

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 93 - DEPARTAMENTO DEL CHOCO**

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 17 de noviembre 2017 de 3:30 pm a 4:00 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 el departamento de Chocó, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 29 de septiembre 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 atención al contenido del literal j del anexo 4, que dispuso el mínimo de mts² por solución de vivienda según la categoría del municipio y también contempla que los mts² no deben ser inferiores a los POT, PBO Y EOT.

Se requiere que se aclare cuales metros², hay que tener en cuenta si mínimos los del anexo técnico del TDR o los mts² de la licencia de urbanismo y los de los POT.PBO.EOT.

Al verificar el contenido de la licencia de urbanismo la cual esta expedida según el EOT, el mínimo de área a construir es 50mts².

Cuál es entonces el mínimo de metros cuadrados a tener en cuenta los que establece el TDR o lo que refiere la licencia?

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:

CATEGORIA FISCAL AREA PRIVADA CONSTRUIDA MINIMA POR SOLUCION 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.

- La vivienda deberá estar conformada como mínimo con:
- Un espacio para sala comedor, un espacio para cocina y un espacio para baño.
- Para todos los casos se exigirán dos (2) alcobas independientes. En caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y cuando se trate de vivienda multifamiliar con zona de ropas (incluido cerramiento, si aplica, es decir, en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares). Cuando la zona de ropas este a la intemperie deberá estar cubierta.

2. OBSERVACIÓN: La información de la licencia dispuso un área de construcción de 50mts², pero el mínimo de los términos de referencia es 40 y 42 mts², cual se debe tener en cuenta al momento de cotizar los mts², los que contiene el TDR en su anexo técnico o la información contenida en la licencia de urbanismos y el EOT.

Analizado el alcance del Término de Referencia, no se evidencia que el contenido del EOT y de la LICENCIA de Urbanismo hacen parte de las condiciones Técnicas que hay que tener en cuenta para ofertar.

Adicionalmente viendo las obligaciones pactadas en el convenio 086 de 2017 firmado entre FONVIVIENDA y el Municipio de Bahía Solano, El gobierno central aprobó por medio de FONVIVIENDA 200 viviendas de interés prioritario para la urbanización JAIRO URIBE JARAMILLO, mientras que la licencia de urbanismos solo contemplo 56 vivienda.

En el convenio 086 de 2017, a numerales 3.2.1 y 3.2.1.6 paragrafo 3, el Municipio Aceptó que FONVIVIENDA, modifica la tipología de las viviendas de su proyecto, lo cual facultó a MINVIVIENDA cambiar el número de soluciones de viviendas sin tener en cuenta el EOT del Municipio ni el contenido de la Licencia de Urbanismo, pues MINVIVIENDA es el ente rector y autónomo y en sus decisiones frente a invertir y ejecutar recursos de la nación debe prevalecer el orden nacional y no el local, tales prevalencia permiten si se modifica el número de soluciones se podrá en todo caso modificar el número de mts2 definidos en el EOT Y EN LA LICENCIA y nos permitirá ofertar con los criterios mínimos definidos en el anexo técnico de los términos de referencia.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que son recursos de la nación aplica el fundamento del EOT o aplican las normas superiores nacionales para poder ofertar de acuerdo a los parámetros con que el gobierno central aprobó las viviendas y sus mts2 mínimos según el término de referencia y de acuerdo a la categoría del municipio, o que será lo que hay que tener en cuenta al final de la operación.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES 1 Y 2:

Frente a la consulta planteada le manifestamos que respecto al área mínima de la vivienda los Términos de Referencia (TDR) y específicamente el anexo 4 numeral j establece lo 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:

CATEGORIA FISCAL	AREA PRIVADA CONSTRUIDA MINIMA POR SOLUCION 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 superficial 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 67 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).

A su vez se reitera que Los proponentes tienen la obligación de validar que el área privada construida mínima ofertada por solución de vivienda no sea inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio ni a lo establecido en los presentes Términos de Referencia.

Por otra parte en relación con el número de viviendas y la descripción del predio del proyecto (incluyendo Licencias Urbanísticas aprobadas), se aclara que los TDR en su objeto establecen el mínimo y máximo de viviendas a desarrollar y la descripción del inmueble, quedando pactado de la siguiente manera:

"...1.2 OBJETO. 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
Chocó	Bahía Solano	Urbanización Jairo Uribe Jaramillo	Unifamiliar	180	200

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

1.3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO

El proyecto al que hace referencia el numeral 1.2 de este documento, se ejecutará en el predio que se relaciona a continuación, que no es en ningún caso propiedad del FIDEICOMISO PVG II, ni del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, ni de las sociedades fiduciarias que lo conforman, ni de su fideicomitente.

Nombre del Proyecto	Propietario del predio	Número de Folio de Matrícula inmobiliaria (FMI)	Número de la Cédula catastral	Ubicación y/o Nomenclatura	Área y linderos del lote	Licencias urbanísticas	
						Urbanización	Construcción
Urbanización Jairo Uribe Jaramillo	MUNICIPIO DE BAHÍA SOLANO	186-6933	Sin información	Sector el Estadio denominado La Conchita	8 Hectáreas. Linderos consignados en la Escritura No. 41 del 8 de agosto de 2013 de la Notaría Única de Bahía Solano	Resolución No. 1629 del 12 de diciembre de 2014 modificada por Resolución No. 1632 del 16 de julio de 2015 y Resolución No. 1664 del 22 de agosto de 2015. Prorrogada por Resolución No. 364 del 16 de diciembre de 2016	No aplica

3. OBSERVACIÓN: Solicitud de revisión presupuesto estimado convocatoria 93.

En los términos de referencia de la convocatoria 93 programa de Vivienda Gratuita II - departamento del Choco - esquema público, se determina en el numeral 1.7 el presupuesto estimado para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de: 87 SMLMV, para el proyecto Urbanización Jairo Uribe Jaramillo. Mediante análisis de costos del proyecto determina que el presupuesto estimado de 87 SMLMV por vivienda, solo permitiría proponer un área mínima de 42 m², lo cual no permite que exista propuestas que estén en competencia, debido al alto valor del transporte de materiales de construcción ya que el punto de suministro de material sería Buenaventura (Valle del Cauca) y el elevado costo de mano de obra calificada y no calificada.

De igual manera, las aseguradoras que nos acompañan a los constructores en este tipo de convocatorias han señalado que el tema de riesgos sumado al mínimo valor de vivienda asignado por vivienda en esta convocatoria, hace que el riesgo sea mayor y no vean viable el aseguramiento del proyecto.

Por lo anteriormente señalado, de manera formal solicito la revisión de la adición del presupuesto estimado a 95 SMLMV por vivienda.

RESPUESTA:

En atención a su solicitud le informamos que no es procedente, toda vez que el valor máximo de la vivienda de interés prioritario - VIP incluyendo lote, se encuentra establecido en la normatividad vigente, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, el cual dice:

*"...ARTÍCULO 2.1.1.2.2. Grupo de departamentos y valor de la vivienda de interés prioritario por grupo. Los grupos de departamentos y el valor máximo de las viviendas de interés prioritario será el siguiente: (... 2. Grupo Dos: El segundo grupo estará conformado por los departamentos de: Putumayo y **Chocó**. El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 80 smlmv para el Departamento de Putumayo y **90 smlmv para el Departamento de Chocó**. (Negrilla fuera de texto) ..."*

4. OBSERVACIÓN: Asunto: Solicitud de revisión criterios de evaluación, mayor capacidad financiera convocatoria 93.

En los términos de referencia de la convocatoria 93 programa de Vivienda Gratuita II - departamento del Choco - esquema público, se determina en el numeral 3.4 los criterios de evaluación, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos de esta manera.

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

En el numeral 3.4.2 "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."

En el numeral 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."

Uno de los objetivos del gobierno con estas convocatorias es ofrecer viviendas dignas con un área confortable, al dejar el criterio de evaluación de

mayor capacidad financiera sin un tope máximo se está afectando el criterio de evaluación de mayor numero promedio de metros cuadrados de área privada construida.

Aparentemente la calificación con 80 puntos por m2 de vivienda ofertada, y los 20 puntos por mayor capacidad financiera (cartas de pre aprobado), dan la importancia correcta a cada item, pero en realidad NO está sucediendo así.

Esto debido a que la suma de varias cartas de créditos pre aprobados supera aplastantemente al criterio de evaluación de mayor numero promedio de metros cuadrados de área privada construida, y le da una diferencia MUY AMPLIA en puntos en la calificación.

Por lo tanto el resultado de esto es viviendas pequeñas, perjudicando al usuario final y a la Institucionalidad.

De esta manera se limitaría la participación de proponentes, ya que se encontrarían en desventaja frente a uniones temporales, consorcios y cajas de compensación familiar.

La solución podría ser poner topes al criterio de evaluación de mayor capacidad financiera, fijando como margen superior el ochenta por ciento (80%) del valor total del proyecto, pero no infinito como está sucediendo en este momento.

Anexo cuadro ejemplo que describe el proceso de calificación.

G

ANEXO

EJEMPLO:

PROPUESTA Área ofertada promedio de metros cuadrados de área privada construida

Calificación Mayor capacidad financiera (suma de cartas pre aprobado)

Calificación

Calificación Total

PROPUESTA	Área ofertada promedio de metros cuadrados de área privada construida	Calificación	Mayor capacidad financiera (suma de cartas pre aprobado)	Calificación	Calificación Total
A	63	80	15,000,000,000	9	89.09
B	55	70	33,000,000,000	20	89.84

Valor Proyecto \$ 9,900,000,000

Explicación

El oferente A ofertando 63 m² y teniendo cartas de pre aprobación de crédito de 15,000 MILLONES (150% del valor del proyecto) pierde la convocatoria.

El oferente B ofertando solo 55 m² con cartas de preaprobado de 33,000 millones (333% del valor del proyecto) gana la convocatoria.

NOTA: Muy probablemente el oferente B es un consorcio o una caja de compensación familiar quienes se presentaron a la visita de obra, teniendo en cuenta que un preaprobado de ese monto, se hace de la sumatoria de varias cartas así sea del mismo banco. Y las constructoras estarían en desventaja para competir en capacidad financiera contra uniones temporales, consorcios o cajas de compensación familiar.

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".