

ACTA DE EVALUACIÓN TÉCNICA INVITACION PÚBLICA No. COMF - 001 - 2020

OBJETO:

La presente Invitación Pública tiene como objeto que **COMFACESAR** mediante este proceso seleccione de entre los constructores afiliados a La Caja -cualquiera que sea la modalidad de su organización empresarial- un contratista que: **1.)** Desarrolle con sus propios recursos financieros y su crédito empresarial, bajo su exclusiva responsabilidad técnica y operativa y conforme a la normatividad urbanística vigente, tanto del orden nacional como municipal, un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social en el inmueble de propiedad de **COMFACESAR** situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar en la Calle 1 Norte No. 41-25 de la actual nomenclatura, cuyo derecho de dominio se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Valledupar en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-130791, desarrollo urbanístico que comprende las etapas de planeación, diseño, construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias resultantes de su ejecución, y **2.)** Pague a **COMFACESAR** dentro de los plazos convenidos el valor del inmueble conforme a su avalúo y le reconozca, a título de utilidad, una participación porcentual sobre las ventas totales de las unidades inmobiliarias que se construyan y se enajenen.

PROPONENTES:

No.	OFERENTE	Representante Legal	NIT
1	ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES	CARLOS OROZCO DAZA	800.182.895-7
2	CONSTRUCTORA CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S	RUBEN CARVAJAL GIOVANETTI	824.001.620-0

En Valledupar (Cesar), a los 05 días del mes de febrero de 2021, luego de cumplir con la revisión del cumplimiento de los requisitos técnicos y financieros de las propuestas presentadas en el marco de la Invitación Pública No. COMF - 001 - 2020, se presenta la siguiente evaluación:

1. REQUISITOS HABILITANTES

1.1. REQUISITOS HABILITANTES TECNICOS

1.1.1. ACREDITACION DE EXPERIENCIA ESPECIFICA:

El Proponente deberá acreditar que ha construido y comercializado un mínimo de trecientas (300) unidades nucleadas de Viviendas de Interés Social -VIS, incluida la escrituración de las unidades habitacionales.

PROPONENTE	No DE VIVIENDAS CERTIFICADAS	CUMPLE/ NO CUMPLE
ORBE CONSTRUCCIONES S.A.S.	885	CUMPLE
CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S	1775	CUMPLE

1.2. REQUISITO HABILITANTE DE CAPACIDAD FINANCIERA

REQUISITO	CRITERIO DE EVALUACIÓN	ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES	CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S.
Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	Entre 1,5 y 2	0,79	33,89
Índice de Endeudamiento (Pasivo Total/Activo Total)	Menor o igual que 70%	43%	58%
Razón de cobertura de intereses	Mayor o igual a 1,00	1,6	4,28

1.3. REQUISITO HABILITANTE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

REQUISITO	CRITERIO DE EVALUACIÓN	ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES	CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S.
Rentabilidad del activo (Utilidad neta/Activo Total)	Menor o igual a 0,25	0,02	0,01
Rentabilidad del Patrimonio (Utilidad neta/Patrimonio Total)	Menor o igual a 0,05	0,04	0,04

2. CRITERIOS DE EVALUACION – CRITERIOS CALIFICABLES

Luego de revisados los criterios habilitantes para las ofertas presentados se procedió a su evaluación para determinar la oferta más favorable a COMFACESAR de acuerdo con los puntajes máximos y los criterios que se establecen a continuación.

ÍTEM	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	PUNTOS
1.	Experiencia específica	25
2	Calidad del proyecto arquitectónico	25
3.	Conveniencia económica del proyecto	50
TOTAL:		100

2.1. EXPERIENCIA ESPECIFICA

A todos los oferentes que cumplan con este requisito habilitante se les asignará una calificación de veinticinco (25) puntos. El Comité Evaluador ponderará hasta con cinco (5) los indicadores que superen el mínimo de unidades de vivienda exigido como experiencia específica.

PROPONENTE	Mínimo exigido	No DE VIVIENDAS CERTIFICADAS	No. de veces que excede el mínimo exigido	PUNTAJE OBTENIDO
ORBE CONSTRUCCIONES S.A.S.	300	885	2,95	25
CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S	300	1.775	5,91666667	25

2.2. CALIDAD DEL PROYECTO URBANISTICO

2.2.1. Calidad del Proyecto Inmobiliario: A este criterio de evaluación se le asignará un puntaje máximo de diez (15) puntos. Serán criterios de la evaluación de este ítem los siguientes:

Sobre el urbanismo:

- Aprovechamiento y distribución de áreas.
- Relación Público/Privado.
- Habitabilidad.
- Sostenibilidad.
- Técnica.

Sobre las viviendas:

- Tipología.
- Distribución y aprovechamiento de áreas.
- Habitabilidad.
- Técnica.

2.2.2. Factor estético e innovación: A este criterio de evaluación se le asignará un puntaje máximo de diez (10) puntos, los cuales serán otorgados según el juicio de un comité técnico conformado por profesionales de las ramas de ingeniería civil y arquitectura. Serán criterios de evaluación de este ítem los siguientes:

Estética.
Funcionalidad.
Innovación.
Identidad

A continuación se presenta un cuadro comparativo con los aspectos relevantes de las propuestas urbanísticas presentadas, las cuales se evaluaron y calificaron de manera independiente por el comité técnico con base en los criterios anteriores y el mayor beneficio para la caja y los posibles beneficiarios/clientes:

ASPECTO	PROPONENTE	
	ORBE CONSTRUCCIONES S.AS.	CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S.
No de unidades	107 aptos y 18 locales comerciales	144 aptos
No de pisos	Seis Bloque de 4 pisos	Dos Bloques de 9 pisos
No. Ascensores	0	2
Área ofrecida	Tipo 1: 16 unidades de 43,10 m2	70 m2
	Tipo 2: 9 unidades de 49,00 m2	
	Tipo 3: 82 unidades 52,30 m2	
No. Parqueaderos	107 privados, 19 locales y 66 motos	151 privados y 24 visitantes
No. Alcobas	Tipo 1: 2 alcobas	3 alcobas
	Tipo 2: 3 alcobas	
	Tipo 3: 3 alcobas	
No. Baños	Tipo 1: 1 baño y 1 disponible	2 baños acabados
	Tipo 2: 1 baño y 1 disponible	
	Tipo 3: 1 baño y 1 disponible	
No. puertas	1 acceso metálica y 1 baño en madera	1 acceso metálica y 2 baños en madera y 3 en cada habitación en madera
Acabados	Los muros serán entregados con yeso blanco y revestimientos a color, en el exterior. Área de la ducha enchapada. La cocina será mesón en acero inoxidable con estufa empotrada y enchape cerámico de h= 60 cms en la parte superior, lo mismo que la zona de lavadero.	Pisos, concinas y baños enchapados en cerámica en toda su extensión. Muros con pañete, estuco y pintura.
Áreas Comunes	Zonas verdes - Juegos infantiles -	Terraza con dos tinas calientes y un BBQ

ASPECTO	PROPONENTE	
	ORBE CONSTRUCCIONES S.AS.	CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S.
Estetica	-	Fachada totalmente acabada en graniplast y apartamentos acabados
Funcionalidad	Menores costos de administración, al no haber ascensores, estaciones eléctricas y de bombeo y la propuesta en marcha de una Planta fotovoltaica	-
Innovación	Paneles de energía Fotovoltaica	Terraza con dos tinas calientes y un BBQ
Identidad	-	Nombre y logo de Comfacesar en el proyecto y placas de identificación

PROPONENTE/PUNTAJE	Calidad del Proyecto	Factor Estético e innovación	Total
ORBE CONSTRUCCIONES S.A.S.	15	10	25
CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S	15	10	25

2.3. CONVENIENCIA ECONÓMICA

A este criterio de evaluación se le asignará un puntaje máximo de cincuenta (50) puntos teniendo en cuenta el monto de la utilidad ofrecida a COMFACESAR y el menor riesgo financiero para la entidad.

ASPECTO	PROPONENTE	
	ORBE CONSTRUCCIONES S.AS.	CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S.
Valor de Venta del proyecto	\$14.205.383.080	\$17.661.745.440,00
Retorno del Lote	\$1.015.200.000	\$1.269.024.000,00
Utilidad Extendida	\$213.080.746,00	\$983.563.286,40
Sub total	\$1.228.280.746	\$2.252.587.286

Con el fin de unificar las propuestas, se realizó el cálculo comparativo teniendo en cuenta los valores en vigencia 2021.

El cálculo del puntaje obtenido para cada propuesta se realizó teniendo en cuenta la mayor utilidad para la Caja según la siguiente fórmula:

$$P(i) = 50 * [(E(i) / E(max))]$$

Dónde:

$P(i)$ = Puntaje asignado a la i -ésima oferta.

$E(max)$ = Mayor utilidad ofrecida.

$E(i)$ = utilidad propuesta de la oferta i .

PROPONENTE	PUNTAJE
CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S	50
ORBE CONSTRUCCIONES S.A.S.	27,26

RESUMEN

PROPONENTE/PUNTAJE	Experiencia Específica	Calidad del Proyecto Arquitectónico	Conveniencia Económica	Total
CARVAJAL Y SOTO CS S.A.S	25	25	50	100
ORBE CONSTRUCCIONES S.A.S.	25	25	27,26	77,26



DEIMER PEREZ SOLANO
Coordinador de Proyectos de vivienda