

Bogotá D.C. 13 Enero de 2014

Radicado No.

14 168-S-0246

Doctora
Carolina Lozano Ostos
Vicepresidente 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 los requisitos habilitantes
Convocatoria No. 004 - Departamento de Atlántico - Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA- Fidubogotá

Durante los días 2 de enero y 9 de enero de 2014, se dio traslado a los proponentes del informe de evaluación de requisitos habilitantes publicado en la página web de Fidubogotá el día 2 de enero de 2014, para que formularan observaciones frente a este.

Dentro del término establecido en el cronograma del presente proceso de selección, **FINDETER**, en su calidad de evaluador en virtud del contrato prestación de servicios suscrito el 25 de noviembre de 2013, con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES**, y de conformidad con los términos de referencia definitivos de la convocatoria del asunto y las Adendas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 procede a hacer entrega del informe de respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la verificación de requisitos habilitantes, así

I. Respuesta a las Observaciones:

a. UT Havivir - Las Gardenias

Observaciones Técnicas

Durante el proceso de evaluación de requisitos habilitantes, **FINDETER** calificó como NO HÁBIL técnicamente la propuesta presentada por la **UT HAVIVIR** dentro de la **Convocatoria 004- Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA - Fidubogota -**



Atlántico, al considerar que MAVIG S.A, integrante de la UT, a pesar de ser el participante quien aporta el 90% de los certificados de experiencia en enajenación en viviendas, el mismo no participa con el 100% tal como lo establecen los Términos de Referencia.

Por lo anterior, el proponente no cumplía con el número de viviendas entregadas en los certificados presentados toda vez que es inferior al 50%, 385 viviendas, mínimo requerido de acuerdo con lo ofertado en el anexo 2 del sobre N.1 por el proponente UT HAVIVIR.

En este orden de ideas, de conformidad con el cronograma establecido en la Adenda 14, durante los días 02 al 09 de enero de 2014 se dio traslado a los proponentes para que formularan observaciones frente a la evaluación de los requisitos habilitantes realizada por esta entidad y publicada en la página Web de la Fiduciaria Fidubogotá.

Durante dicho término, se recibió comunicación del Representante Legal de la **UT HAVIVIR** El día 09 de enero de 2014, quien solicita la modificación de informe de verificación de los requisitos habilitantes, en el sentido de presentar como habilitado el proyecto Las Gardenias como resultado de la verificación jurídica, financiera y técnica argumentando lo siguiente:

1. Conforme al numeral 3.1.3.1.2 de los términos de referencia del Departamento del Atlántico “ En forma supletoria, los constructores, promotores o cajas de compensación familiar para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública y privada certifique que el proponente o cualquiera de sus miembros fue contratado para el desarrollo de las actividades de enajenación de vivienda en el territorio nacional, aun cuando no haya actuado como tradente...”
2. En tal sentido, la sociedad MAVIG S.A, fue contratada por la sociedad Unión Global S.A. Y por las uniones temporales Regency, Edificio Trocadero, Edificio Malibú, Edificios constructores Unidos, edificio Regatta, y el Edificio Bellamare para el desarrollo del 100% de las actividades de enajenación de viviendas de los edificios Regency, Trocadero, Malibú, Atabeira, Atalaya, Regatta y Bellamare, aun cuando no haya actuado en la tradición con un porcentaje inferior al 100% tal y como consta en las certificaciones adjuntas como Anexo 1.
3. Dicho esto queda claro que conforme a lo estipulado en el apartado citado del numeral 3.1.3.1.2 de los Términos de Referencia del Departamento del Atlántico, las 385 viviendas entregadas en los certificados de experiencia en enajenación

equivalen al 50% mínimo requerido para las 770 viviendas ofertadas en el anexo 2 de la propuesta las gardenias.

4. En atención a lo anterior se eleva respetuosa solicitud para que a la luz de estas observaciones, Findeter aplique el párrafo del numeral 3.1.3.1.2 anteriormente citado para concluir que la propuesta de las Gardenias es hábil para continuar en la convocatoria por cumplir con los requisitos necesarios exigidos, puesto que cumple con el 50% de experiencia en enajenación requerido para la oferta de 770 viviendas.

CONCLUSIÓN

Respecto a la observación formulada por el proponente, **FINDETER** considera que las razones y el documento aportado para sustentarla, no son suficientes para acreditar la experiencia mínima requerida en enajenación de vivienda según lo establecido en el numeral **3.1.3.1.2** de los Términos de Referencia ya que MAVIG S.A quien es miembro de la UT Havivir, y quien presenta el 90% de certificaciones en enajenación de vivienda, las mismas no son suficientes para acreditar la experiencia requerida ya que se evidencia que la participación que tuvo en cada certificación presentada no alcanza a lo requerido en la Convocatoria a la cual se postuló.

Lo anterior, de acuerdo a lo establecido en los Términos de Referencia **3.1.3.1.2** *“En forma supletoria, los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar, para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública o privada certifique que el proponente o cualquiera de sus miembros fue contratado para el desarrollo de actividades de enajenación de viviendas en el territorio nacional, aun cuando no haya actuado como tradente. La certificación deberá contener los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que estos contratos hayan sido ejecutados en consorcio o unión temporal, las certificaciones deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente”.* (Negrilla fuera de texto)

Es decir, el proponente presentó diferentes certificaciones de enajenación de vivienda donde MAVIG S.A participó y su correspondiente documento de conformación de Unión Temporal sobre la cual se vio reflejada su % de participación, la cual de acuerdo a lo dicho en los presentes Términos de Referencia, el número total de viviendas certificadas que según el oferente son 385, se ve

reducido a 116 unidades. Se anexa Cuadro de participaciones según el proyecto certificado.

Cabe resaltar que aunque el oferente en carta enviada el 9 de enero de 2014 por medio electrónico aclara que si bien la participación de MAVIG S.A en las uniones temporales es **inferior al 100%** (porcentajes variables dependiendo de la unión temporal que fue miembro), este fue contratado para el 100% de las actividades de enajenación de las viviendas de los edificios Regency, Trocadero, Malibú, Atabeira, Atalaya, Regatta y Bellamare; lo que es contrario a lo establecido en los términos de referencia de la **Convocatoria 004- Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA - Fidubogota – Atlántico**, donde se establece que la experiencia contabilizada en enajenación de vivienda será proporcional al porcentaje de participación que este tenga dentro de la misma.

UNIONES TEMPORALES - CERTIFICACIONES DE EXPERIENCIA MAVIG S.A			
UNION TEMPORAL	PARTICIPACIÓN SEGÚN DOCUMENTO ADJUNTO CONFORMACIÓN DE UT	TOTAL VIVIENDAS SEGÚN CERTIFICADO	TOTAL VIVIENDAS SEGÚN PARTICIPACIÓN- NUMERAL 3.1.3.1.2 PARRAFO 6
UT REGENCY	50%	25	13
UT EDIF. TROCADERO	16,67%	31	5
UT CONSTRUCTORES UNIDOS	33,34%	114	38
UT MALUBÚ	20%	57	11
UT BELLAMARE	25%	39	10
UT REGATTA	20%	62	12
EDGARDO NAVARRO VIVES	100%	27	27
		TOTAL	116
		TOTAL REQUERIDO SEGÚN NUMERAL 3.1.3.1.2	385

b. UT Villas del Porvenir - Ciudadela Villas del Provenir

Durante el proceso de evaluación de requisitos habilitantes, FINDETER calificó como NO HÁBIL técnicamente, jurídicamente y financieramente la propuesta

presentada por la **UT VILLAS DEL PORVENIR** dentro de la **Convocatoria 004- Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA - Fidubogota – Atlántico**, al considerar que:

Observaciones Técnicas

Durante el proceso de evaluación de requisitos habilitantes, FINDETER calificó como NO HÁBIL técnicamente la propuesta presentada por la **UT VILLAS DEL PORVENIR** dentro de la **Convocatoria 004- Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA - Fidubogota – Atlántico**, al considerar que:

El oferente no diligencio correctamente el Anexo No. 2, además suprimió del cuadro, del mismo anexo, la columna correspondiente que hace mención a la "fecha de terminación de las viviendas", *Numeral 2.13.13. "Cuando no se diligencien y/o suscriban completamente los anexos No. 1, 2 y 3 de este documento."*

La experiencia presentada por el proponente no puede ser tenida en cuenta, debido a que esta no está a nombre de la empresa AICA S.A., sino a nombre de su representante legal, el señor Bernardo Hoyos Robledo. Esta experiencia no puede ser transferida a la de la empresa. *Numeral 3.1.3.1.1. "Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones: Ser suscritas por el contratante, Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales, Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente."*

El proponente no presenta certificaciones en enajenación de viviendas. Por tal motivo no se puede evaluar esta casilla. *Numeral 3.1.3.1.2. "El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 50% del total de las viviendas ofrecidas, Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar una o varias certificaciones suscritas por el representante legal y el revisor fiscal del*

proponente o del miembro del proponente que haya actuado como vendedor de las viviendas en la(s) que se especifique en forma expresa el número de viviendas efectivamente transferidas, manifestando expresamente si los títulos de propiedad en los cuales actuó como tradente se registraron dentro de los 8 años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada.”

Observaciones Jurídicas:

Se incurre en las siguientes causales de rechazo:

El proponente no aportó la garantía de seriedad de la oferta, no se aportó el certificado de pago de parafiscales, el RUP está vencido así como el certificado de existencia y representación legal. En consecuencia incurre en la siguiente causal de rechazo: *Numeral 2.13.12. “Cuando dentro de la documentación que se anexe a la propuesta no se presente la garantía de seriedad de la misma.”*

Numeral 2.13.6. “Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.”

Observaciones Financieras:

Se incurre en las siguientes causales de rechazo:

No aporta carta de pre-aprobación de cupo de crédito, Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, 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. *Numeral 3.1.2.1. ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.*

En este orden de ideas, de conformidad con el cronograma establecido en la Adenda 14, durante los días 02 al 09 de enero de 2014 se dio traslado a los proponentes para que formularan observaciones frente a la evaluación de los requisitos habilitantes realizada por esta entidad y publicada en la página Web de la Fiduciaria Fidubogotá.

Durante dicho término, no se recibió comunicación del Representante Legal de la **UT VILLAS DEL PORVENIR**, quién sólo hasta las 6: 39 pm del día 10 de Enero de 2014 mediante email remitido al correo electrónico vipa@fidubogota.com presento

observaciones al informe publicado igualmente el día 13 de enero a las 9:41 am radico en las instalaciones de la fiduciaria Bogotá documentación, es decir de manera extemporánea, ya que en el numeral 2.9 de los Términos de Referencia establece “... los proponentes podrán presentar observaciones frente a los informes que resulten de la verificación de los requisitos habilitantes del proponente dentro de los términos establecidos en el cronograma...” por lo cual su escrito no puede ser tenido en cuenta en el marco de la presente convocatoria, conforme a lo establecido anteriormente y en el Numeral 2.13.3. “Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados por los mismos”.

Por lo anterior se presenta el resultado de la verificación jurídica, financiera y técnica, de la convocatoria mencionada con las modificaciones pertinentes:

No.	Municipio	Nombre Proyecto	Constructor	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	Manatí	Urbanización Nuevo Manatí	Aica SA	212	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	NO	NO	N/A	NO	SI	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
2	Barranquilla	Caribe Verde	Castro Panesso	1794	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	NO	N/A	NO	NO	
3	Soledad	Manzana 35	CONSORCIO OA SOLEDAD	500	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
4	Soledad	Manzanas 16 y 17	CONSORCIO OA SOLEDAD	540	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
5	Soledad	Manzanas 11 y 12	CONSORCIO OA SOLEDAD	540	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
6	Soledad	Portal de los Manantiales Etapa I	Construcción es Marval SA	795	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	SI	SI	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	NO	N/A	NO	NO	
7	Soledad	Portal de los Manantiales Etapa II	Construcción es Marval SA	630	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	SI	SI	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	NO	N/A	NO	NO	

14 168-S- 0246

No.	Municipio	Nombre Proyecto	Constructor	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habitantes	Habíl para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de rechazo	Recomendación de Aptitud
8	Malambo	Concordia I	Construcción es y Explicaciones ECO SA	100	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
9	Malambo	Concordia II	Construcción es y Explicaciones ECO SA	104	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
10	Malambo	Concordia III	Construcción es y Explicaciones ECO SA	104	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
11	Malambo	Concordia IV	Construcción es y Explicaciones ECO SA	98	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
12	Malambo	Concordia V	Construcción es y Explicaciones ECO SA	52	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
13	Malambo	Concordia VI	Construcción es y Explicaciones ECO SA	52	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
14	Malambo	Concordia VII	Construcción es y Explicaciones ECO SA	52	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
15	Malambo	Concordia VIII	Construcción es y Explicaciones ECO SA	52	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
16	Malambo	Concordia IX	Construcción es y Explicaciones ECO SA	52	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
17	Malambo	Concordia X	Construcción es y Explicaciones ECO SA	50	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
18	Malambo	Concordia XI	Construcción es y Explicaciones ECO SA	50	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	

14 168-S-0246

No.	Municipio	Nombre Proyecto	Constructor	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
19	Soledad	La Fe	Constructora Bolívar Bogotá SA	1280	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
20	Barranquilla	Ciudad Caribe	Grama Construcciones SA	1350	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	SI	SI	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	NO	N/A	NO	NO	
21	Barranquilla	Las Gardenias	UT Havivir	770	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	
22	Sabanalarga	Ciudadela Villas del Provenir	UT Villas del Provenir	347	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	SI	NO	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	NO	NO	N/A	SI	SI	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
23	Galapa	Urbanización Ciudadela Distrital Villa Olímpica	Valores y Contratos SA - Valorcon	1720	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	NO	N/A	NO	NO	

Atentamente,

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**
Ana María Cifuentes Patiño
 Vicepresidente Técnica

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**
Jaime Alberto Afanador Parra
 Director Jurídico

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**
Jorge E. Amarillo
 Jefe Estrategia Financiera