

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS POR EL OFERENTE DAVID ERNESTO NAVARRO JIMENEZ, DENTRO DE LA INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL EJECUTOR Y EL UNIDO TEMPORAL DEL PROYECTO DE CONTRUCCIÓN DE 161 VIS PARA POBLACIÓN DESPLAZADA EN FLOR DEL CAMPO.

OBJETO: "Corvivienda busca constituir una Unión Temporal con una Persona Natural o Jurídica, que aporte la Financiación del Proyecto de Vivienda, para iniciar la ejecución de las obras de construcción de las soluciones habitacionales, con un porcentaje mínimo del 20% del valor del Subsidio otorgado por el Gobierno Nacional, que es la fuente de Financiación del Proyecto, que además cumpla con los requisitos mínimos para actuar en asocio con este establecimiento público, a fin de formular, construir y ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social, con los parámetros que se establecen en el Decreto 2190 de 2009, de conformidad con lo establecido en el último inciso del artículo 36 de la Ley 388 de 1997".

En Cartagena de Indias, en las Oficinas de Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "Corvivienda" a los once (11) días del mes de Junio de 2010, se reunieron los miembros del comité evaluador designado mediante la Resolución No 110 de fecha 8 de Junio de 2010, integrado por la Directora Técnica MARTHA MALDONADO ACOSTA, el Profesional Universitario adscrito a la Dirección Técnica, IVÁN ALZAMORA TABORDA, la Jefe de la Oficina Jurídica (e) GERLINE IMBETT RICARDO, Profesional Universitario Especializado adscrita a la Oficina Asesora Jurídica, SOHARA RESTREPO CARRILLO y el representante de la Dirección Administrativa, Dra. HEREYDA BERDUGO OVIEDO, con la supervisión del Jefe de Oficina de Control Interno, Dr. RAFAEL RAMÍREZ URUETA quien actúa en conformidad con el Parágrafo del artículo 12 de la Ley 87 de 1993, a fin de resolver las observaciones al Informe de Evaluaciones presentadas por el oferente DAVID ERNESTO NAVARRO JIMENEZ, dentro de la Invitación Pública para la selección del Ejecutor y el Unido Temporal del Proyecto de Construcción de 161 VIS para población desplazada en Flor del Campo.

Siendo las 2:30 p.m., del día diez (10) de Junio de 2010, la Gerencia de Corvivienda, da en traslado al comité evaluador, las observaciones presentadas por el oferente David Navarro Jiménez, a fin de que absuelvan por este, las mismas y se presente el informe que resulte de este análisis a la Gerente y Representante legal de Corvivienda, Dra. Marina Mosquera Cuesta.

Siendo las 2:00 p.m. del día diez (11) de Junio de 2010, el comité de evaluación de la presente Invitación, se reúne para analizar el contenido de las observaciones que sintetizamos en los siguiente puntos, así:

1. Que la firma seleccionada **COINGSAR S.A.S.** no está inscrita como oferente aprobado ante el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial; que además no está habilitada para presentar oferta, ya que llenar una solicitud no lo habilita como oferente inscrito. (Folio 1 Párrafo 4, numeral 1).
2. Que "no es posible que en la Evaluación la oferta Financiera, prime sobre la Oferta económica, ya que el diferencial de precios asciende a la suma de **\$152.152.819**, SUMA CONSIDERABLE QUE DE SEGURO SI ESTE CONTRATO FUESE PARTICULAR SULLO se acogiera a la mas barata (...)" . Que además "calificar la firma de ^{mayor} experiencia como la nuestra, acogerse a la oferta de mayor valor nos obligaría a presentar ante los extractos judiciales denuncia por detrimento patrimonial (...)" .(el texto entre comillas corresponde al dicho del oferente que presenta la observación). (Folio 1 y 2 Párrafo 5, numeral 2).
3. Que la oferta financiera presentada por David Navarro Jiménez, es la mejor, pues éste ofreció el menor valor por vivienda, acoger la propuesta que presenta un mayor valor de vivienda iría en detrimento de Corvivienda, y al ofrecer condiciones de financiación superior al mínimo exigido, se cumple con el segundo factor de evaluación. (folio 2, Párrafo 5).
4. Que "de acuerdo con su experiencia en proyectos similares, considera que el plazo de la ejecución presentado por el otro proponente de 90 días es insuficiente para la ejecución de la gestión legal y del total de las obras, lo cual considero un aspecto negativo ya que el

pudo ofrecer un plazo menor a 60 días, para obtener mayor calificación, sin que necesariamente esta pudiera cumplirlo, lo cual es equiparable a presentar precios artificialmente bajos en la propuesta". (Folio 2, Párrafo 6).

5. Que "se ofertó el valor de la financiación de manera porcentual, porque se desconoce el valor total de los subsidios, pero en el evento de que los 161 subsidios fuesen por un valor de \$10.200.000, se aportaron certificados bancarios que sobrepasan los \$410.550.000 que estaríamos obligados a tener disponible para cumplir con el 25% ofrecido".

ANALISIS Y RESPUESTA DE LAS OBSERVACIONES

Observación No.1

De conformidad con lo expuesto en esta observación, considera el oferente David Navarro Jiménez, que la propuesta presentada por la firma COINGSAR S.A.S. no debió tenerse como habilitada para presentar oferta; con la finalidad de dar claridad a este punto, el comité considera prudente referirse al Título IV, numeral 1., punto 5 de la Invitación, que expresa: "**Inscripción ante el Ministerio** de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, debidamente acreditado."

El punto es claro en cuanto a solicitar que la persona natural o jurídica interesada en participar en la Invitación, debía estar inscrita ante el Ministerio; no exige este requisito que estuviese reconocido como oferente aprobado por el Ministerio. Lo anterior cobra importancia por el hecho de que el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "Corvivienda", dentro de la Invitación, en el Título II, párrafo No.2 dice: "*La Unión Temporal que resulte constituida, luego de la evaluación de las ofertas de la presente Invitación Pública, actuará como Oferente del Proyecto ante el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.*" Igualmente se estableció en la Invitación que la Unión Temporal que se constituyera estaría representada legalmente por Corvivienda.

En concordancia con lo anterior, no existe razón para que Corvivienda exigiera a los proponentes, que acreditaran la condición de oferentes aprobados, si lo que pretende en su invitación es precisamente conformar una Unión Temporal que actúe con esta calidad, sobre todo teniendo en cuenta que la entidad, ya esta debidamente inscrita y reconocida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, como oferente de proyectos de este tipo. La finalidad de este requisito, no fue otra, que la de contar con un ejecutor que estuviera relacionado con la política de vivienda de Interés Social en el país, y que se hallara inscrito como mínimo, ante el Ministerio, circunstancia que fue probada debidamente, por la firma COINGSAR S.A.S. y por quien hoy presenta esta observación, así las cosas, ambas propuestas fueron consideradas como hábiles y aptas para ser evaluadas.

De conformidad con lo anterior, el Comité no acoge la observación en los términos aquí expuestos.

Observación No.2

Frente a esta observación el Comité de Evaluación argumenta su negativa a aceptar la misma, basado en lo establecido en el Título V de la Invitación que habla de la Evaluación, en el que se determina por parte de Corvivienda, las reglas o parámetros que enmarcarían el análisis de las ofertas y que a su vez definiría el proponente ganador.

Expresa este punto de la Invitación que para Corvivienda existe la necesidad de financiar el inicio de las obras, mientras procede al cobro anticipado del subsidio otorgado por el Gobierno Nacional, de conformidad con el artículo 59 del Decreto 2190 de 2009. Es precisamente esta necesidad la que conlleva a que los factores de evaluación sean: 1) la mejor oferta financiera, 2) las mejores condiciones de financiación y 3) el mejor tiempo de ejecución del proyecto.

Contrario a lo que piensa el oferente David Navarro Jiménez, la oferta financiera sí prima sobre la oferta económica, entendida ésta como el valor ofrecido por vivienda;

es más, la oferta financiera es un factor de evaluación, mientras que la oferta económica (valor de la vivienda) no lo es. Pretende el oferente vencido, que Corvivienda cambie las reglas de evaluación establecidas en la Invitación, para acoger como mejor oferta, la que proponga, en términos del recurrente, el valor más barato por vivienda.

Consideramos irreverente la expresión usada en este aparte de la observación, pues el argumento simplista empleado por el proponente para defender su posición, no argumenta nada sustancial, por el contrario lo que da a entender es que como no se trata de un contrato particular, o "sullo" (de la Gerente en este caso) como allí lo expresa, la entidad acoge la propuesta que oferta el precio más alto. Nada más alejado de la realidad, pues Corvivienda como entidad de derecho Público, esta obligada a dar cumplimiento al principio de la selección objetiva, y a pesar de que no estamos en medio de un Proceso de Selección regulado por la Ley 80 de 1994, ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, ha dispuesto dentro de la invitación pública, todos los medios y herramientas necesarias, para procurar que dicho principio se aplique, lo cual se prueba, con las publicaciones en prensa y en pagina web, la oportunidad para controvertir las decisiones, como la presente y en general con todas las actuaciones publicas, que ha desplegado la entidad.

Lo sustancial aquí, es el desacuerdo que evidencia el proponente David Navarro Jiménez, con el hecho de que la mejor oferta, no puede ser la que ofrezca la mejor financiación, sino aquella que oferte el precio más bajo, como la suya; al respecto evalúa el comité, que el proponente no aprovecho la oportunidad dispuesta en la invitación, para solicitar a Corvivienda que revaluara o rectificara este criterio de evaluación, expresando con argumentos sólidos, el porqué hubiera resultado más ventajoso para la entidad este cambio. Al parecer confunde el proponente, las reglas de los procesos de selección de Licitación Pública o Selección Abreviada, en donde por mandato de la ley, se exige que la Propuesta que se seleccione sea la más favorable para la entidad, para el caso, la que contenga el menor precio. (art. 12 Decreto 2474 de 2008).

Rescatando el fondo de la petición del proponente, es menester aclarar, que el precio de la vivienda no es factor determinante para escoger la propuesta como mejor oferta; a si fue dispuesto dentro de la Invitación y aceptado por los participantes, pues así se entiende con la presentación de sus ofertas; desconocer estos criterios de evaluación, atentaría contra el derecho constitucional a la Igualdad, vulnerar el debido proceso y evidenciar parcialidad, para acoger la solicitud de quien presenta la observación.

Situación igual se presenta, al manifestar el oferente lo relacionado con la experiencia, expresando que es él quien cuenta con la de mayor experiencia. Nótese que dentro del informe de evaluaciones no se desconoce la misma, pues esta fue debidamente probada con los documentos que se aportaron, tanto por David Navarro Jiménez, como por la firma COINGSAR S.A.S, no obstante este tampoco es un factor de evaluación, que determinara que su oferta fuera la mejor. Paralelo a ello, Corvivienda, con quien se pretende constituir la unión temporal, cuenta con toda la experiencia acreditada y comprobada, para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y es esta experiencia la que determina en la conformación de la Unión temporal, que la misma actúe como oferente del proyecto, así como la responsabilidad solidaria que asume de suyo con la implementación de este.

De conformidad con lo anterior, el Comité no acoge la observación con base en la argumentación que viene hecha.

Observación No.3

En este punto, se evidencia plenamente la confusión que tiene el recurrente, con los procesos Licitatorios o de selección abreviada, en donde por lo general, de conformidad con la naturaleza del contrato, la oferta que se escoge como más favorable, es la que presente el menor precio; para estos efectos tengamos presente, que no siempre la oferta que contenga el menor precio, resulta la más favorable para la entidad. Con esto en mente, expresamos, que el proponente vencido en la evaluación, afirma que Corvivienda debe acoger su propuesta, pues de no hacerlo iría en detrimento de ella misma, ya que considera que él presentó mejor oferta financiera, al ofrecer menor

valor por vivienda, y al ofrecer condiciones de financiación superior al mínimo exigido, cumpliendo así con el segundo factor de evaluación.

En vista de la anterior afirmación, el comité evaluador considera necesario aclarar lo que contrae la expresión **Financiación**, punto de divergencia que expone el recurrente, para diferenciarlo de la expresión "menor precio ofrecido", utilizado en sus observaciones. Financiar es el acto de dotar de dinero, en este caso al Proyecto de construcción de 161 VIS para Desplazados, esto significa, conseguir recursos y medios de pago para destinarlos a la ejecución de las obras, mientras Corvivienda procede al cobro anticipado del subsidio del Gobierno Nacional, de conformidad con el artículo 59 del Decreto 2190 de 2009.

El comité se ciñó estrictamente a los criterios de evaluación que se establecieron en la invitación, escogiendo la Mejor Oferta; para el caso la mejor oferta financiera fue la presentada por la firma COINGSAR SAS, que propuso una financiación del 40% equivalente a la suma de \$650.000.000,00 de pesos; en tanto que la propuesta de David Navarro Jiménez, ofreció una financiación del 25%, la cual no especifico en cifras claras, sino como bien lo afirma, en porcentajes. Es evidente que la diferencia es ostensible, pues la financiación ofrecida por COINGSAR SAS la supera por 15 puntos.

Ahora bien, tampoco es cierto que se desconozca el valor total de los subsidios, ya que estos están identificados en la Resoluciones 155 de 2005 y 156 de 2005, 146 de 2006, 689 de 2006, 139 de 2006, 510 de 2007 y 51 de 2007 expedidas por Fonvivienda, y estas se encuentran publicadas en la Pág. Web del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y en la Pág. Web de CAVIS - UT (Título III de la invitación); lo anterior indica que son perfectamente identificables, tal y como lo hizo la firma ganadora, quien aporta incluso copia de cada resolución, y el ejerció de cómo calculo el valor del 40% que ofreció en la propuesta.

En consecuencia el Comité tampoco acogerá la observación de este punto, de conformidad con la presente argumentación.

Observación No.4

Para el comité evaluador, si bien es cierto existe una diferencia de \$152.152.819,00, entre la propuesta de David Navarro y la de COINGSAR SAS, considera que para Corvivienda existe más riesgo en el tiempo de ejecución propuesto por los primeros, equivalente a nueve (9) meses, que en el tiempo de ejecución ofrecido por COINGSAR SAS, equivalente a 90 días. El termino anterior no se tiene como insuficiente, pues se considera como una meta razonable y cumplible, en cambio es más peligroso el tiempo propuesto por el recurrente, habida cuenta que está la limitación de la pérdida de vigencia de los subsidios, aunado al cambio de vigencia fiscal, que contraen los 9 meses planteados por David Navarro Jiménez, que además conllevan a que exista también un alto riesgo de que haya pérdida del equilibrio económico en el proyecto. Al mismo tiempo el proponente, no estipulo en su análisis de AUI, los costos financieros del cupo crédito que aporta como fuente de su financiación, que indefectiblemente se generarían por esta obligación bancaria, y durante todo el tiempo propuesto, que creemos no pueden ser imputados a Corvivienda, ni hechos con cargo a los subsidios.

En este orden de ideas, la mejor oferta no puede ser aquella que ponga en riesgo el cumplimiento de las obligaciones contractuales, y ni la que contenga el menor precio, (numeral 1 del artículo 5.º de la Ley 80 de 1993), ni será aquella en donde el oferente, si se llega a seleccionar, vería lesionado su patrimonio; al caso en que durante la ejecución del Proyecto alegue rompimiento de la ecuación contractual y promueva una reclamación ante la entidad. Para Corvivienda, esto implica el riesgo de verse obligada a reparar al ejecutor, por aplicación del artículo 90 de la constitución Política, que indica que el Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción u omisión de las autoridades públicas. ¿y cual sería este daño antijurídico en este caso? El haber actuado con negligencia y descuido al permitir seleccionar una oferta por debajo del punto de no pérdida y quedar obligado a reparar el daño; y al ser un conducta calificada con culpa grave, puede dar lugar a la acción de repetición prevista en la Ley 678 de 2001.

Decide entonces el Comité no acoger la observación propuesta, teniendo en cuenta la anterior motivación.

Observación No.5

Otro factor determinante, que tuvo en cuenta el Comité evaluador y que absuelve la presente observación, fue la prueba de la disponibilidad de los recursos, ya que la firma seleccionada demostró de manera idónea la disponibilidad inmediata de esta suma de dinero, a pesar de que no fue un requisito exigido para la presentación de la oferta, en tanto que la oferta de David Navarro Jiménez, presentó ambigüedad en cuanto a la disponibilidad de los recursos y no generó certeza en la información.

Ahora bien, la oferta financiera de quien repone efectivamente estuvo por encima del mínimo exigido en la Invitación, pero ello no fue determinante para que fuera seleccionada como la mejor, ni la más conveniente para Corvivienda, pues la oferta ganadora, también estuvo por encima del mínimo exigido por la entidad, y además supero en un 15% la oferta que no fue acogida.

De acuerdo con el análisis anterior el oferente que presentó la mejor oferta a Corvivienda, de conformidad con los criterios establecidos para la evaluación, es **COINGSAR S.A.S.** con RUT N° 900331152-6, en consecuencia el comité evaluador recomienda a la Gerente y Representante legal de Corvivienda, seleccionar como ejecutor y miembro de la Unión Temporal a esta firma, en anuencia de los argumentos expuesto y la motivación que se expone.


La presente acta se firma por quienes en ella intervinieron, Directora Técnica MARTHA MALDONADO ACOSTA, el Profesional Universitario adscrito a la Dirección Técnica, IVÁN ALZAMORA TABORDA, la Jefe de la Oficina Jurídica (e) GERLINE IMBETT RICARDO, Profesional universitario Especializado adscrita a la Oficina Asesora Jurídica, SOHARA RESTREPO CARRILLO y el representante de la Dirección Administrativa, Dra. HEREYDA BERDUGO OVIEDO; se contó con la presencia del Jefe de Oficina de Control Interno, Dr. RAFAEL RAMÍREZ URUETA quien actúa en conformidad con el Parágrafo del artículo 12 de la Ley 87 de 1993.

Dado en Cartagena de Indias, a los once (11) días del mes de Junio de 2010, siendo las 4:00 p.m. en las instalaciones de Corvivienda.


MARTHA MALDONADO ACOSTA
Directora Técnica


HEREYDA BERDUGO
Tesorera


GERLINE IMBETT RICARDO
Jefe de la Oficina Jurídica (e)


IVAN ALZAMORA TABORDA
Profesional Universitario DT


SOHARA RESTREPO CARRILLO
Prof. Universitario Especializado