

Bogotá D.C. 31 de diciembre de 2013

Radicado No. 13-168-S-000003

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

Asunto: Informe de verificación de los requisitos habilitantes
Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA)- Fidubogotá
Convocatoria No. 004 Departamento de Atlántico.

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 verificación de requisitos habilitantes debidamente suscrito.

El proceso de evaluación de los requisitos habilitantes se realizó en **FINDETER** entre los días 26 de Noviembre y 31 de Diciembre de 2013, y el resultado de la verificación se encuentra en el presente informe que contiene la indicación expresa de:

- a. Si el proponente es hábil para continuar con el proceso de selección de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, sus anexos y adendas. Especificando si es hábil jurídica, técnica y financieramente y en el caso en que no lo sea, se exponen las razones por las cuales se llegó a esta conclusión.
- b. La indicación expresa de si se solicitaron documentos adicionales, caso en el cual se indicará si los documentos fueron entregados dentro del término que le otorgó al proponente.
- c. La indicación expresa de si se acudió a información de terceros para determinar el cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente.
- d. La indicación expresa de que el proponente no incurre en causales de rechazo de la propuesta, en lo que tiene que ver con los requisitos habilitantes del proponente.
- e. Recomendación de rechazo de las propuestas, si durante el proceso de evaluación y selección se tuvo conocimiento de circunstancias que afectaron la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando se haya detectado presunta falsedad en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para su pronunciamiento.

13 168 000003

I. Consideraciones previas:

La verificación y evaluación de las propuestas se basó en la documentación, información y anexos establecidos en los términos de referencia de la convocatoria y sus adendas, por lo cual era requisito indispensable que los proponentes consignaran en su propuesta toda la información detallada que permitiera su análisis.

FINDETER, en calidad de evaluador contratado, contó con la facultad otorgada en los términos definitivos, para requerir a los proponentes para “verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información.”, así como para “solicitar a los proponentes las complementaciones o aclaraciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos.”

A continuación se presenta el resultado de la verificación jurídica, financiera y técnica, así:

| 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 | |

13 168 000003

| No. | Municipio | Nombre Proyecto | Constructor | No. Viviendas | Verificación Requisitos Habilitantes | Habil para continuar | Solicitud de documentos adicionales | Documentos adicionales en entregados en el termino | Se recurrió a información de terceros | Recomendación de Rechazo | Recomendación de Aptitud |
|-----|-----------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6 | Soledad | Portal de los Manantiales Etapa I | Construcciones 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 | Construcciones 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 | |
| 8 | Malambo | Concordia I | Construcciones y Explanaciones 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 | Construcciones y Explanaciones 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 | Construcciones y Explanaciones 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 | Construcciones y Explanaciones 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 | Construcciones y Explanaciones 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 | Construcciones y Explanaciones 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 | Construcciones y Explanaciones 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 | Construcciones y Explanaciones 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 | |

MILANO - SUPERMERCADO - BOGOTÁ

13 168 000003

| 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 |
|-----|--------------|---|---------------------------------------|---------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 16 | Malambo | Concordia IX | Construcciones y Explanaciones 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 | Construcciones y Explanaciones 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 | Construcciones y Explanaciones 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 | |
| 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 Porvenir | 347 | Requisitos Jurídicos | SI | SI | SI | SI | NO | NO HABILITADO |
| | | | | | Requisitos Financieros | SI | NO | N/A | SI | NO | |
| | | | | | Requisitos Técnicos | NO | NO | N/A | NO | SI | |
| 23 | Galapa | Urbanización Ciudadela Distrital Villa Olímpica | Valores y Constratos 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 | |
| | | | | 11244 | | | | | | | |

II. Observaciones:

Las razones por las cuales los proyectos del proponente indicados anteriormente **no son hábiles para continuar** y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, obedecen a:

a. AICA SA – URBANIZACIÓN NUEVO MANATÍ

Observaciones Técnicas:

Se incurre en las siguientes causales de rechazo:

- El oferente no diligenció 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, y la inscripción en el RUP está vencida. 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.

b. UT HAVIVIR – LAS GARDENIAS.

Observaciones Técnicas:

Se incurre en las siguientes causales de rechazo:

- Según los documentos presentados por la empresa MAVIG S.A enviados por medio electrónico el día 24 de diciembre de 2013 se observa que esta empresa hace parte de las uniones temporales de un porcentaje que varía dependiendo la Unión temporal que haga parte, pero en ningún caso esta empresa es participe con el 100% de las viviendas enajenadas de los proyectos certificados; dicho esto el número de viviendas entregadas en los certificados de experiencia es inferior al 50%, mínimo requerido de acuerdo con lo ofertado en el anexo 2 por el proponente UT HAVIVIR; y según este anexo las viviendas necesarias certificadas en enajenación debería ser 385 y con la evaluación de los documento presentados por el oferente tendría 124 viviendas.

Numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS: Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas:

13 168 000003

Numeral 2.13.5. "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."

Numeral 2.13.7. "Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en estos términos de referencia y/o sus anexos."

c. UT VILLAS DEL PORVENIR - CIUDADELA VILLAS DEL PROVENIR.

Observaciones Técnicas:

Se incurre en las siguientes causales de rechazo:

- La propuesta presentada por UNION TEMPORAL VILLAS DEL PORVENIR, debido a que Colsubsidio como miembro de la Unión Temporal Villas del Porvenir y con una participación del 33,33% del proponente plural, hace el aporte de certificación única de experiencia en construcción y certificación única de experiencia en enajenación de viviendas. Para ser tenida en cuenta esta experiencia deberá acreditar como mínimo el 50% de participación en el proponente plural como se indica en los Términos de Referencia.

Numeral 3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE "En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal, de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%".

Atentamente,

FIRMADO
EN
ORIGINAL

Ana María Cifuentes
Vicepresidente Técnico

FIRMADO
EN
ORIGINAL

Jaime Alberto Afanador Parra
Director Jurídico

FIRMADO
EN
ORIGINAL

Jorge Edwin Amarillo
Jefe de Estrategia Financiera