

Bogotá D.C. 23 de Diciembre de 2013

Radicado No.

13 168 13295

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. 019 Departamento de Magdalena.

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 y 11 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 23 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.

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	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Habil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el término	Se requirió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aprobación
1	Aracataca	Aica SA	Urbanización Nueva Luz de Prosperidad	38	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	NO	SI	NO	SI	SI	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
2	El Banco	Consorcio Monte Carmelo	Urbanización Monte Carmelo	327	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
3	Pedraza	Construcciónes Nuevas Ltda	Urbanización Alcides Barrios Ruiz	118	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	NO	SI	SI	SI	SI	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
4	Sitio Nuevo	Construcciónes Nuevas Ltda	Urbanización San José	106	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	NO	SI	SI	SI	SI	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA Y FINANZAS

13 168 13295

No.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el término	Se recuento a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aprobación
5	Zapayán	Construcción Nuevas Ltda	Urbanización Eulalio Movilla	45	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	NO	SI	SI	SI	SI	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
6	El Piñón	Construcción Nuevas Ltda	Urbanización Casa de Oración	79	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	NO	SI	SI	SI	SI	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
7	Santa Marta	Constructora Bolívar Bogotá SA	Finca Bolívar	1310	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
8	Santa Marta	Constructora Jiménez SA	Urbanización La Fortuna	940	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	NO	N/A	NO	NO	
9	Araucauca	Constructora Perfil Urbano	Urbanización San Alberto	163	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	SI	SI	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
10	Fundación	Constructora Perfil Urbano	Urbanización Elohim	156	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	SI	SI	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
				3282							

II. Observaciones:

a. Aica SA - Urbanización Nueva Luz de Prosperidad.

Las razones por la cual el proyecto del proponente indicado anteriormente **no es hábil para continuar** y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, obedecen a:

Observaciones Jurídicas:

El proponente no aportó la póliza dentro de los documentos para acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, por lo tanto la propuesta incurre en la causal de rechazo establecida en el numeral 2.13.11. *“Cuando dentro de la documentación que se anexe a la propuesta no se presente la garantía de seriedad de la misma”* al no aportarse dicha garantía.

Observaciones Financieras:

El proponente no cumple con el numeral 3.1.2.1 de los términos de referencia porque no presentó con su propuesta, carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos

ofrecidos. Es de anotar, que no subsanó esta observación aunque fue solicitado por Findeter mediante radicado No. 13-195-s-012964 enviado el día 16 de Diciembre de 2013.

De conformidad con lo anterior, el proponente queda incurso en las siguientes causales establecidas en el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

"2.13.4. 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.

(...)

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 Técnicas:

1). El oferente no diligencio correctamente el Anexo No. 2, eliminó la columna correspondiente a la "fecha de terminación de las viviendas", incurriendo así en la causal de rechazo numeral 2.13.13. "Cuando no se diligencien y/o suscriban completamente los anexos No. 1, 2 y 3 de este documento."

2. Se evidenció que el número total de viviendas ofrecidas por el proponente para el proyecto es de 38 unidades, lo cual genera un incumplimiento del numeral 1.3.2. IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES - VIPA, en el título 1.3.2.1., que cita textualmente en uno de sus párrafos: *"No se permitirá la reducción de la propuesta a proyectos de vivienda de menos de cincuenta (50) viviendas (...)"*. Adicionalmente, con esto se incumplen las instrucciones de diligenciamiento del anexo 2 porque en su sexta columna, establece que el mínimo de viviendas a ofrecer es de 50 viviendas.

3. Respecto a la experiencia en construcción de viviendas, los documentos presentados por el proponente para acreditarla, no pueden ser tenidos en cuenta, debido a que las certificaciones no están a nombre de la empresa AICA S.A., sino a nombre de su representante legal, el señor Bernardo Hoyos Robledo, como persona natural, por lo tanto, esta experiencia no puede ser acreditada como de la empresa de conformidad con los Términos de Referencia que en su numeral 3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, establece lo siguiente:

"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." (Negrilla y subrayado fuera del original)

En cuanto a la experiencia en enajenación de viviendas, el proponente no anexó dentro de su propuesta, ninguna certificación para acreditarla.

De acuerdo con lo anterior, la propuesta presentada queda incurso en las siguientes causales de rechazo:

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

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."

b. Consorcio Monte Carmelo - Urbanización Monte Carmelo

Observaciones Jurídicas:

El proponente no aportó la póliza dentro de los documentos para acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, por lo tanto la propuesta incurre en la causal de rechazo establecida en el numeral 2.13.11. *"Cuando dentro de la documentación que se anexe a la propuesta no se presente la garantía de seriedad de la misma"* al no aportarse dicha garantía.

c. Construcciones Nuevas- Urbanización Alcides Barrios Ruiz, Urbanización San José, Urbanización Casa de Oración y Urbanización Eulalio Movilla:

Observaciones Jurídicas:

El proponente no aportó la póliza de ninguno de los cuatro proyectos dentro de los documentos para acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, por lo tanto la propuesta incurre en la causal de rechazo establecida en el numeral 2.13.11. *"Cuando dentro de la documentación que se anexe a la propuesta no se presente la garantía de seriedad de la misma"* al no aportarse dicha garantía.

Observaciones Financieras:

Respecto a los cuatro proyectos, se le requirió al proponente el día 16 de Diciembre bajo el oficio 13-195-s-012966 presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado, esta carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los referidos proyectos, indicando expresamente el nombre de cada uno de los proyectos.

La carta aportada no cumple con lo establecido en los términos de referencia numeral 3.1.2.1. ya que se trata de una constancia de estudio de viabilidad y no de una pre-aprobación de cupo de crédito.

De conformidad con lo anterior, el proponente queda incurso en las siguientes causales establecidas en el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

"2.13.4. 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.

(...)

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 Técnicas:

Urbanización Alcides Barrios Ruiz, Urbanización San José y Urbanización Casa de Oración:

En ninguno de los tres proyectos el oferente aportó la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de la experiencia en construcción y enajenación de viviendas. Así como tampoco diligenció correctamente el Anexo No. 2 porque suprimió la columna "fecha de terminación de las viviendas".

De conformidad con lo anterior, estos tres proyectos quedan incursos en la siguiente causale de rechazo:

"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

Urbanización Eulalio Movilla:

El oferente no aportó la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de la experiencia en construcción y enajenación de viviendas.

Adicionalmente, se evidenció que el número total de viviendas ofrecidas por el proponente para el proyecto es de 45 unidades, lo cual genera un incumplimiento del numeral 1.3.2. IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES - VIPA, en el título 1.3.2.1., que cita textualmente en uno de sus párrafos: "No se permitirá la reducción de la propuesta a proyectos de vivienda de menos de cincuenta (50) viviendas (...)". Adicionalmente, con esto se incumplen las instrucciones de diligenciamiento del anexo 2 porque en su sexta columna, establece que el mínimo de viviendas a ofrecer es de 50 viviendas.

13 168 13295

De conformidad con lo anterior, estos tres proyectos quedan incursos en la siguiente causal de rechazo:

"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.

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.

Atentamente,

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Ana María Cifuentes Patiño
Vicepresidente Técnico

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Jaime Alberto Afanador Parra
Director Jurídico

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Rodolfo Zea Navarro
Vicepresidente Financiero