

**ALCANCE A RESPUESTAS DE OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS
DEFINITIVOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONVOCATORIA No. 067
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar el(los) proponente(s) que ofrezca(n) 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, de algunos o todos los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

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 febrero de 2017 de 2:00 a 2:30 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 de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita del Departamento de Bolívar, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatria el día 7 de febrero del 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 de manera oportuna, las cuales por error involuntario no fueron publicadas con sus respectivas respuestas el día 24 de febrero de 2017.**

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

OBSERVACIÓN. CONVOCATORIA 67 MUNICIPIO DE TURBANA DEPARTAMENTO DE BOLIVAR LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLAS DE GUADALUPE INFORMACIÓN DEL PREDIO: Según la Licencia de urbanización el área neta urbanizable es de 42.432 m², con afectaciones de 69.495 m² y área total (mayor extensión) de 111.0927 m² (11 Ha + 1.092,7 m²). Los folios inmobiliarios se refieren a 2 lotes,

denominados LOTE A y LOTE B, cada uno de 2 Hectáreas, para un total de 40.000 m². No se informa en los Pliegos, ni se precisó en la visita de obra, la localización de los lotes A y B a desarrollar, ni del área de cesión que en suma conforman el lote de mayor extensión. Se solicita la información predial y catastral correspondiente.

OBSERVACIÓN. PLANOS Y DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN: Se solicita la publicación para conocimiento de los oferentes, del levantamiento topográfico, de los planos y Documentos relacionados en la Licencia de Urbanismo y Construcción en su Artículo NOVENO: Plano topográfico Plano Urbanístico Plano Arquitectónico Plano Estructural Memoria de diseño arquitectónico Estudio de Suelos Memoria de diseño estructural.

RESPUESTA: De conformidad con la Licencia de Urbanismo y Construcción (Resolución 015 de 2015 expedida por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Turbana), el Área de Cesiones Totales es de 23.112,49 que corresponden a:

Área Espacio Vías y Andenes:	12.530,22
Área Espacio Público:	7.192,81
Áreas de Equipamiento:	3.389,46

Por otra parte, se informa que toda la información suministrada por la entidad territorial se puede consultar en la página www.programadeviviendagratis.com, en el link de la CONVOCATORIA 67 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO BOLÍVAR - MUNICIPIO TURBANA - ESQUEMA PUBLICO. La información adicional deberá consultarse directamente con la Alcaldía respectiva.

OBSERVACIÓN. DISPONIBILIDADES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: La Licencia de Urbanismo y Construcción otorgada por Resolución 015 del 15 del 28 de Abril de 2015, en su numeral 4, hace referencia a las disponibilidades de los servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Aseo y Energía. Sin embargo, no hace mención a las disponibilidades del Alcantarillado ni el servicio de Gas domiciliario. Bajo el entendido que la viabilidad dada por el Ministerio de Vivienda a los programas VIS está supeditada a disponer de forma previa los servicios públicos domiciliarios, se solicita aclaración sobre el particular y se publiquen las disponibilidades aprobadas para el programa de vivienda.

RESPUESTA: De acuerdo con la información de la Alcaldía, actualmente el servicio de agua es intermitente; el municipio deberá garantizar la disponibilidad del servicio informando el punto de conexión, el cual deberá estar localizado en los linderos del predio del proyecto. Así mismo se informa por parte de la Alcaldía que el servicio de alcantarillado está garantizado de manera constante. No obstante lo anterior, se deberá incluir en los diseños, en

relación con el servicio de agua, tanques recolectores de acuerdo con lo que establezca la empresa prestadora del servicio.

Respecto al servicio de gas, la entidad territorial informó que en el sector se cuenta con este servicio.

OBSERVACIÓN. *PLAZO DE CONSTRUCCIÓN: Dado el número de viviendas unifamiliares a construir, la topografía inclinada del lote que obliga a construir muros de contención para cada vivienda y las condiciones del sitio, se estima que el plazo es insuficiente. Se solicita ampliar el plazo de construcción a mínimo quince (15) meses.*

RESPUESTA: El numeral 1.5.5. de Los Términos de Referencia establece: "Fase 5: Construcción:

Una vez se encuentre en firme la licencia de construcción, el contratista deberá presentar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, al interventor, el cronograma de ejecución de obra de cada uno de los proyectos, con un plazo máximo de diez (10) meses. El plazo máximo para la ejecución de la obra se contará a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas. El cronograma deberá incluir como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, entre otras. (...)"

En este sentido y teniendo en cuenta la experiencia de la primera etapa del Programa de Vivienda Gratuita, se estima que el plazo es suficiente para esta fase. No obstante, si existieran razones de fuerza mayor, el plazo podrá ser prorrogado de acuerdo con el informe que emita la interventoría al respecto, soportado con la solicitud y demás documentos que aporte el proponente seleccionado.

OBSERVACION: "CONVOCATORIA 67 MUNICIPIO DE TURBANA DEPARTAMENTO DE BOLIVAR LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN VILLAS DE GUADALUPE Es importante aclarar el criterio que se le da al criterio de evaluación: MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA En aras de aclarar la situación, me permito recordar lo que se presentó en convocatorias públicas anteriores de PVG II (realizadas en el 2do semestre del año 2016). 1) Inicialmente, la calificación se otorgaba según: a) MAYOR NÚMERO DE M2 DE ÁREA PROMEDIO CONSTRUIDA PRIVADA b) MAYOR NÚMERO DE PROYECTOS OFERTADOS 2) Posteriormente, y mediante adenda, se creó el nuevo criterio de calificación MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA, inexistente antes, asignándole puntaje, con lo cual se le disminuyó puntaje a los otros 2 criterios. 3) Ante las dudas que sobrevinieron con la publicación de la ADDENDA, donde se incluyó el criterio CAPACIDAD FINANCIERA y ya sin plazo para solicitar aclaraciones, decidimos de toda forma comunicarlas al PROGRAMA PVG-II con la esperanza que fueran atendidas, se modificara el cronograma, se extendiera el término para dar respuestas y en particular, que se reglamentara acerca de los montos

de financiación certificadas en Cartas Banco (cartas de preaprobación) que serían objeto de calificación. 4) El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA cerró la opción de responder a nuevas consultas. Con ello, privó a los oferentes de recibir una explicación apropiada sobre la financiación que en adelante daría puntaje y seguramente, tras un análisis de la coyuntura, hubiere procedido a reglamentarla. Resultaba obvio que la financiación que serviría para dar puntaje en la calificación de la Oferta, tendría que ser la misma que debía presentarse y certificarse como documento obligado y previo a la firma del contrato. Sin embargo, en los TÉRMINOS DE REFERENCIA TDR, seguía apareciendo lo siguiente: 3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO 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, 32 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. Cuando se presenten cartas de pre - aprobación de crédito emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización). Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado en el presente numeral, siempre y cuando todas ellas especifiquen el proyecto a financiar. Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo de la oferta económica en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la(s) carta(s) de pre-aprobación del crédito cuenta(n) con un cupo inferior al solicitado en este numeral, la propuesta será rechazada. 4.4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN 4.4.1. Aportar, como requisito para la suscripción del contrato de diseño y

construcción, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar en el marco del contrato a suscribir, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento. Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que los créditos aprobados son para la financiación de la ejecución del contrato y que los cupos de crédito tienen destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales. La entidad financiera que emita las cartas de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera. Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales. En estos 2 numerales es claro que el proponente que presente mayor valor en carta (s) de preaprobación de crédito, obtiene el mayor puntaje, con el cual puede llegar a ganar la adjudicación (dependiendo de los puntajes de los otros criterios), pero dicha(s) carta(s) no son las que se le requerirán para firmar el contrato. Es decir que se adjudica con un valor de financiación y se contrata con la presentación de carta(s) de aprobación de crédito con menor valor (si la financiación ofrecida superó aprox el 80% del valor del(os) proyecto(s)), lo anterior dado que ninguna entidad financiera financia mayor valor. Consideramos que dicho proceder es incongruente. El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA introdujo la modificación a los TDR, con el gran inconveniente de no reglamentar el tope superior de la financiación que fuere factible de obtener por el futuro oferente, que fuere aceptable para las partes CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA y para el Banco financiador. En respuesta a la nueva realidad de los TDR, varios oferentes de las convocatorias en mención (presentadas en 2do semestre del año 2016) y consorcios obtuvieron cartas de preaprobación de crédito por valores mayores, que incluso sobrepasaron el valor de las obras incluida la utilidad prevista en el desarrollo del contrato. Prueba de ello, son las numerosas propuestas con cartas de preaprobación que superan el valor de las obras, algunas hasta por el 110% o más, asunto que resulta a todas luces irreal. Otros oferentes, los menos, guardaron el equilibrio y proporciones y presentaron cartas banco por montos entre el 70% y el 80% del valor de las obras, lo cual es factible, realista y aceptable para los bancos, conforme a la práctica financiera y política de colocación de recursos de los bancos en Colombia, con vigilancia de las Superintendencias. Se pueden anotar las siguientes dudas respecto a este asunto: 1) Los consorcios conformados por empresas o personas obtuvieron cartas banco de distintas entidades financieras, otorgadas a sus diferentes miembros, por montos varios conforme a las políticas del sector bancario y capacidad del solicitante. 2) El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA sumó todas las cartas banco y al no estar reglamentado el tope, la financiación supera con creces el valor de las obras. Resulta claro que tal como quedaron redactados los TDR, este es un indicador ciego, que podría dar todos los puntos a un oferente y a otro dar calificación mínima. A manera de ejemplo, piénsese en 10 firmas consorciadas, cada una ofreciendo el 80% del valor de las obras, con capital financiero del 800% del

valor de las obras y de otra parte, a una firma que ofreciera el 80% de la financiación. La primera obtendría 20 puntos y la segunda 2 puntos, con la seguridad que la segunda con monto de financiación del 80%, cumple plenamente las exigencias de recursos. Y aquí no tendrían responsabilidad los bancos, que atienden las solicitudes de crédito o de expedición de cartas banco de sus clientes. 3) En cumplimiento de la transparencia tendría que exigirse para la firma del contrato, que estén en firme los créditos de los varios bancos, en igual o mayor valor al monto ofrecido en la licitación y que sirvió para asignar puntos, más no por el monto establecido en el numeral 4.4.1 de los TDR. Ambas determinaciones generan conflictos, de una parte, por cuanto la garantía para los bancos es la cesión de los derechos del contrato a lo que no concurrirían varios bancos simultáneamente y de otra parte, la exigencia de un crédito aprobado por un monto diferente a lo que rezan los TDR. En esta disyuntiva, podría darse casos de haber ofrecido más del 100% del valor de la oferta y finalmente concurrir para la firma del contrato con un crédito aprobado por el 25%, aceptable para programas con más de 500 unidades ó 50% para programas con menos de 500 unidades, lo que se configuraría en una burla para el proceso licitatorio y generaría grandes conflictos contractuales. 4) Es pertinente consultar con las entidades de control financiero y bancario, si un banco podría emitir cartas banco y posteriormente aprobar créditos por montos superiores al valor de las obras, poniendo en riesgo la colocación de recursos. 5) Sería pertinente pensar si la sana intención del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, al elaborar los TDR asignando un puntaje a la CAPACIDAD FINANCIERA fue desbordada por algunos oferentes, al presentar cartas banco por cifras que sobrepasan el valor de las obras, ajenos a la costumbre y práctica del sector financiero, solo para obtener puntos para la calificación. 6) La situación se continúa presentando en las actuales convocatorias. Como ejemplo se tiene la Convocatoria 62 Antioquia Esquema público donde el valor de crédito exigido era de \$11.121.083.775 y el oferente, quien resultó ser el escogido, presentó financiación por \$ 44.000.000.000, es decir la financiación es aproximada el 400% del valor exigido de financiación del proyecto. 7) Lo anterior continúa siendo inexplicable, cómo un oferente puede ser adjudicatario de un proyecto mostrando posible financiación del doble del valor del mismo, cuando según lo que se ha explicado anteriormente, los bancos financian aproximadamente hasta el 80% de los costos directos más indirectos excluyendo financieros y lote. 8) Lo que nos lleva nuevamente a concluir que se están adjudicando proyectos con una financiación que no se exige al momento de firmar el contrato. 9) Las dudas continúan sin resolverse de manera explícita por parte de CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA. Muestra de ello es la Observación presentada en la Convocatoria 62 de Antioquia así: 14. OBSERVACIÓN: "Haciendo eco a la cantidad de protestas que se presentaron en las anteriores convocatorias con ocasión a la falta de claridad sobre los cupos de crédito, estamos solicitando que se declare un techo o límite superior a las pre aprobaciones de crédito a presentar por los oferentes". RESPUESTA: Para estos proyectos se requiere una capacidad financiera

suficiente que respalde el cumplimiento de las obligaciones del contrato, por lo anterior, consideramos que la manera en que se encuentra redactado en los términos de Referencia es lo suficientemente ilustrativo y permite garantizar la capacidad económica requerida, sin embargo, verificaremos su solicitud y de ser procedente se modificaran los Términos de Referencia mediante adenda. Solicitamos aclaración a todo lo anteriormente expresado”

RESPUESTA: El numeral 3.2.1 de los términos de referencia específica que el valor de pre – aprobación de crédito del (50%) del valor de las viviendas se trata de un cupo “mínimo” el cual constituye un requisito habilitante para el proponente, mientras que el numeral 3.4.2 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, y ii) 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.

Esta disposición fue tan clara en los términos de referencia que la mayoría de los proponentes de las diferentes convocatorias presentaron cartas de pre - aprobación de crédito cuyo valor superaba el mínimo exigido.

Ni el Fideicomiso PVGII, ni el Consorcio vocero del mismo, ni sus órganos contractuales, ni el evaluador, pudieron establecer con anterioridad los proponentes que obtendría cartas de pre aprobación de crédito por mayor valor, pues las cartas las expiden las entidades del sector financiero, que son un tercero que no participa en modo alguno en el proceso de selección y cuentan con sus propias políticas de estudio de aprobación de crédito. Además, se permitía la suma de cartas expedidas por diferentes entidades financieras, incluso entidades extranjeras, y también la suma de las cartas aportadas por los diferentes miembros que conformaran un consorcio o unión temporal.

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 dos (2) 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 2 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.