

Bogotá D.C.

Doctora
SANDRA LUCIA MOGOLLON ARAQUE
Gerente – Unidad de Gestión
CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA
Unidad de Gestión PVG II
smogollon@programadeviviendagratis2.com
Calle 12 No. 24 - 48, Piso 3
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. 91 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II – Departamento de Vaupés - Esquema Público.**

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 26 al 30 de octubre 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. U.T. VIP VAUPES-17

Observaciones de carácter Técnico

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EL PROPONENTE UNION TEMPORAL VIP VAUPES 2017

I. OBSERVACIÓN TÉCNICA:

“...Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2, (Ver Nota1). Allí señala que se debe manifestar el área construida de LAS VIVIENDAS en plural, apoyada tal columna con la NOTA 1. Al cual se recurrió como en efecto se hizo al multiplicar los 42m2 x 200 viviendas = para un área total de 8400 m2 x 2,309 SMLM= 19.395,60 (\$ 14.311.709.800), todo entre lo señalado por el pliego. Es decir, que el texto escrito en tal columna solicita el área privada de todas las viviendas y no de una, a lo cual le estamos dando cumplimiento, de lo contrario se podría establecer que la forma de solicitar dicha información induce a error y que la entidad debe corregir para otros procesos, pero

para el caso que nos confiere no aplica ningún rechazo, porque estamos cumpliendo con lo solicitado, más aun si leemos el formato del anexo No 1 requiere: Área privada construida de las Viviendas ofrecidas, en m², lo que refuerza nuestro argumento, si se tiene en cuenta que colocamos todos los insumos necesarios establecidos tanto en el formato No 1 y No 3, las unidades de vivienda (200), valor del M2 (2,309 SMLM), área (8.400 m²),/200= 42 M2 área de vivienda , valor total 19.395,60 SMLMV (\$ 14.311.709.800), valor que no supera el tope señalado para el proyecto por el pliego. Resumiendo: 200 viviendas x 42m²= 8.400 m² que es lo estipulado en los documentos aportados de nuestra propuesta.

Las evaluaciones no son mecánicas y conllevan el conocimiento como el análisis profesional de los evaluadores, de allí que establecer los M2 de la vivienda era solo una operación a toda vista a efectuar y llevarlo al cuadro. Insistimos que nos acogimos a la pluralidad que da el formato No 3 para su llenado.

La formalidad no puede superar el contenido para estos casos.

Por todo lo anterior solicitamos con todo respeto, que nos validen la propuesta para continuar hábil en el proceso de selección..."

A lo que se responde lo siguiente:

Con la observación aportada por el proponente VIP VAUPES 2017 mediante la cual aclara lo diligenciado en el ANEXO 3 FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES se da por entendido que:

- El área privada construida de las viviendas ofrecidas es de 42 m², teniendo en cuenta que lo diligenciado en la casilla "Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m²" fue 8400 m² correspondiente a la multiplicación del área de la vivienda ofrecida (42m²) por el total de viviendas ofertadas (200 viviendas).
- Así mismo el proponente aclara que el valor de 19.395.60 SMLMV diligenciado en la casilla "...Valor del m² de área privada construida ofrecida para cada vivienda, en smlmv..." corresponde al resultado de multiplicar 42m² (área de la vivienda ofrecida) por 200 (viviendas ofertadas), lo que da por entendido al realizar la operación matemática que el "...Valor total de la vivienda ofrecida, en smlmv..." es de 96.97 smlmv, lo que no supera los smlmv establecidos en el numeral 1.7 del presente documento.

Así las cosas FINDETER acoge la observación del proponente y se procede a verificar el ANEXO 3 FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES para el proponente UNION TEMPORAL VIP VAUPES 2017 y lo correspondiente asignación de puntaje según lo establecido en los términos de referencia de la CONVOCATORIA 91 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO DE VAUPES - ESQUEMA PUBLICO

II. OBSERVACIÓN TÉCNICA Y FINANCIERA

"...Revisado el área de 63 m2 por UN de vivienda propuesta por el CONSORCIO VIP 2017, conlleva a analizar que de 2,309 SMLMV X m2 que evaluó la entidad, que ha demostrado que tiene el conocimiento para hacerlo, los proponentes CONSORCIO VIP 2017 lo ofrecen a 1,53960 SMLMV (\$ 1.135.789,09. m2), es decir con un 33,33% por debajo del presupuesto oficial, artificialmente bajo, presentándolo solo con el propósito de adquirir el contrato, sin medir las consecuencias, corren un riesgo muy alto de llevar al fracaso al proyecto. Por lo anterior le solicito a la entidad que por ser una propuesta artificialmente baja, no la considere hábil y sea rechazada..."

A lo que se responde lo siguiente:

- 2.5. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

"...La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento por parte del proponente del proceso de selección, las obligaciones consignadas en el presente documento, y de todas las condiciones técnicas, económicas, sociales y jurídicas necesarias para el desarrollo del proyecto; razón por la cual acepta, de igual forma, que su propuesta económica incluye todos los costos directos e indirectos asociados al cumplimiento del objeto del contrato a suscribir en el evento de resultar seleccionado..."

"...El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del contrato de diseño y construcción y atención de posventa; por lo tanto no se reconocerá ningún reajuste de precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la entrega de las viviendas, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas se definirá en salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se pagarán, con el valor del salario mínimo mensual legal vigente de la fecha de terminación de las viviendas establecida en el cronograma que señala el numeral 1.5.5 en la Fase de Construcción del presente documento. Estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales..."

"...El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción y cuando haya lugar, a realizar modificación y/o ajustes a los diseño, entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de entrega de las viviendas, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. El FIDEICOMISO – PVG II no aceptará ningún reclamo proveniente de estas circunstancias y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato. Los precios que ofrezca el proponente, cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos asociados al desarrollo del proyecto..."

De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta lo requerido en los términos de referencia en los cuales se establece es el valor máximo a pagar por cada vivienda recibida y el valor máximo a ofrecer por metro cuadrado construido así:

1.7. PRESUPUESTO ESTIMADO

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de:

Proyecto	Presupuesto en SMLMV
Vivienda de Interés Prioritario Quina Quina Et 1	97

La anterior suma incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato que se celebre.

El valor máximo a ofrecer por metro cuadrado construido será de:

Proyecto	Valor m2 construido SMLMV
Vivienda de Interés Prioritario Quina - Quina Et 1	2,309

Lo anterior, conforme a lo establecido en la sección 2ª del artículo 2.1.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

- ANEXO 3 FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES

NOTA 2. 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.

Se concluye que el proponente puede ofertar el valor del metro cuadrado (m2) de área privada construida ofrecida para cada vivienda en smlmv, que considere sin exceder el valor máximo a pagar según lo establecido en los términos de referencia numeral 1.7.

Así las cosas FINDETER ratifica el resultado de la evaluación de los requisitos habilitantes referente al proponente CONSORCIO VIP 2017-CONVOCATORIA 91 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO DE VAUPES - ESQUEMA PUBLICO

III. OBSERVACIÓN JURÍDICA:

"...Revisados los objetos sociales de los anteriores integrantes del CONSORCIO VIP 2017 NO CUMPLEN CON EL OBJETO SOCIAL y en particular OMICRON DEL LLANO LTDA quien tiene el 50% de participación, cuando en su objeto social señala

1. REALIZAR INTERVENTORIAS, CONSULTORIAS, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES DE TODO TIPO, ELECTRICAS, HIDRAULICAS Y SANITARIAS. (...) 6. VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ADICIONALMENTE, LA EMPRESA SE DESEMPEÑARA EN SERVICIOS DE PEDAGOGIA FORMAL E INFORMAL A TODA ESCALA, REALIZARA GESTIÓN Y ASESORAMIENTO EN TEMAS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO Y DE VIVIENDA DIGNA, (...)

Luego señala A- ACTUAR COMO AGENTE O REPRESENTANTE DE EMPRESAS NACIONALES O EXTRANJERAS QUE SE OCUPEN DE NEGOCIOS IGUALES, SIMILARES O CONEXOS.

En fin, su objeto social se limita en lo que se refiere a construcción a obras civiles y el mismo le define el alcance, en el cual no contemplan las obras arquitectónicas y en particular las viviendas que hacen parte del equipamiento urbano, según la real academia de la lengua.

OBRA ARQUITECTONICA.

"La arquitectura es el arte y la técnica de proyectar, diseñar, construir y modificar el hábitat human, incluyendo edificios de todo tipo, estructuras arquitectónicas, espacios arquitectónicos y urbanos".

OOBRA CIVIL.

La noción de obra civil está vinculada al desarrollo de infraestructura para la población. En este caso el uso del término civil procede de la ingeniería civil.

En el amplio grupo de las obras civiles, pueden distinguirse trabajos pertenecientes a la ingeniería geotécnica (que estudia la resistencia entre partículas para garantizar si el suelo puede soportar una determinada estructura), la ingeniería estructural (estima la resistencia de los elementos sometidos a cargas, la ingeniería de transporte e infraestructura vial(especializada en la satisfacción de las necesidades de movilidad) y la ingeniería hidráulica (vinculada a la ejecución de obras relacionadas con el agua)..."

A lo que se responde lo siguiente:

En atención a la observación con relación al objeto social de la persona jurídica OMICRON DEL LLANO LTDA, integrante del CONSORCIO VIP 2017, es preciso señalar que como se evidencia en el certificado de existencia y representación legal, lo siguiente:

(...)

ACTIVIDAD PRINCIPAL

4220 CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE SERVICIO PÚBLICO

ACTIVIDAD SECUNDARIA

4290 CONSTRUCCIÓN DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

(...)

Asimismo, se certifica que el objeto social es el siguiente:

LA COMPAÑÍA TIENE POR OBJETO SOCIAL:

1-REALIZAR INTERVENTORÍAS, CONSULTORIAS, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES DE TODO TIPO, (...)

(...)

5-COMPR Y VENTA DE TERRENOS, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS.

(...)

(...)

EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL PODRÁ EFECTUAR LOS SIGUIENTES ACTOS O CONTRATOS:

(...)

B- adquirir bienes de cualquier naturaleza, así como realizar mejoras y construcciones sobre bienes inmuebles o enajenara cualquier título excepto el gratuito sus propios bienes.

(...)

Señalado lo anterior, se vislumbra que la persona jurídica OMICRON DEL LLANO LTDA, integrante del consorcio, cumple con lo determinado en el numeral 3.1.3 "Objeto Social" de los términos de referencia de la convocatoria, en razón que su objeto social contempla el diseño y construcción, conforme a lo señalado anteriormente, se encuentra facultada ampliamente para desarrollar las actividades necesarias establecidas del contrato obra de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal.

Observaciones de carácter Financieros

I. OBSERVACIÓN

"...Revisadas las certificaciones del pre aprobado de los cupos de créditos no están cumpliendo los requisitos en el caso del presentado por **constructores ing unidos s.a.s** del banco **Bogotá** puesto que no tiene nit es decir esta sin identificación, lo que le quita su validez.

La que expide el banco de occidente certifica a **construcciones ing. Unidos S.A.S** (la anterior es a constructores), no presenta la suficiente información para su verificación, como se puede observar, esta sin dirección.

Por lo anterior solicito que se verifique puesto que sin nit y el lleno de los requisitos que le dan crédito no debe aceptarse a no ser que se cotejan.

Y esto aplica para todas las que se presentaron. Las nuestra no está exenta..."

A lo que se responde lo siguiente:

Primero, es importante resaltar que todos los proponentes son evaluados bajo el mismo criterio, que es el establecido por los términos de referencia, en este caso al referirse a requisitos financieros, aplica el numeral 3.1.2 donde se establece que:

“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, 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(...)

Por lo tanto, todos los proponentes fueron evaluados bajo los anteriores parámetros y todos cumplieron con este aspecto, incluso UT VIP VAUPES-17.

Así mismo, respecto a las cartas cupo de crédito, mencionadas en la observación, debemos aclarar que las mismas cumplían con lo exigido, emitidas por entidades bancarias vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, montos solicitados y especificaban que el crédito era para la financiación del proyecto al cual se presentaba la propuesta; además, fueron cotejadas con el banco para confirmar su contenido.

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 entregados en el término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	U.T. VIP VAUPES-17	VAUPÉS	MITÚ	VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO QUINA QUINA ETAPA I	200	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	
						Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
2	CONSORCIO VIP 2017	VAUPÉS	MITU	VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO QUINA QUINA ETAPA I	200	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	
						Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
3	UNIÓN TEMPORAL QUINA - QUINA 2017	VAUPÉS	MITÚ	VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO QUINA QUINA ETAPA I	200	Requisitos Técnicos	SI	NO	N/A	NO	NO	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	SI	SI	
						Requisitos Financieros	NO	NO	N/A	SI	SI	

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

- Las propuestas cumplen con la totalidad de los requisitos exigidos en los Términos de Referencia definitivos y en sus Adendas.
- Las propuestas no superan el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- Las propuestas cumplen con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.
- Las Cartas de pre-aprobación del crédito cumple con el límite igual o superior al 50% del valor propuesto.

Teniendo en cuenta lo estipulado en el numeral **3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN** de los términos de referencia *“solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral.”*, como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que se habilitó más de un proponente para la convocatoria es necesario continuar con lo establecido en el citado numeral; a continuación se presenta la verificación del Anexo No. 3 y la asignación de puntaje, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos, así:

CRITERIO	PUNTAJE
Mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida.	hasta 80 puntos
Mayor capacidad financiera	hasta 20 puntos
TOTAL	hasta 100 puntos

Proponente	Municipio	No. Proyecto	Proyecto	Datos Ofertados Según ANEXO 3			Mayor Número Promedio de Metros Cuadrados de Area Privada Construida					Mayor Número de Proyectos Ofertados	
				Area Construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (Minimo 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 podra 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)	Verificación Número minimo de soluciones de vivienda	Número Promedio de metros cuadrados (m2) de area privada construida de los proyectos ofertados en cada propuesta (An)	Puntaje Mayor Número Promedio de Metros Cuadrados de Area Privada Construida	No. Proyectos presentados en la oferta	Puntaje Mayor Número de proyectos ofertados
Consortio VIP 2017	Mitu	1	Vivienda de Interes Prioritario Quina Quina Etapa I	63,00	1,53960	96,9948	SI	200	Cumple!	63,00	80,00	1	-
UT VIP VAUPES 17	Mitu	1	Vivienda de Interes Prioritario Quina Quina Etapa I	42,00	2,309	96,978	SI	200	Cumple!	42,00	53,33	1	-

Mayor Capacidad Financiera								Asignación de Puntaje		
Proponente	Municipio	No. Proyecto	Proyecto	Total de VIP según No. de proyectos ofertados	Cupo Mínimo de Credito exigido por proyecto numeral 3.2.1 de los TR (\$)	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
Consortio VIP 2017	Mitu	1	Vivienda de Interes Prioritario Quina Quina Etapa I	200	14.311.709.800	\$ 7.155.854.900	\$ 21.400.000.000	20	100,00	1
UTVIP VAUPES 17	Mitu	1	Vivienda de Interes Prioritario Quina Quina Etapa I	200	14.311.709.800	\$ 7.155.854.900	\$ 14.311.709.800	13	66,71	2

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.

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