

Bogotá D.C. 21 de Enero de 2014

Radicado No. 14-168-S-000433

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 mínimos.
Convocatoria No. 003 Programa de Vivienda Interés Prioritario para Ahorradores. Departamento de **ARAUCA**.

Entre los días 15 y 17 de enero de 2014, se dio traslado a los proponentes del informe de evaluación de requisitos mínimos publicado en la página web de Fidubogotá el día 15 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 y 13 procede a hacer entrega del informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de los requisitos habilitantes, así:

Dentro del término establecido en el cronograma del proceso de selección, **FINDETER**, en su calidad de evaluador en virtud del contrato suscrito con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y de conformidad con los términos de referencia y la Adendas publicadas procedemos a hacer entrega del informe:

Durante los días 15 y 17 de Enero de 2014, se recibieron observaciones frente a la evaluación de los requisitos mínimos publicados en la página Web de la Fiduciaria Fidubogotá por parte del proponente **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA – COMFIAR** mediante oficio del 17 de enero de 2014, donde manifiesta lo siguiente respecto a los proyectos ofertados:

1. PROYECTO VILLA FLORES (Araucita)

Solicitan tener por cumplido el requisito y requerimiento efectuado frente a la licencia de Urbanismo, la cual no debe ser declarado per se inexistente o invalido y/o viciado en una sede administrativa cuando es claro que su presunción de legalidad permanece incólume al provenir su expedición de un funcionario con el respeto de los procedimientos de Ley.

Destacan que en cuanto a la licencia de Urbanismo de Araucita, en donde en la parte resolutive se concedía Licencia de Urbanismo y Construcción, procedieron a suprimir de la licencia lo concerniente a la Construcción, teniendo en cuenta que la misma no se estaba desarrollando en el Acto Administrativo, no asimilándose a una licencia conjunta.

Por último, informan que las Licencias presentadas pueden ser modificadas las veces que se requieran de acuerdo a las necesidades del proyecto, sin que constituya causal de rechazo, siempre y cuando se informen al supervisor designado, basándose en lo establecido en los Términos de referencia en el Anexo 4 “ESPECIFICACIONES TECNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO” y Numeral 3.2 “VERIFICACION DE LOS REQUISITOS MINIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS”.

De acuerdo a lo anterior, informamos que esta entidad no se ha manifestado respecto de la procedencia del Acto Administrativo presentado en la convocatoria; las observaciones dadas en el informe, y que sirvieron de fundamento para determinar que existía causal de rechazo es la irregularidad o inconsistencia en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de Referencia, que para el presente caso es la presencia de diferentes actos administrativos, que aceptando las observaciones y/o recomendaciones dadas por FINDETER entre los días 24 de diciembre de 2013 al 15 de Enero de 2014, tienen una fecha anterior a las mismas, es decir, Modificaciones a la Licencia con fecha de 30 de Octubre de 2013.

Conforme a esto, reiteramos que dicha situación a la luz de FINDETER no es procedente por tratarse de un nuevo acto administrativo el cual debió ser objeto de una nueva Modificatoria a la Resolución con fecha posterior a las observaciones y/o recomendaciones dadas, más no de una corrección en la misma licencia expedida con anterioridad y presentada en la propuesta, no guardando concordancia con lo establecido en las normas aplicables a la expedición de actos administrativos.

Respecto a lo concedido en la Licencia conjunta presentada, si bien es cierto se presentó una modificación, aclarando que correspondía a una Licencia individual (Urbanismo), modificando

inclusive vigencia, informamos que la misma corresponde a la observación que dio lugar al rechazo de la propuesta.

Para finalizar, si bien es cierto, las licencias presentadas pueden ser modificadas las veces que se requieran de acuerdo a las necesidades del proyecto, informamos de acuerdo como lo sustenta el proponente refiriéndose a los Términos de referencia, las mismas corresponden a la etapa de ejecución cuando el proyecto ha sido seleccionado, para lo cual Fidubogotá contratara a un supervisor designado. Las observaciones y/o recomendaciones dadas por esta entidad durante el proceso de evaluación consisten en información complementaria que no implique modificaciones en las condiciones del proyecto presentado, ni mejoras en su propuesta, y sea entregada dentro de los términos que defina el evaluador tal como lo establece el numeral 2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO.

2. PROYECTO CIUDADELA COMFIAR (Arauca)

Informan que se presentó una Licencia de Urbanismo Provisional dado que el actual dueño del predio no es el titular del proyecto, ni es el proponente. Por lo tanto, el Secretario de Planeación Municipal de Arauca, expidió dicha Licencia sujeta al traspaso de dominio real del predio a la Caja.

Posteriormente, y durante el proceso de evaluación, se presentó Licencia de Urbanización 001-2014 del 3 de Enero de 2014 expedida por la Secretaría de Planeación, manifestando que la misma sustituyó la licencia provisional para cumplir con las sugerencias de aclaración de FINDETER, pero sin que ello pudiera entenderse como una mejora de la propuesta, ni cambio en las condiciones del proyecto, pues los efectos legales que implica la expedición de un acto administrativo en sustitución de uno anterior evidencia el histórico de conexidad entre uno y otro.

Referente a lo manifestado por el proponente, informamos que conforme a lo establecido en Los Términos de Referencia, en el punto 2 del Numeral 3.2.1. Requisitos generales *“El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización y de sus planos respectivos. Cuando las licencias de urbanización y construcción hayan sido expedidas mediante el mismo acto administrativo, deberá aportar copia de este último y de sus planos respectivos. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente (...)”*. Es decir, se debió aportar a la presentación de la propuesta un acto administrativo definitivo que haya otorgado Licencia de Urbanismo y/o Urbanismo y Construcción el cual, para la presentación de la propuesta debería estar vigente y surtiendo sus efectos jurídicos.

De acuerdo a lo anterior, el proponente presentó una Licencia Urbanística Provisional al cierre de la convocatoria, el cual no estaba produciendo efectos jurídicos, -no estaba vigente- tal como consta en su Artículo 8 que establece que la vigencia será de 24 meses contados a partir de la

ACTUALIZACIÓN de la misma. Adicionalmente, a la Luz de lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 que regula lo concerniente a las Licencias Urbanísticas, no existe la figura presentada en la propuesta, pues lo que se otorga es un Acto Administrativo – Licencia Definitiva, de acuerdo a lo establecido en el Título I, Capítulo I del mismo, este documento fue presentado durante el periodo de evaluación que para la entidad, se entiende como extemporáneo al cierre de la convocatoria.

Así mismo, se aclara que el argumento para presentar una Licencia Provisional respecto a que el dueño del predio en su momento no era titular del proyecto ni proponente, informamos que conforme al Art. 36 en el inciso segundo y tercero del mismo Decreto, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble, ya que la licencia recae no sobre el titular sino sobre el inmueble y siguen produciendo sus efectos aun cuando sea enajenado.

Por lo tanto, durante el proceso de evaluación el evaluador solicitó la aclaración correspondiente al contenido de la licencia provisional, pero el proponente presentó la Licencia de Urbanismo del 3 de enero de 2014 definitiva, implicando el aporte de un nuevo documento que mejoraba su propuesta, por cuanto se indicó, la Licencia provisional presentada al cierre de la propuesta no estaba vigente, ni surtiendo efectos jurídicos, estando en contravía con lo establecido en el Numeral 2.11 de los Términos de Referencia *“Los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial (...)”*.

Por último, manifestamos que en caso de ser aceptado el argumento referente a la expedición de un acto administrativo en sustitución de uno anterior, evidencia el histórico de conexidad entre una y otra, los documentos presentados tanto en la presentación de la propuesta (Licencia Urbanística Provisional) y durante el periodo de evaluación (Licencia Urbanística Definitiva) no guardan conexidad entre una Licencia y la otra, no existe relación de “validación”. Este documento que aclara dicha situación corresponde a información presentada por fuera del término presentado para tal efecto, el cual fue por fuera del procedimiento de saneamiento señalado en los términos de Referencia.

Por lo anterior, FINDETER se mantiene en su evaluación, la cual es declarar como **NO HABIL** los proyectos presentados por la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA - COMFIAR.

A continuación se presenta el resultado de la verificación jurídica y técnica, de la convocatoria mencionada con las modificaciones pertinentes:

Nº	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Mínimos	Habil 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	Araucanía	Caja de Compensación Familiar de Arauca - Comfiar	Villaflora	130	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	NO HABILITADO
					Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	
2	Arauca	Caja de Compensación Familiar de Arauca - Comfiar	Ciudadela Comfiar	540	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	NO HABILITADO
					Requisitos Técnicos	NO	SI	NO	NO	SI	
				670							

Atentamente,

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Ana María Cifuentes Patiño
Vicepresidente Técnica

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Jaime Alberto Afanador Parra
Director Jurídico

Proyectó: CFernández

Revió: DCuadros

Revisó: AUricoechea.