



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



**RESPUESTA A OBSERVACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE PLIEGOS
PROCESO DE SELECCIÓN DE INVITACIÓN ABIERTA No. 001-2021**

OBJETO: "SELECCIÓN DEL INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADA MANZANA 40 FASE II BARRIO LA PATRIAMUNICIPIO DE ARMENIA – QUINDÍO"

Mediante el presente documento La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA" se permite dar respuesta a las observaciones presentadas al proyecto de pliego de condiciones.

1. OBSERVACIONES FORMULADAS POR CONSTRUCTORES E INGENIEROS Y SU CORRESPONDIENTE RESPUESTA:

OBSERVACIÓN NO. 01

"En el numera 2.1.14.6. El INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR transferirá a la FIDUCIARIA, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma en dinero equivalente al TRES COMA VEINTISÉIS POR CIENTO (3,26%) del valor total del Proyecto Integral, al momento de la constitución del Patrimonio Autónomo.

- *Estos recursos estarán destinados para:*
- *Licencias – Impuestos.*
- *Supervisión Técnica Independiente.*
- *Estructuración y Coordinación del Proyecto.*
- *Manejo Socioeconómico de los Hogares (Postulaciones).*
- *Legalización EP RPH, Notariado y Registro.*
- *Comisión fiduciaria.*

Consideramos que es necesario evaluar este porcentaje y la necesidad de transferir estos dineros a la FIDUCIARIA, toda vez que estas actividades, se encuentran distanciadas en el tiempo y no todas estas actividades se van a realizar, no es prudente iniciar un pago de encargo fiduciario en detrimento de nuestros recursos."

RESPUESTA: NO SE ACEPTA LA OBSERVACION. La respuesta se justifica en razón a que no es posible emitir una respuesta a la observación por falta de claridad en la redacción de la misma, se explica: No es claro si con lo que no se está de acuerdo es con el porcentaje, o si la inconformidad radica es a que la transferencia no se haga en el momento de la constitución del patrimonio autónomo, sino a medida que se ejecuten las actividades que cobijan la remuneración, pero tampoco indica cual o cuales actividades no serán ejecutadas según lo que afirma.

No obstante la respuesta emitida y justificada, se indica que de oficio la entidad revisará este punto para el pliego de condiciones definitivo y de manera oficiosa realizaría los cambios o ajustes en su contenido en razón a que se eliminará la estructuración y coordinación del proyecto y a su vez otras actividades estarían a cargo de manera directa a cargo del inversionista constructor, por lo que si se amerita realizar algunos ajustes parciales a este punto observado que la entidad determinará para el pliego definitivo.



Grá. 17 No. 16-00, Armenia, Q. – CAM Piso 3.
Tel (6) 7440084 – 7417100
Serviciocliente@fomvivienda.gov.co

47



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



OBSERVACIÓN No. 02

"En el numeral 2.1.14.6.

55. Garantizar al PATRIMONIO AUTÓNOMO y a los COMPRADORES, la estabilidad de la obra durante DIEZ (10) años, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor.

Por políticas de las compañías aseguradoras y de acuerdo a los establecido por la superintendencia financiera y Fasecolda ninguna garantía podrá superar los cinco (05) años, por tal motivo esta debería quedar establecida como aparece en el numeral 9.18 GARANTÍAS, literal f. Estabilidad y calidad de obra, con una cuantía equivalente al 30% y vigencia de cinco (5) años."

RESPUESTA: NO SE ACEPTA LA OBSERVACION. La respuesta se justifica en razón a que se trata de dos garantías diferentes, una legal y otra contractual, las cuales no se excluyen entre sí, es decir, pueden coexistir.

El seguro de cumplimiento exigido enmarca en la categoría de seguro de daños y consiste en una póliza el cumplimiento de un contrato y que tiene como finalidad amparar el pago de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de obligaciones surgidas del contrato y cubre amparos dependiendo del tipo contractual y estipulaciones propias del contrato.

La ley 1480 de 2011 consagra la garantía mínima presunta que debe darse por virtud de la disposición contenida en su artículo 8º y que no es otra cosa que como lo indica una garantía legal y no contractual.

Los plazos indicados en una u otra, se ajustan a los parámetros legales y contractuales, Por lo tanto, no se viabiliza ningún cambio para el pliego definitivo en ninguno de los numerales observados, pero se analizará oficiosamente y se determinará si se realiza o no ajuste para el pliego definitivo.

2. OBSERVACIONES FORMULADAS POR JUAN DAVID MEJÍA M. Y SU CORRESPONDIENTE RESPUESTA:

OBSERVACION No. 1

"Realizando un análisis del numeral 6.2.3 Capacidad financiera, donde se establecen los siguientes indicadores de capacidad financiera para habilitar la propuesta.

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA	
INDICADOR	INDICE REQUERIDO
PATRIMONIO	Mayor o igual al 100% del P.O
INDICE DE LIQUIDEZ	Mayor o igual a 7
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	Menor o igual al 70%
RAZON DE COBERTURA DE INTERESES	Mayor o igual a 2
CAPITAL DE TRABAJO	Mayor o igual al 100% del P.O



44



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Se expone un índice de liquidez mayor o igual a 7, el cual se considera elevado para proyectos de infraestructura de este tipo.

Basándonos en la experiencia en este tipo de contratos y en una comparación del índice de liquidez de varios contratos de infraestructura publicados en el Secop, como se presenta en la siguiente tabla, nos permitimos estimar un aproximado del rango de valores en los cuales varía este índice en el mercado, y se realizar un promedio para tener como referencia entre que valores oscila este indicador.

Proceso	Objeto del Contrato	Presupuesto Oficial	Índice de Liquidez
FA-LP-I-S-006-2021	Construcción, terminación y entrega de las viviendas faltantes, del nuevo casco urbano del municipio de Gramalote de Norte de Santander.	\$ 12.461.827.081	≥ 1,09
MCH-LP-003-2020	Construcción complejo deportivo, recreativo y cultural municipio de Chivata, departamento de Boyacá.	\$ 1.321.964.877,84	≥ 2,4
FNTIA-041-2021	Construcción del Parque Mirador las Acacias en el municipio Gómez Plata – Antioquia	\$ 4.195.965.247	≥ 1,0
LP-MB-004-2021	Construcción de Unidad Recreo Deportiva en el sector El Poli en el municipio de Buenavista, Departamento de Córdoba.	\$ 3.125.776.499	≥ 1,0
LP-MA-005-2021	Adecuación y Construcción de Infraestructura física de distintas instituciones educativas del municipio de Ayapel, Departamento de Córdoba.	\$ 941.935.018	≥ 2,0
PROMEDIO			1,498

Una vez dicho esto, solicitamos ajustar el valor del índice de liquidez para el presente contrato ya que se encuentra muy por encima de los valores estándares del mercado actual para este tipo de licitaciones."

RESPUESTA: SE ACEPTA LA OBSERVACION. Se justifica la respuesta, una vez revisado el Decreto 1082 de 2015 y el Manual de compra Eficiente, donde se establece un límite para los indicadores con base en el estudio del mercado estableciendo unos mínimos y máximos así, se considera que es pertinente hacer el ajuste al indicador de liquidez toda vez que el mínimo establecido es del 1.3 y el máximo del 75, para lo cual se considera pertinente dejarlo ≥ 1.3, de acuerdo con la siguiente tabla:

	Liquidez
Mínimo	1.30
Máximo	75.00
Promedio	4.84
Mediana	1.80

Lo anterior se incluirá en el numeral 6.2.3. para el pliego de condiciones definitivo.



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3.
Tel (6) 7440084 – 7417100.
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co

My



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



3. OBSERVACIONES FORMULADAS POR LA TORRE ORTIZ INGENIERÍA Y SU CORRESPONDIENTE RESPUESTA:

OBSERVACIÓN No. 01.

"En el numeral 2.1.12 Beneficios a Favor del INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, la entidad advierte que del valor de las ventas al inversionista constructor una vez descontado el valor de los lotes le corresponde proporcionalmente el valor de 94,74%, pero al verificar el valor de incidencia de los lotes sobre el valor total estimado de las ventas nos da que estos equivalen al 4,60%, es decir que al INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR le correspondería el 96,50 %, pero adicionalmente a se advierte que al FOMVIVIENDA le corresponde porcentualmente sobre el consto de ventas un 5,26% correspondientes a costos de ventas, estructuración y coordinación general del proyecto y manejo socioeconómico postulación hogares.

BENEFICIOS		
Constructor Inversionista (Construcción CD-CI), Otros costos	94,74%	\$ 3.296.865.265
Aportante	5,26%	\$ 183.067.989
TOTAL	100,00%	\$ 3.479.933.254

Así las cosas, y formulando sobre el costo de las ventas el cuadro que se encuentra en el estudio previo denominado cuadro de beneficios se encontraría errado, el cuadro real correspondería a:

COSTO TOTAL VENTAS		\$3.647.788.834
Constructor inversionista (Construcción CD-CI), Otros costos	90,38%	\$3.296.865.265
Aportante	5,02%	\$ 183.067.989
Lotes	4,60%	\$ 167.855.580
TOTAL	100,00%	\$3.647.788.834

Toda vez que se debería tener como base siempre los costos de ventas, de otra manera se estarían generando una falsa expectativa al INVERSIONISTA CONSTRUCTOR. Solicitamos se ajusten los porcentajes de Beneficio al Inversionista y Constructor."

RESPUESTA SE REVISARA Y ANALIZARÁ la observación respecto de los costos indirectos y de considerarlo pertinente se establecerán los porcentajes y/o ajustes respectivos para el pliego de condiciones definitivo.

OBSERVACIÓN No. 02

"En el ítem 2.1.14.6 Obligaciones del Inversionista y Constructor, aparte 1. Se solicita que el INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR transferirá a la FIDUCIARIA, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma en dinero equivalente al TRES COMA VEINTISÉIS POR CIENTO (3,26%) del valor total del Proyecto Integral, al momento de la constitución del Patrimonio Autónomo, consideramos un costo innecesario a cargo del INVERSIONISTA CONSTRUCTOR, toda vez, se estarían pagando comisiones fiduciarias innecesarias, a pagos que se pueden realizar directamente por el INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Por la tanto solicitamos, sea eliminado este aparte de los pliegos definitivos, toda vez que en el ítem 2.1.14.1 se define el objeto y finalidad de la fiducia, donde se establece que se constituirá un patrimonio autónomo para el "el manejo y la administración de los recursos destinados para el proyecto de vivienda como se establece en los literales de Cierre Financiero y de Fuentes y Forma de Financiación de las presentes CONDICIONES DE CONTRATACIÓN", en el literal de cierre financiero se establecen 5 puntos



14



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



necesarios para que exista cierre financiero y todos ellos recaen sobre los hogares compradores, los cuales van directamente a la fiducia, ahora bien sobre las fuentes y formas de financiación se establece que se debe financiar el 100% del valor de ejecución del proyecto y debe recurrir "a los recursos propios que demuestre en el RUP y en sus estados financieros y/o a los recursos provenientes de un Crédito constructor que le sea aprobado por las entidades autorizadas para ello, y/o de los créditos de proveedores de materiales e insumos de construcción que le sean aprobados", pero no hace referencia a traslados de parte del INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR a dineros en efectivo.

Solicitamos se elimine la solicitud de transferir este porcentaje al encargo fiduciario."

RESPUESTA: Se remite a la respuesta a la observación 1 del punto 1 del presente escrito contestada a CONSTRUCTORES E INGENIEROS, por la similitud y versar sobre el mismo punto 2.1.14.6. del pre pliego. se revisará este numeral detenidamente para el pliego de condiciones definitivo conforme se indico en la respuesta a la cual se remite.

OBSERVACIÓN No. 03

"En el ítem 2.1.14.6 Obligaciones del Inversionista y Constructor, aparte 55, se solicita "Garantizar al PATRIMONIO AUTÓNOMO y a los COMPRADORES, la estabilidad de la obra durante DIEZ (10) años, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor", una vez elevada la consulta a la aseguradoras manifestaron que por lineamientos de Fasecolda y superintendencia financiera ninguna garantía podrá superar los cinco (05) años, por lo tanto solicitamos que sea ajustada esta garantía a los cinco (5) años."

RESPUESTA: NO SE ACCEDE A LA OBSERVACION. Se remite a la respuesta que se emitió en este escrito a la observación 2 del punto 1 contestada a CONSTRUCTORES E INGENIEROS, por versar sobre el mismo punto 2.1.14.6. aparte 55 del pre pliego.

OBSERVACIÓN No. 04

"En el numeral 6.2.3 Capacidad Financiera, el Proponente debe cumplir con los indicadores de capacidad financiera con base en la información contenida en el RUP debidamente actualizado y vigente de conformidad con el Decreto 1082 de 2015, donde se solicita un Índice de liquidez mayor o igual a 7, valor que se considera elevado en magnitud con respecto a los otros indicadores propuestos y los valores para éste índice en el mercado, pues al revisar varios procesos de la región se encontró que este indicador se encuentra entre 1 y 2.5, con base en la información consultada en el sirem en la página https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_aec/Paginas/Base-completa-EF-2019.aspx, base de los estados financieros 2019 de Pymes separados, donde se encuentran los estados financieros a 31 de diciembre de 2018 y 2019, con esta información calculamos el índice de liquidez ordenándolo de menor a mayor, descartando las que empresas que tienen liquidez indeterminada de la muestra inicial, nos quedan 3806 empresas, de las cuales se toma el 75%, es decir 2854 empresas y se calculó la desviación estándar, al realizar el promedio de los que están dentro de la desviación estándar que es una muestra de 2461 empresas, se calculó el promedio, arrojando como resultado una liquidez de 1.29, una cifra acorde a la realidad de los estados financieros de las empresas del país, por tal motivo solicitamos que el índice de liquidez sea reevaluado a una cifra que se encuentre entre el 1 y 1,5."

RESPUESTA: SE ACEPTA LA OBSERVACION. Se remite a la respuesta a la observación 1 del punto 2 del presente escrito contestada a JUAN DAVID MEJÍA M por cuanto ya la entidad viabilizo un cambio en el numeral 6.2.3 que se reflejará para el pliego definitivo.

Se deja constancia que en el presente escrito se dio respuesta a la totalidad de observaciones formuladas oportunamente al proyecto de pliego de condiciones dentro del presente proceso de contratación, en consecuencia, las observaciones viabilizadas se incluirán para el pliego de condiciones definitivo, sin perjuicio de realizar las revisiones y ajustes officiosos anunciados y los demás que se consideren pertinentes y necesarios para el pliego de condiciones definitivo.

El presente documento será publicado para conocimiento de los interesados y público en general, antes de la apertura del proceso de selección.



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q -- CAM.Piso 3
Tel (5) 7440084 - 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co

14



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Se invita a los interesados en el presente proceso de contratación que deben estar revisando los medios de publicidad por lo cuales se está garantizando el principio de publicidad del mismo, en razón a que la publicación del proyecto de pliego de condiciones no obligaba a la entidad a dar apertura en las fechas indicadas en el borrador del cronograma para las demás etapas del proceso y de continuar el proceso de contratación en el acto administrativo que ordene la apertura se replanteará el cronograma del proceso, al igual que en el pliego de condiciones definitivo.

Para constancia se firma en Armenia Q., a los once (11) días del mes de junio de dos mil veintiuno (2021).

Natalia Merchán
NATALIA MERCHAN VALENCIA
Gerente General (E)
Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA"

Participaron de la proyección:

Componente Gerencial y de representación: FOMVIVIENDA: Natalia Merchán Valencia, Gerente General (E)

Componente Financiero FOMVIVIENDA: Natalia Merchán Valencia, Directora Administrativa y Financiera

Componente Jurídico FOMVIVIENDA: Abogada Diana María Chica Ospina, Jefe Oficina Asesora Jurídica

Componente jurídico de apoyo: Abogada Ruth Orjuela Palacio, Contratista Asesora de Gerencia y Oficina Jurídica

Componente Técnico FOMVIVIENDA: Ingeniero Civil Jorge Iván Parra, contratista área técnica

