABILITADO.

Además de lo anterior, respecto a las observación NUMERO CINCO sobre los criterios de evaluación en la calificación de las propuestas que el proponente plantea en su oficio, se establece que la percepción de la Unión Temporal Vivienda Bolívar 2017 en cuanto a la aplicación de las formulas se encuentra errado toda vez que según el proponente $An =$ Numero promedio de metros cuadrados de área privada construida de los proyectos ofertados en cada propuesta, calculado para la Unión Temporal Vivienda daría un valor de 65.2 m², precisando que el puntaje respecto al mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida no puede exceder los 60 m² que está ofertando la Unión Temporal, ya que este es el único valor en área que está ofertando y el promedio de ese valor aplicando lo establecido en los TR es el mismo valor de 60 m² y no el que manifiesta el proponente en su fórmula matemática como Area Neta ($An_{UT Vivienda Bolívar 2017} = 65.2m^2$), valor que estaría excediendo el promedio de las áreas ofertadas por el proponente Unión Temporal Vivienda Bolívar 2017.

Por lo anterior, FINDETER concluye que esta observación no estaría llamada a prosperar.

Observaciones de carácter Financiero

Respecto a la asignación de puntaje, se procede aclarar que los valores de carta cupo de crédito que toma por el proponente para realizar el cálculo, no son los correctos. Lo anterior debido a que Construcciones Arcues envió un total de 3 cartas, las cuales totalizan 18.614.000.000, así como UT Vivienda Bolívar 2017 presentó dos, cuya sumatoria es de \$ 2.700.000.000. El valor que está tomando UT Vivienda Bolívar 2017, de las cartas presentadas por Arcues, para realizar el cálculo, es el 50% del valor total, teniendo en cuenta 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” por el valor máximo estimado para cada vivienda, no la sumatoria de las cartas cupo de crédito presentadas, como debería ser, de acuerdo a lo establecido por los términos de referencia en el numeral **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 (...)”

No. 2. CONSORCIO VIVIENDA POR LA PAZ

Observaciones de carácter Jurídico

En atención a la observación presentada por el proponente, a continuación la entidad contratante se pronuncia al respecto.

Mediante documento de Solicitud No. 1, se requirió al proponente lo siguiente:

“

1. *El certificado de aportes parafiscales aportado por el integrante del CONSORCIO - COVECO SAS, se encuentra suscrito por la contadora ERIKA BASSA OROZCO aun cuando en el Certificado de Existencia y Representación Legal se observa que la sociedad cuenta con revisor fiscal debidamente inscrito. En consecuencia, se requiere al proponente para que ajuste este aspecto, tal como lo establece los términos de referencia al señalar: “El proponente deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, si la persona jurídica está obligada a tenerlo. (...) El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, expedido por la entidad competente”.*
2. *Revisado el documento de conformación del consorcio, se observa que en el mismo no se realizó la designación del representante legal suplente del proponente plural, conforme lo exigen los términos de referencia. En consecuencia de lo anterior, se requiere al proponente para que ajuste dicha circunstancia”.*

A través de correo electrónico del 1 de septiembre de 2017, el proponente allega los documentos de subsanación, en el cual el primer punto cumple con lo requerido, sin embargo en lo concerniente al segundo punto de la solicitud, se observa que allega nuevamente el documento consorcial sin la inclusión de la designación del representante legal suplente en la cláusula Quinta “Representación”, tal como lo establecen los términos de referencia en su numeral 3.1.2. Si bien es cierto se evidencia en la hoja de firmas la suscripción del representante legal suplente, éste no cumple con la designación que deben efectuar las partes que integran el Consorcio, incurriendo de ésta manera en la causal de rechazo No. 2.14.7 señalada en los términos de referencia.

De otra parte, el proponente mediante correo electrónico de fecha 6 de septiembre de 2017 manifiesta: “(...) que incurrió error involuntario al envío del cuerpo del documento consorcial anterior, o sea sin corregir, (...) Es por ello y teniendo en cuenta que la propuesta cumple en su totalidad en el resto de requisitos solicitamos se tenga en cuenta el

documento anexo: "Documento Consorcial", el cual esta corregido desde el día de la solicitud No.1".

Una vez analizada la observación, se hace necesario precisar que a luz de los Términos de Referencia de la presente convocatoria, los cuales señalan de manera inequívoca que las subsanaciones deben entregarse dentro del término **preclusivo y perentorio que para el efecto se fije en el cronograma** razón por la cual, la documentación aportada en esta etapa procesal adquiere la condición de extemporáneo, y en tal orden de ideas la misma no puede ser tenida en cuenta. **Por lo tanto, la entidad ratifica su condición evaluación de No habilitado Jurídicamente.**

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

No.	Proponente	Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Número de Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	UNIÓN TEMPORAL VIVIENDA BOLIVAR 2017	BOLIVAR	ARENAL	VILLA NELLY	92	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	SI	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	SI	NO	
						Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
2	CONSORCIO VIVIENDA POR LA PAZ	BOLIVAR	SANTA ROSA DEL SUR	URBANIZACION COLINAS DEL SUR	90	Requisitos Técnicos	SI	NO	N/A	NO	NO	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	SI	SI	
						Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
3	ARCUES CONSTRUCCIONES	BOLIVAR	ARENAL	VILLA NELLY	100	Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	SI	SI	NO HABILITADO
			MORALES	URBANIZACIÓN VILLA DIANA	180	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	
						Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	

Como consecuencia de lo anterior, teniendo en cuenta que se habilitó un solo proponente para la convocatoria no es necesario continuar con lo establecido en el numeral 3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN, a continuación se presenta la verificación del Anexo No. 3:

				Datos Ofertados Según ANEXO 3			Mayor Número Promedio de Metros Cuadrados de Area Privada Construida				
Proponente	Municipio	No Proyecto	Proyecto	Area Construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (Mínimo 40 m2 ó 42 m2) por vivienda) (Mn)	Valor del metro cuadrado (m2) de área privada construida ofrecida para cada vivienda en smlmv.	Valor total de la vivienda ofrecida, en smlmv (No podrá superar los smlmv establecidos en el numeral 1.7 de los TR, so pena de rechazo de la propuesta)	Cumple Anexo 3?	Número máximo de soluciones de vivienda (Nn)	Número Promedio de metros cuadrados (m2) de area privada construida de los proyectos ofertados en cada propuesta (An)	Area para Calificación (m2)	Puntaje Mayor Número Promedio de Metros Cuadrados de Area Privada Construida
Union Temporal Vivienda Bolivar 2017	Arenal	1	Villa Nelly	60,00	1,117	66,97	SI	100	60,00	60,00	60,00

Mayor Capacidad Financiera								Asignación de Puntaje		
Proponente	Municipio	No. Proyecto	Proyecto	Total de VIP según No. de proyectos ofertados	Cupo total Mínimo de Cupo	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	PUNTAJE FINAL POR PROPUESTA	Orden de Selección
Union Temporal Vivienda Bolívar 2017	Arenal	1	Villa Nelly	92	\$ 4.942.703.900	\$ 2.471.351.950	\$ 2.700.000.000	20,00	100,00	1




NOTA: Al multiplicarse el valor del m2 de área privada construida ofrecida por el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida no puede superar el valor total de la vivienda ofrecida, so pena de aplicar al valor más favorable para el convocante o contratante.

APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES

MINHACIENDA

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Calle 103 No. 19-20 Bogotá, D.C. Pbx: (1) +57 623 0311 / 623 0388 www.findeter.gov.co

 @Findeter
  facebook.com/findetercol
  youtube.com/FindeterWeb

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 María Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

FIRMADO EN ORIGINAL
Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación

FIRMADO EN ORIGINAL
Daniel Ricardo Plazas León
Director de Estrategia Financiera