

Bogotá D.C.

Radicado No.



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

**Asunto:** Alcance al Informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de los requisitos habilitantes Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) - Fidubogotá. **Convocatoria No. 034 Departamento de Antioquia**

En virtud a la comunicación sin número, recibida el 9 de abril de 2014, por parte del proponente UNION TEMPORAL TERRITORIO AURORA, en relación con el *"Informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de los requisitos habilitantes Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) - Fidubogotá. Convocatoria No. 034 Departamento de Antioquia"* publicado el pasado 8 de abril de 2014, FINDETER en su calidad de evaluador en virtud del contrato suscrito el día 25 de noviembre de 2013 con FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y de conformidad con los términos de referencia definitivos y las Adendas números **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10** procedemos a hacer entrega del informe del asunto, en lo referente al proponente y proyecto identificado como D) UT TERRITORIO AURORA – TERRITORIO AURORA en la página 7 y 8 del informe publicado el 8 de abril de 2014.

En consideración a lo expuesto por el proponente en la comunicación citada, se concluye que la UT TERRITORIO AURORA, cumple técnicamente y por tanto queda habilitado para esta convocatoria, por lo cual se procede a ajustar el Informe de Respuesta a las Observaciones al Informe de Evaluación de los Requisitos Habilitantes publicado el día 8 de abril de 2014, una vez analizada la procedencia de las observaciones presentadas el día 9 de abril de 2014 por el proponente UT TERRITORIO AURORA con la que aclara las observaciones sobre los requisitos técnicos.

**D) UT TERRITORIO AURORA – TERRITORIO AURORA:**

La empresa UT TERRITORIO AURORA presentó a través de correo electrónico recibido el 9 de abril de 2014 a las 10:31 a.m., en el correo VIPAPUBLICOS, oficio para la **Convocatoria No. 034 Departamento de Antioquia** en la que precisa algunos puntos relacionados con el el Informe publicado el 8 de abril/14 sobre el motivo de RECHAZO de la propuesta por el no cumplimiento de los requisitos de carácter técnico.

En el “Informe de verificación de los requisitos habilitantes” publicado el 31 de marzo de 2014, la observación de carácter técnico correspondía a:

“ ...

- El proponente aporta certificación de experiencia en construcción de vivienda donde no certifica el 100% de metros cuadrados en la totalidad de las viviendas ofertadas, que corresponde a 93,244 m2 y en el certificado de experiencia aportado se describen 76,889 m2. Incumpliendo con lo establecido en los TR y según las causales de rechazo:

*Numeral 3.1.3.1.1. "El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el equivalente al 100% del número de metros cuadrados a construir en el total de las viviendas ofrecidas, de acuerdo con lo indicado por el proponente en el Anexo No. 2."*

*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.", por tal motivo el proponente queda rechazado."*

De conformidad con la subsanación recibida el día 2 de abril de 2014 a través del correo electrónico vipapublicos@findeter.gov.co, por parte del proponente, la observación de carácter técnico que se registró en el informe publicado el 8 de abril de 2014 quedo así:

*El proponente aduce lo siguiente. "Ahora bien, frente al informe de verificación de requisitos habilitantes del pasado 31 de Marzo - observaciones técnicas- Solicitamos aclaración frente a la presunta no certificación de las viviendas ofertadas, toda vez que el total de viviendas ofertadas fue de 1490 que multiplicadas por 42 m2 arroja la suma de 62.580 m2 (suma que está por debajo inclusive de la ofertada presentada, esto es 76.889). No entendemos de donde se establece que las viviendas ofertadas fueron equivalentes a 93.244 m2" A lo que Findeter manifiesta lo siguiente:*

FINDETER considera que, luego de corroborar que el área ofertada por vivienda es de 62.58 m<sup>2</sup> según Anexo N. 2 que al multiplicarlo por el número de viviendas ofertadas según anexo N. 2 que es 1490 da como resultado 93422.4 m<sup>2</sup>, valor requerido en la experiencia en construcción de viviendas incumpliendo lo establecido en los términos de referencia.

Numeral 3.1.3.1.1. *EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.* " El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el equivalente al 100% del número de metros cuadrados a construir de vivienda."

En la comunicación recibida el 9 de abril/14 el proponente presenta las siguientes aclaraciones al respecto:

1. *La oferta presentada por vivienda fue de 42 m<sup>2</sup>.*
2. *El área de 62.580 m<sup>2</sup> representa el área total de las viviendas, es decir, 1490 viviendas multiplicadas por 42 m<sup>2</sup>.*
3. *En ningún caso se oferta en la propuesta presentada viviendas de 62.58 m<sup>2</sup>.*
4. *El anexo 2, el cual hace referencia a la información del proyecto, en la casilla , "Área construida de las viviendas a desarrollar en m<sup>2</sup>" no se menciona que esta área es por unidad de vivienda, por lo cual se interpretó de forma diferente y se dio el área total de las viviendas a construir, es decir, 1490 viviendas, como se evidencia en la casilla " N° de viviendas ofrecidas", multiplicado por el área mínima a ofertar por unidad de vivienda 42 m<sup>2</sup>, lo que arrojaría un total de 62.580m<sup>2</sup>, que como se observa en la oferta presentada es inferior a la experiencia acreditada de 76889 m<sup>2</sup>.*

Respecto de estas aclaraciones formuladas por el proponente, FINDETER considera que lo argumentado en el anterior párrafo es válido, ya que por un error de interpretación al revisar y evaluar la oferta, así como al momento de analizar los argumentos esgrimidos oportunamente por éste cuando quiso subsanar la propuesta de acuerdo al requerimiento plasmado en el "Informe de verificación de los requisitos habilitantes" y plasmados en el correo electrónico recibido el día 2 de abril de 2014, se asumió que el valor registrado en el Anexo N° 2 como 62.580 m<sup>2</sup>, correspondía al área individual de las viviendas, es decir a SESENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, cifra que al multiplicarla por el número de viviendas ofrecidas (es decir por 1490) arrojaba como

resultado que el proponente debía acreditar una experiencia de 93244 m2, cifra que cotejada con la experiencia aportada con la oferta, correspondiente a 76889 m2, resultaba menor a la requerida y por lo tanto bajo éste parámetro la oferta no cumplía.

De conformidad con esto, es claro que el área registrada en el Anexo N° 2 como 62.580 m2 (SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS) corresponde al área de la totalidad de las viviendas ofrecidas, por lo tanto lo que debió hacerse era tomar el número total de viviendas (1490) y dividirlo por el área total que se indicó en el Anexo No. 2, obteniendo así la cifra que realmente corresponde a cada unidad de vivienda ofertada y que es entonces de 42 m2. Dado el análisis anterior, al revisar nuevamente la experiencia aportada desde un principio por la **UT TERRITORIO AURORA – TERRITORIO AURORA** y validada en su momento por **FINDETER** en el “Informe de verificación de los requisitos habilitantes” publicado el 31 de marzo de 2014, que siempre ha sido de 72889 m2, se encuentra que este valor resulta suficiente para acreditar la experiencia exigida y por lo tanto efectivamente cumple con lo establecido en el numeral 3.1.3.1.1 de los TR.

La posibilidad de dar alcance al “informe de verificación de los requisitos habilitantes”, lo tiene el evaluador en cualquier momento del plazo establecido para realizar dicha revisión, tal y como lo establecen los términos de referencia en los siguientes numerales:

Numeral 2.8.

*“... El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de 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. En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos.*

(...)

*El informe de verificación de los requisitos habilitantes de los proponentes permanecerá a disposición de los participantes, publicado en la página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término los oferentes presenten las observaciones que estimen pertinentes en relación con el informe de verificación de los requisitos habilitantes. Lo anterior también aplicará para el informe de evaluación de los proyectos. Dentro del término con el que cuentan los proponentes para presentar observaciones a los informes de evaluación, éstos no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos.*

Numeral 2.9:

*“... El evaluador podrá 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.*

*El evaluador podrá verificar la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en el proceso de selección, así como la que aporte el oferente cuando haya lugar a alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo.*

*El evaluador, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, determinará cuáles proponentes se encuentran habilitados para participar en el proceso de selección, y cuáles no habilitados, y así lo señalará en el informe...”*

No debemos desconocer que nos encontramos bajo un proceso de contratación del Derecho privado, no obstante, tanto en el derecho público como privado los términos de referencia son ley para las partes, y en este caso se observaron los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de selección objetiva, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 4º del artículo 6º de la Ley 1537 de 2012, definidos por la Constitución y la ley.

Es así como en lo referente al derecho público el Consejo de Estado se ha pronunciado, de la siguiente manera:

*“No cabe afirmar que el informe de evaluación de las propuestas sea un acto administrativo definitivo, en tanto no crea una situación jurídica particular ni pone fin a una actuación administrativa. Es, un acto de trámite -preparatorio- no definitivo, habida cuenta que no contiene una decisión de fondo en tanto en la etapa de evaluación de las propuestas no se define la adjudicación, ya que, por el contrario, una vez elaborado el informe se continúa con el trámite licitatorio que termina con la adjudicación.*

(...)

*No obstante que es con el informe de evaluación de las propuestas que la administración da a conocer a los proponentes la calificación que asignó a cada una de las ofertas, de acuerdo con los diferentes factores que fueron objeto de la evaluación, dicho informe no decide la adjudicación ni le confiere al proponente calificado con el mayor puntaje el derecho a exigirla, en tanto, como ya se indicó, los informes de evaluación los elabora un comité asesor o consultor, a quien la ley prohíbe trasladar la responsabilidad de la dirección y manejo de la actividad contractual y la de los procesos de selección, ya que ésta sólo la tiene el jefe o representante de la entidad estatal (art. 26 ord. 5º ley 80 de 1993). **Además, esa calificación se puede corregir o modificar cuando la administración encuentre***

*pertinentes y ajustadas a las reglas de la licitación las observaciones realizadas por los oferentes.*<sup>1</sup>(Resaltado fuera de texto).

ES decir, que el informe de evaluación de los requisitos habilitantes, es susceptible de cambios o modificaciones, cuando éstos obedecen a las observaciones formuladas por los mismos proponentes una vez se publique, ya que es el momento que se reserva para que los diferentes proponentes se pronuncien de no estar de acuerdo, a fin de que eleven petición a la entidad, para que esta proceda nuevamente a su análisis y de encontrar razones y justificaciones bien sean técnicas, financieras o jurídicas se proceda a la corrección con el fin de que el evaluador pueda establecer quiénes se encuentran habilitados para continuar en el proceso de selección.

Por último, se debe señalar que se han respetado los principios fundamentales de la contratación, tales como el debido proceso, el derecho de defensa, el principio de buena fe de las actuaciones de la administración, así como los principios administrativos de la imparcialidad, publicidad, transparencia, igualdad, consagrados en el artículo 209 de la Constitución política de Colombia, es así, como en cumplimiento de dichos postulados FINDETER luego de presentar los informes de evaluación de los requisitos habilitantes, otorga a los diferentes proponentes la oportunidad legal de realizar observaciones, como lo disponen los términos de referencia, las cuales posteriormente son analizadas por Findeter para verificar su pertinencia, y como consecuencia modificar si es del caso las evaluaciones aludidas.

Precisado lo anterior, y realizada una revisión de la información radicada por el Proponente se verificó que CUMPLE técnicamente.

Por lo anterior, FINDETER modifica su posición respecto de las observaciones técnicas y **HABILITA** la propuesta presentada por el proponente **UT TERRITORIO AURORA – TERRITORIO AURORA**.

En consecuencia se presenta el resultado de la verificación jurídica, financiera y técnica, de la convocatoria mencionada, así:

---

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejero Ponente: Nora Cecilia Gómez Molina, siete (7) de septiembre de dos mil cuatro (2004), ref. expediente no.: 250002326000199510784 01 (13.790).-

NO.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Habíl Para Continuar	Solicitud de documentos Adicionales	Documentos adicionales entregados dentro del término	Se recurre a información de terceros	Recomendación de rechazo	Recomendación de aptitud
1	Andes	Consorcio Balcones del Molino	Urb. Balcones del Molino	192	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	Alejandria	Consorcio VIPA Alejandria	Portal del Nare	70	Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	SI	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	NO	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
3	Venecia	Consorcio VIPA Venecia	Balcones del Estadio	76	Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	SI	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	NO	NO	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
4	Támesis	UT Puente de Boyacá	Urbanización Puente de Boyacá	60	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	NO	SI	NO	NO	SI	
5	Santa Rosa de Osos	UT Ciudadela Bicentenario	Urbanización Ciudadela Bicentenario	240	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	SI	SI	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
6	Támesis	UT Urbanización Villa Cartama	Urbanización Villa Cartama	184	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	NO	SI	NO	SI	SI	
					Requisitos Técnicos	NO	SI	NO	NO	SI	
7	Medellin	UT Ciudad del Este	Ciudad del Este Etapas C a la G	830	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	SI	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	SI	SI	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
8	Medellin	UT Territorio Aurora	Territorio Aurora	1490	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	Tarso	Consorcio VIPA Tarso	Guayabal Etapa 4 y 5	52	Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	SI	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	NO	NO	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
10	Titiribí	Consorcio VIPA Titiribí	Villa Juliana	140	Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	SI	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	NO	NO	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	

VIGILADO SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ECONOMÍA

NO.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habitantes	Hábil Para Continuar	Solicitud de documentos Adicionales	Documentos adicionales entregados dentro del término	Se requirió a información de terceros	Recomendación de rechazo	Recomendación de aptitud
11	Girardota	Consortio VIPA Girardota	Altos del Progreso	280	Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	SI	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	NO	NO	
					Requisitos Técnicos	SI	NO	N/A	NO	NO	
12	Carepa	UT Mun. Carepa y CINC S.A	Urb. Villa Flora	0	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	SI	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	NO	NO	N/A	NO	SI	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
13	San Vicente	UT Altos de la Colina	Altos de La Colina	112	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	SI	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	SI	SI	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	
14	Peñol	Consortio VIPA El Peñol	Quintas de la Fénix	160	Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	SI	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	NO	NO	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	
15	San Francisco	UT Proyecto VIPA San Francisco	VIPA San Francisco	0	Requisitos Jurídicos	NO	NO	N/A	NO	SI	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	SI	

Atentamente,

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

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

**FIRMADO EN ORIGINAL**

Jorge Edwin Amarillo  
Jefe de Estrategia Financiera