

Bogotá D.C.

Doctora
DORA MAGDALENA RODRIGUEZ MARTINEZ
Gerente
CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA
Unidad de Gestión PVG II
dmrodriguez@programadeviviendagratis2.com
Carrera 15 No. 100 – 43 Piso 4
La Ciudad



Asunto: Informe de verificación de los requisitos habilitantes y criterios de evaluación
Convocatoria No. 21 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –
Departamento **Bolívar** - Esquema Público – Consorcio Alianza Colpatría

Dentro del término establecido en el cronograma del proceso de selección, FINDETER, en su calidad de evaluador en virtud del contrato suscrito el 3 de Agosto de 2016 con el CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA, actuando como vocera del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - PVG II y de conformidad con los términos de referencia definitivos y las Adendas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 procedemos a entregar el informe, debidamente suscrito por cada uno de los profesionales que realizaron la evaluación de los requisitos habilitantes entre el 4 al 18 de octubre de 2016, con 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 adendas y anexos. Especificando si es hábil jurídica, técnica, financieramente y en el caso en que no lo sea, se exponen las razones por las cuales 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 y cuál fue el resultado de su revisión.
- c. La indicación expresa de si se acudió a información de terceros para determinar el cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente, caso en el cual deberá indicar cuál fue el resultado de su análisis.
- d. La indicación expresa de que el proponente no incurre en causales de rechazo de la propuesta, en lo que tiene que ver con requisitos habilitantes del proponente.
- e. Recomendación de rechazo de las propuestas, si durante el proceso de evaluación y selección se tiene conocimiento de circunstancias que afecten la capacidad económica financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades en la información aportada.

I. Consideraciones previas:

La verificación de los requisitos habilitantes de las propuestas se basó en la documentación, información y anexos correspondientes y a continuación se presenta el cuadro resumen de la verificación jurídica, técnica y financiera de la convocatoria para el Departamento.

FINDETER, en calidad de evaluador contratado, contó con la facultad otorgada en los términos definitivos, para requerir a los proponentes para:

- Solicitar, de ser necesario, que se subsane o aclare la información entregada por los proponentes, para acreditar el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos al proyecto propuesto.
- Solicitar directamente al proponente los documentos que se hayan considerado necesarios, siguiendo el mecanismo de comunicación establecido en los términos de referencia.
- Corroborar cuando se estime pertinente, la información aportada, acudiendo a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información aportada por el proponente

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

No.	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	Número de Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el mecanismo	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	CLEMENCIA	Consortio OABMP BOLIVAR	URBANIZACION SAN JOSE DE FRANCO	Mínimo 720 Máximo 800	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	HABILITADO
	EL PEÑON		VILLA RAFAEL		Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
	ARROYOHONDO		URBANIZACION SANTA BARBARA		Requisitos Financieros	Si	No	N/A	Si	No	
2	CLEMENCIA	UNION TEMPORAL BELMAR	URBANIZACION SAN JOSE FRANCO	Mínimo 360 Máximo 400	Requisitos Técnicos	No	No	N/A	No	Si	NO HABILITADO
	ARROYOHONDO		URBANIZACION SANTA BARBARA		Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
					Requisitos Financieros	No	Si	Si	Si	Si	

II. OBSERVACIONES:

No. 2. UNION TEMPORAL BELMAR

El proponente UNION TEMPORAL BELMAR, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Técnicas

El proponente presenta acreditación de experiencia en construcción de viviendas correspondiente a la Constructora Arcues S.A integrante de la UNIÓN TEMPORAL, en los folios 71 al 111.

Debido a que la Constructora Arcues S.A no cumple con la fecha de constitución de la empresa, la cual es el 11 de marzo de 2012, incumple con los términos de referencia en su numeral 3.1.2 Acreditación de la existencia y la representación legal

"..Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Sin embargo, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos cinco (5) años se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con cinco (5) años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada..."

Así mismo el proponente no alcanza a cumplir con el mínimo de metros cuadrados en construcción de viviendas establecidos en los términos de referencia para estos proyectos, el cual debe ser 16,800m², al no poderse evaluar la experiencia presentada por la Constructora Arcues S.A.

Dicho lo anterior el proponente queda rechazado al estar incurso en las siguiente causal de rechazo establecida en los Términos de Referencia.

Numeral 2.14.7 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

En atención a la observación presentada por el proponente, la Entidad al llevar a cabo la verificación correspondiente evidencia lo siguiente:

Al momento de llevar a cabo la evaluación financiera por parte del área encargada, es de anotar que la misma solo tuvo en cuenta las cartas de cupo de crédito pre aprobadas emitidas por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO "FNA", entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, aportadas por el proponente **UNIÓN TEMPORAL BELMAR**, las cuales, en sumatoria generaron un total de "\$9.232.600.000.

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los términos de referencia de la presente convocatoria, en donde se estipula:

"El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias. Para calcular el valor del cupo mínimo que deberá(n) tener la(s) carta(s), se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de estos términos de referencia, para cada proyecto de vivienda respecto del cual presente propuesta. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda descritos en el numeral 1.2 respecto de los cuales presente propuesta. El valor total de la(s) carta(s) de pre - aprobación de crédito será el cincuenta por ciento (50%) del resultado de la mencionada suma, cuando el número total de viviendas sea inferior a 500. Si el número total de viviendas es igual o superior a 500, el valor total

de la(s) carta(s) de pre – aprobación de crédito será el veinticinco por ciento (25%) del resultado de la mencionada suma.”

(...)

“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.”

(...)

Ahora bien, para la presente convocatoria el valor máximo estimado para cada vivienda es de **675MLMV**, valor que al multiplicar por el número máximo de viviendas a ofrecer por el total de 400, arroja un valor de \$18.477.367.200, al cual de acuerdo a lo establecido, se debe aplicar el porcentaje del 50% debido a que el total de viviendas a ofrecer es inferior a 500, lo cual, genera un resultado de \$9.238.683.600, frente a lo anterior, es claro que el proponente no cumplió con el requisito establecido para el componente financiero al presentar Carta de Cupo de Crédito por un monto inferior al solicitado “\$9.232.600.000”, **requisito no subsanable**.

En consonancia con lo anterior, los términos de referencia establecen como causales de rechazo de las propuestas, aplicable al caso concreto la siguiente:

“2.14.7 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.”

En el mismo sentido el numeral 2.12.PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO, estipula lo siguiente:

(...)

“ 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, ni relacionados con los factores de asignación de puntaje y en todo caso, no podrán modificar o mejorar sus propuestas.”

En virtud de lo anterior, se concluye que el proponente **UNIÓN TEMPORAL BELMAR**, se encuentra **NO HABILITADO FINANCIERAMENTE**, razón por la cual, da lugar a la modificación del resultado de la evaluación financiera registrada en el Informe de verificación de los requisitos habilitantes y criterios de evaluación Convocatoria No. 21 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II – Departamento Bolívar - Esquema Público – Consorcio Alianza Colpatria de fecha 12 de octubre del 2016, con radicado No. 16-195-S-035118.

De la misma forma, se deja constancia como resultado de la evaluación técnica, jurídica y financiera de propuestas habilitadas en la página 2 del presente informe que:

- Las propuestas cumplen con la totalidad de los requisitos exigidos en los Términos de Referencia definitivos y en sus Adendas.
- Las propuestas no superan el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- Las propuestas cumplen con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.

- Las Cartas de pre-aprobación del crédito cumple con el límite igual o superior a lo establecido en los términos de referencia

Como consecuencia de lo anterior, teniendo en cuenta que se habilitó un solo proponente para la convocatoria no es necesario continuar con lo establecido en el numeral 3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN, a continuación se presenta la verificación del Anexo No. 3

Proponente	Municipio	No. Proyecto	Proyecto	Datos Ofertados Según ANEXO 3			Mayor Número Promedio de Metros Cuadrados de Área Privada Construida				Mayor Número de Proyectos Ofertados
				Área Construida de las viviendas ofrecidas, en m ² (Mínimo 40 m ² ó 42 m ²) por vivienda (Mn)	Valor del metro cuadrado (m ²) de área privada construida ofrecida para cada vivienda en smimv.	Valor total de la vivienda ofrecida, en smimv (No podrá superar los smimv establecidos en el numeral 1.7 de los TR, so pena de rechazo de la propuesta)	Cumple Anexo 3?	Verificación Valor vivienda <= 64 smimv y <=67 (según sea el caso)	Verificación Área construida Vivienda >= 40 ó 42 m ²	Número máximo de soluciones de vivienda (Nn)	
Consorcio OABMP BOLIVAR	Clemencia	1	San Jose de Franco	48	1,3958	67,00	SI	Cumple!	Cumple!	250	4
	El Peñon	2	Villa Rafael	43	1,5581	67,00	SI	Cumple!	Cumple!	200	
	Arroyohondo	3	Urbanización Santa Barbara	43	1,5581	67,00	SI	Cumple!	Cumple!	150	
	Carmen de Bolívar	4	Urbanización Villa Soly	43	1,5581	67,00	SI	Cumple!	Cumple!	200	

Nota: Durante la evaluación en aquellos casos en los cuales se detectó que al multiplicarse el valor del metro cuadrado (m²) construido ofrecido por el número de metros cuadrados ofrecidos superaba el valor total de la vivienda ofrecida, se aplicó el valor más favorables para el convocante o contratante de acuerdo a lo establecido en la nota 2 del anexo 3 de los Términos de Referencia

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que solo se habilitó un solo proponente, no fue necesario continuar con la evaluación de los criterios evaluación de las propuestas presentadas.

Se deja constancia que la evaluación es realizada por profesionales idóneos de los procesos de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano, de la Dirección de Contratación y de la Dirección de Estrategia Financiera de la entidad respectivamente. Los firmantes corresponden a los líderes de cada uno de los procesos antes mencionados.

Atentamente,

Andrés Uricoechea Jaramillo
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano (E)

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación

Julián Reyes Fries
Director de Estrategia Financiera

