



Bogotá D.C. 18 DIC. 2012

No. de Radicación:

160-03-01140

Doctora  
**Carolina Lozano**  
Vicepresidenta Comercial  
Sociedad Fiduciaria Fidubogotá  
Calle 67 No. 7-37 Piso 3  
Bogotá

**Asunto:** Informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de requisitos mínimos.

**Convocatoria No. 071** Programa de Vivienda Gratuita- Fidubogotá  
**Departamento de MAGDALENA.**

Dentro del término establecido en el cronograma de cada proceso de selección, FINDETER, en su calidad de evaluador en virtud del contrato suscrito el día 11 de septiembre de 2012 con FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y de conformidad con los términos de referencia definitivos y las Adendas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 procedemos a hacer entrega del informe de la mención:

Durante los días 12 al 14 de Diciembre de 2012 se recibió comunicación No. CONPALMAR-05 del proponente Consorcio El Palmar mediante correo electrónico a través de la cuenta [100milviviendas@findeter.gov.co](mailto:100milviviendas@findeter.gov.co) el 14 de Diciembre de 2012, con observaciones frente a la evaluación de los requisitos mínimos publicados en la página Web de la Fiduciaria, en la cual solicita aclaración y modificación en la calificación del puntaje y construcción por etapas, además de solicitar copias de las propuestas de los proyectos URBANIZACION SIMON BOLIVAR y URBANIZACION VILLA SALAH en los municipios de Salamina y Pivijay.

Dando respuesta a las observaciones planteadas se informa que la evaluación y calificación del asunto se encuentra basada únicamente en lo establecido por la FIDUCIARIA en los términos de referencia específicamente numeral 3.3.3 y en las propuestas ofertadas por cada uno de los proponentes en sus Anexos No. 5. Dando respuesta de la siguiente manera:

**1. Calificación del puntaje.**

*“a. Revisión de las áreas de los lotes. No debe incluir el área de antejardín, cuando este haga parte del perfil vial o zonas verdes de cesión obligatoria y gratuita.”*

Una vez revisadas las áreas consignadas en los Anexos 5 Formato de Presentación de la Oferta Económica y de metros cuadrados adicionales, se evidencia que el área de los lotes corresponde a las determinadas en la licencia de urbanismo.

*“b. Revisión del patio mínimo no construible para la definición del área extra equivalente.”*

Se verificaron los datos consignados en la ficha de calificación y se encontraron acordes a lo señalado en el anexo No. 5.

Para el cálculo del patio, no se incluyó el área del lote que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo por lo que no ha lugar su observación.

"c. Revisión de la formulación y cálculo del puntaje. De la evaluación de los datos de la tabla de contenido en el **Informe de Traslado Secretarial**, se aprecia que hay error en el cálculo del puntaje por **FINDETER**."

Dando respuesta a la solicitud, se revisa la calificación con el objeto de establecer el mencionado error, informado que no se evidencia lo manifestado en la solicitud.

De igual forma y para una mejor apreciación, se indica que la asignación de puntaje se llevó a cabo aplicando los criterios de asignación de puntaje establecidos en los términos de referencia numeral **3.3.3. Menor Valor del metro cuadrado de área construida y Mayor número de metros cuadrados, adicionales a los mínimos requerido**, de la siguiente manera:

### 1) Menor valor del metro cuadrado de área construida

Proponente	Valor Ofrecido por vivienda en SMLMV (Según Anexo 5)	Formula Aplicada para calculo puntaje según TR	Puntaje por Menor valor del Metro Cuadrado de Area Construída
Constructora Perfil Urbano S.A.	1.458333333	$P = (1.228/1.4583333) \times 70$	58.94
Consortio El Palmar	1.2891344	$P = (1.228/1.2891344) \times 70$	66.68
Union Temporal PVG Pivijay	1.228	$P = (1.228/1.228) \times 70$	70
Union temporal PVG Magdalena	1.228	$P = (1.228/1.228) \times 70$	70

\* TR = Términos de Referencia

El mayor puntaje es decir los **70** puntos lo obtienen las ofertas con el menor precio ofrecido para el metro cuadrado de área construida por solución de vivienda; en este **caso Unión Temporal PVG Pivijay y La Unión Temporal PVG Magdalena**. A las demás ofertas se les asigna puntaje utilizando la siguiente fórmula: "la calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el menor precio ofrecido (valor de m2 construido ofrecido en la oferta más baja) y el precio de la oferta que se califica (valor del m2 considerado) por 70 puntos así".

$$\text{Puntos} = \frac{\text{Valor de m2 construido ofrecido en la oferta más baja}}{\text{Valor del m2 considerado}} \times 70$$

### 2) Mayor número de metros cuadrado, adicionales a los mínimos requeridos.

Proponente	Area construida ofrecida de las viviendas en SMLMV (Según Anexo 5)	Area del lote que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en M2) (Según Anexo 5)	Area adicional Ofrecida no construible (patio) (Según Anexo 5)	Cálculo del Area para calificación	Formula Aplicada para calculo puntaje según TR	Puntaje por Menor valor del Metro Cuadrado de Area Construída
Constructora Perfil Urbano S.A.	48	42.00	7.5	$(48+(42+7.5)/3) = 64.5$	$P = (64.5/68.87) \times 30$	28.10
Consortio El Palmar	54.30	36.70	7	$(54.30+(36.70+7)/3) = 68.87$	$P = (68.87/68.87) \times 30$	30.00
Union Temporal PVG Pivijay	57	6.49	14.8675	$(57+(6.49+14.8675)/3) = 64.12$	$P = (64.12/68.87) \times 30$	27.93
Union temporal PVG Magdalena	57	8.35	16.2025	$(57+(8.35+16.2025)/3) = 65.18$	$P = (65.18/68.87) \times 30$	28.40

\* TR = Términos de Referencia

El mayor puntaje es decir los **30** puntos lo obtiene la oferta con el mayor número de metros cuadrados de área construida ofrecido por solución de vivienda; en este caso **Consortio Palmar**. A las demás ofertas se les asigna puntaje utilizando la siguiente fórmula: "la calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el número de metros cuadrados que se califica por solución de vivienda (número de m2 considerado) y el mayor número de metros cuadrados ofrecidos por solución de vivienda (número de m2 ofrecidos en la oferta más favorable) por 30 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{número m2 considerado}}{\text{Número de m2 ofrecidos en la oferta más favorable}} \times 30$$

Se hace la aclaración, que para el cálculo del área para calificación como se observa en el cuadro anterior, se le dio aplicación a la **NOTA 1**, del numeral **3.3.2**. "El proponente de soluciones unifamiliares o bifamiliares también podrá señalar en el Anexo No. 5, el número de metros cuadrados de área libre (sin construir), cuya titularidad será efectivamente transferida al beneficiario. Esta será contabilizada para efectos del puntaje señalado en el presente numeral, sin embargo, para efectos de aplicación de la fórmula, cada 3 metros cuadrados de área privada no construida, serán contabilizados como el equivalente a 1 metro cuadrado de área construida. En todo caso, ésta área no aplicará el pago de sumas adicionales a la señalada en el valor total de la vivienda ofrecida, de acuerdo con el Anexo No.5". Subrayado fuera de texto.

Teniendo en cuenta el anterior análisis en el cual se dio aplicación a los Términos de Referencia, para el cálculo del puntaje total se suman el puntaje que se obtuvo por Menor valor del metro cuadrado de área construida y el puntaje que se obtuvo por mayor número de metros cuadrado adicionales a los mínimos requeridos, obteniendo el siguiente resultado:

Proponente	Puntaje por Menor valor del Metro Cuadrado de Area Construída	Puntaje por Menor valor del Metro Cuadrado de Area Construída	Puntaje Total
Constructora Perfil Urbano S.A.	58.94	28.10	<b>87.04</b>
Consortio El Palmar	66.68	<b>30.00</b>	<b>96.68</b>
Union Temporal PVG Pivijay	<b>70</b>	27.93	<b>97.93</b>
Union temporal PVG Magdalena	<b>70</b>	28.40	<b>98.40</b>

## 2. Construcción por Etapas.

Literales **a**, **b** y **c** en los que manifiesta no estar de acuerdo en que en el cuadro del Informe de Traslado Secretarial de FINDETER, se informa que en los proyectos con asignación de puntaje no se establece en las licencias la ejecución por Etapas; se aclara, que efectivamente revisado el expediente, el proyecto URBANIZACION EL PALMAR, sí contempla la ejecución en seis (6) etapas, según cuadro consignado en el plano U1 del proyecto urbanístico aprobado por resolución 069 de noviembre 15 de 2012, expedida por la Secretaria de Planeación Municipal, por tanto se ajustará el cuadro en relación con lo establecido en las licencias para la ejecución por etapas.

Sobre el numeral **c**, en el que se solicita corregir la calificación, se hace la aclaración que este aspecto (licenciamiento y construcción por etapas), según los términos de referencia no es un

critorio de asignación de puntaje, lo cual no afecta la calificación. Por lo que no es procedente corregir el puntaje de calificación como se solicita en este numeral.

Referente al Literal A de la **SOLICITUD** me permito informarle que si desea consultar los proyectos Urbanización Simón Bolívar de Salamina Magdalena y Urbanización Villa Salah de Pivijay Magdalena, deberá acercarse a la Vicepresidencia Técnica de FINDETER para indicar de cuales documentos desea una copia y posteriormente se procederá a sacar a su costo, para lo cual deberá realizar la consignación correspondiente.

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

No.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el termino	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	FUNDACION	CONSORCIO EL PALMAR	URBANIZACION EL PALMAR	525	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
2	SALAMINA	UNION TEMPORAL PVG MAGDALENA	URBANIZACION SIMON BOLIVAR	308	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
3	FUNDACION	CONSTRUCTORA PERFILURBANO	URBANIZACION ELOHIM	138	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	HABILITADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
4	PIVIJAY	UNION TEEMPORAL PIVIJAY	URBANIZACION VILLA SALAH	256	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
5	CIENAGA	UNION TEMPORAL URBANIZACION LA MILAGROSA 1	URBANIZACION LA MILAGROSA 1 - PRIMERA ETAPA	565	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	NO HABILITADO
					Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	

De la misma forma, se deja constancia que como resultado de la evaluación:

- La Carta de pre-aprobación del crédito cumple con el límite igual o superior al 25% ó 50% del valor propuesto, según el caso.

La sumatoria de las viviendas habilitadas para el Grupo No. 2 superan el cupo señalado para este grupo en los términos de referencia así:

DESCRIPCIÓN	Grupo 2 Municipios Categoría 4, 5 y 6	No. de Proyectos
CUPO	565	4
PROYECTOS OFERTADOS	1227	

Como consecuencia de la solicitud del oferente se presenta actualización al cuadro de asignación de puntaje para el Grupo No. 2, así:

160-03-01140

ASIGNACION PUNTAJE GRUPO 2																
Proponente	Nombre Proyecto	No. Proyecto	Municipio en que se ubica el Proyecto	Area Construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (mínimo 40 m2 por vivienda)	Area Construida ofrecidas, adicional a la minima exigida. Aplicar la siguiente formula: (Area construida ofrecida - 40 m2)	Area del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2)	Valor del metro cuadrado de área construida ofrecida para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv (No podrá superar los 70 smlmv so pena de rechazo de la propuesta)	Area adicional Ofrecida No Construible (patio)	No. Viviendas Proyecto Ofertado	Calificación VALOR METRO CUADRADO	Calificación AREA CONSTRUIDA	PUNTAJE TOTAL	Número de Etapas	No.VP	OBSERVACIONES encontradas sobre las Etapas.
CONSTRUCTORA PERFIL URBANO S.A	URBANIZACION ELOHIM	1	FUNDACION	48	8.00	42.00	1.458333333333330	70.00	7.50	138	58.94	28.10	87.04			Soamente presenta licencia de urbanismo, no establece etapas
CONSORCIO EL PALMAR	URBANIZACION EL PALMAR	1	FUNDACION	54.30	14.30	36.70	1.2891344	70.000	7.00	525	66.68	30.00	96.68	1	78	En la Resolución No. 68 de 2012, en su articulo no está determinado el proyecto por etapas; se establece con base en el plano U1 de 2
														2	90	
														3	98	
														4	102	
														5	106	
6	51															
UNION TEMPORAL PVG PIVJAY	URBANIZACION VILLA SALAH	1	PIVJAY	57	17.00	6.490	1.228	70.000	14.8675	256	70.00	27.93	97.93	1	256	En la licencia de urbanismo y construcción se establece en una sola etapa.
UNION TEMPORAL PVG MAGDALENA	URBANIZACION SIMON BOLIVAR	2	SALAMINA	57.00	17.00	8.350	1.228	70.000	16.2025	308	70.00	28.40	98.40	1	90	En la licencia de urbanismo y construcción se establece que el proyecto se ejecutará en tres etapas.
														2	100	
														3	118	
TOTAL										1,227						
CUPO										565						

De acuerdo a lo anterior, se recomienda por parte del evaluador proceder a la selección de los proyectos aquí enunciados tomando como fundamento para ello la presente aclaración y teniendo en cuenta que el puntaje no se modifica con respecto al informe que ya se había publicado.

Atentamente,

**FIRMADO EN ORIGINAL**

Luis Fernando Ulloa Vergara  
Vicepresidente Técnico

**FIRMADO EN ORIGINAL**

Jaime Alberto Afanador Parra  
Director Jurídico

**FIRMADO EN ORIGINAL**

Jorge Edwin Amarillo  
Jefe de Estrategia Financiera

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA