

Bogotá D.C.

Doctora  
**DORA MAGDALENA RODRIGUEZ MARTINEZ**  
Gerente  
**CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA**  
Unidad de Gestión PVG II  
[dmrodriguez@programadeviviendagratis2.com](mailto: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. 32 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –**  
Departamento Meta - 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 y 4 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	Municipios	Constructor	Nombre del Proyecto	Número de 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	CABUYARO	UNIÓN TEMPORAL CABUYARO SOCIAL	URB. SANTA CATALINA (ANTES VILLA DIANA II ETAPA)	Mínimo 90	Requisitos Técnicos	No	No	N/A	No	Si	NO HABILITADO
				Máximo 100	Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
					Requisitos Financieros	Si	No	N/A	Si	No	
2	CABUYARO	CONSORCIO ORIENTAL	URB. SANTA CATALINA (ANTES VILLA DIANA II ETAPA)	Mínimo 90	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	HABILITADO
				Máximo 100	Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
					Requisitos Financieros	Si	No	N/A	Si	No	
3	CABUYARO	CONSORCIO PROYECTOS BOYACA 2016	URB. SANTA CATALINA (ANTES VILLA DIANA II ETAPA)	Mínimo 90	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	NO HABILITADO
				Máximo 100	Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	
					Requisitos Financieros	No	Si	Si	No	Si	

## II. OBSERVACIONES:

### No. 1. UNIÓN TEMPORAL CABUYARO SOCIAL

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

#### Observaciones Técnicas

El proponente no presenta ninguna certificación válida de experiencia requerida que cumpla con lo establecido en los términos de referencia y la presentada no se tiene en cuenta por las razones mencionadas.

El proponente no cumple lo establecido en los Términos de Referencia, a no cumplir lo establecido en el numeral 3.3.1 en el que se especifica,

*“La experiencia que acredite un proponente o miembro de un proponente plural para este proceso de selección no podrá presentarse en otros procesos de selección de ejecutores de proyectos de vivienda en*

predios propuestos por entes públicos que se encuentren en curso, convocados por el Consorcio de Avanza Colpatria como vocero del Fideicomiso – PVG II, así como tampoco la misma experiencia que haya sido acreditada en el desarrollo de procesos en los cuales hayan resultado seleccionados el proponente o alguno de sus miembros, por el mismo Fideicomiso, en el marco de la Segunda Etapa del Programa de Vivienda Gratuita, so pena de rechazo de la propuesta.”

Teniendo en cuenta que en la convocatoria No 32 el comité técnico según Acta No. 29 de fecha 26 de septiembre de 2016, seleccionó el proyecto URBANIZACION LA GUARATARA en municipio de Paratebueno - Cundinamarca presentado por la Unión Temporal Alturas VIP.

En el proceso de evaluación de requisitos habilitantes de carácter técnico para dicha convocatoria se tuvo en cuenta para la experiencia del proponente una copia de la certificación de experiencia para el Conjunto Residencial Portales de la Primavera, folio 217, suscrita por la revisora fiscal, Yady Mabel Pérez Vigoya. En respuesta a la solicitud técnica No. 1 el proponente aportó aclaración a la certificación en la que se certifica la construcción del proyecto CONJUTO RESIDENCIAL PORTALES DE LA PRIMAVERA, ubicado en Villavicencio (Meta), según licencias de Urbanismo y Construcción expedidas mediante Resoluciones números 0002 del 05 de octubre de 2007, 0006 del 14 de noviembre de 2008 y 5001-1-09-0171 del 02 junio de 2009. Conjunto que cuenta con 82 viviendas de dos pisos y 3 locales comerciales para un total de 9,340.77 m2 y un valor de venta de 10,310,000,000., Conforme con esto el proponente presento la misma certificación de experiencia para dos convocatorias.

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

(...)

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.

2.14.13. Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.

(...)

### **No. 3. CONSORCIO PROYECTOS BOYACA 2016**

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

#### **Observaciones Jurídicas**

De conformidad con el numeral 3.1.2 de los Términos de Referencia de la Convocatoria No. 32 Departamento del Meta – Esquema Público, debía adjuntarse a la propuesta fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica, los cuales no se encontraban en la propuesta, ni respecto de PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS, ni de INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y PROYECTOS INARPROYECT LTDA, ni de INGENIERÍA DERECHO Y CONTADURÍA INDERCONT SAS. En consecuencia, le fue enviada solicitud de aclaración No. 1 de requisitos jurídicos al proponente. Dentro del término otorgado para subsanar, es decir, el 13 de octubre de 2016, el proponente aportó copia de los documentos de identidad de los representantes legales de PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS (RICARDO HERNANDO VARGAS PÉREZ) y de INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y PROYECTOS INARPROYECT LTDA (ROSALBA GIL CASTIBLANCO). No obstante, NO SE APORTÓ COPIA DEL DOCUMENTO DE IDENTIDAD DE

CÉSAR AUGUSTO MORENO OCHOA, REPRESENTANTE LEGAL DE INGENIERÍA DERECHO Y CONTADURÍA SAS, lo que genera la NO HABILITACIÓN JURÍDICA DEL PROPONENTE.

Por consiguiente la propuesta del proponente se encuentra incurso en causal de rechazo, de acuerdo a lo previsto en el numeral 2.14 Causales de Rechazo de los TDR:

(...)

2.14.5. Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento.

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

Al momento de llevar a cabo la evaluación financiera por parte del área encargada, se verificó el monto de la carta de cupo de crédito pre aprobada emitida por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO "FNA", entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por un monto de \$ 2.309.670.000. para el proponente **CONSORCIO PROYECTOS BOYACA**.

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

#### *“3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO*

*3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO 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. La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, de aquellos descritos en el numeral 1.2, de los presentes términos de referencia...*

*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. Cuando se presenten cartas de pre - aprobación de crédito emitidas por entidades financieras 32 extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización). Se aceptará que los integrantes del*

consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre-aprobación de crédito, que samen el valor solicitado en el presente numeral, siempre y cuando todas ellas especifiquen los proyectos a financiar. Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo de la oferta económica en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la(s) carta(s) de pre-aprobación del crédito cuenta(n) con un cupo inferior al solicitado en este numeral, la propuesta será rechazada.”

Ahora bien, para la presente convocatoria el valor máximo estimado para cada vivienda es de 67 SMLMV, valor que al multiplicar por el número máximo de viviendas a ofrecer por el total de 100, arroja un valor de \$4.619.341.800, 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 \$ 2.309.670.900, 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 \$ 2.309.670.000, requisito no subsanable.

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

*“2.12. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Los proponentes que resulten no habilitados, podrán subsanar la falta de documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento, dentro de los términos que defina el evaluador y previo requerimiento expreso del mismo. 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 (subrayado fuera de texto) y en todo caso, no podrán modificar o mejorar sus propuestas.”*

En virtud de lo anterior, se concluye que el proponente **UNIÓN TEMPORAL CONSORCIO BOYACA**, se encuentra **NO HABILITADO FINANCIERAMENTE**, razón por la cual, no 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. 32 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II – Departamento META - Esquema Público – Consorcio Alianza Colpatria, puesto que el monto de la carta de cupo de crédito, no es un requisito subsanable.

De la misma forma, se deja constancia como resultado de la evaluación técnica, jurídica y financiera de propuestas habilitadas 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 al 50% del valor propuesto.

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 <sup>2</sup> (Mínimo 40 m <sup>2</sup> ó 42 m <sup>2</sup> por vivienda) ( <i>Mn</i> )	Valor del metro cuadrado (m <sup>2</sup> ) de área privada construida ofrecida para cada vivienda en smlmv.	Valor total de la vivienda ofrecida, en smlmv (No podrá superar los smlmv establecidos en el numeral 1.7 de los TR, so pena de rechazo de la propuesta)	Cumple Anexo 3?	Verificación Valor vivienda <= 64 smlmv y <=67 (según sea el caso)	Verificación Área construida Vivienda >= 40 ó 42 m <sup>2</sup>	Número máximo de soluciones de vivienda ( <i>Nn</i> )	
Consortio Oriental	Cabuyaro	1	Urbanización Santa Catalina (Antes Villa Diana II Etapa)	48,00	1,3958330	67,00	SI	Cumple!	Cumple!	100	1

**Nota:** Durante la evaluación en aquellos casos en los cuales se detectó que al multiplicarse el valor del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) construido ofrecido por el número de metros cuadrados ofrecidos superaba el valor total de la vivienda ofrecida, se aplicó el valor más favorable 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 Uricochea Jaramillo**  
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano (E)

**Omar Hernando Alfonso Rincón**  
Director de Contratación

**Julián Reyes Fries**  
Director de Estrategia Financiera