

Bogotá D.C.

Findeter Fecha: 2016-09-21 11:37:59
Radicado: 16-195-9-034142



Tipo: Salida Asunto: INFORME DE VERIFICAC
Folios: 7 Destinatario: DORA MAGDALENA RODRIGUEZ

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 Mínimos de los proyectos de vivienda ofertados, criterios de evaluación y de la propuesta económica.
Convocatoria No. 13 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –
Departamento **Putumayo** - Esquema Privado – 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 día 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 hacer entrega del informe de la mención, previas las siguientes consideraciones:

- La verificación y evaluación de las propuestas se basó en la documentación, información y anexos correspondientes, y
- Que durante los días 2 al 16 de Septiembre de 2016 se revisaron los requisitos mínimos de los proyectos de vivienda ofertados y de la propuesta económica.

A continuación se presenta el resultado de la verificación jurídica y técnica, de la convocatoria mencionada:

No.	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el termino	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud

No.	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el termino	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	Sibundoy	UNION TEMPORAL PVG II	URBANIZACION VILLA VALENTINA	170	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	
2	Mocoa	UNION TEMPORAL PVG II	URBANIZACION VILLA AURORA	200	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
3	Colón	TAYKA COLOMBIA SAS	URBANIZACION LIBERTAD	80	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	
4	Santiago	TAYKA COLOMBIA SAS	URBANIZACION SANTIAGOMANDA	170	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	

I. OBSERVACIONES:

No. 1 UNION TEMPORAL PVG II – Proyecto URBANIZACION VALENTINA – Sibundoy

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

Observaciones Técnicas

En revisión de la documentación aportada inicialmente dentro de propuesta, así como la allegada con ocasión de la respuesta a las observaciones que al respecto se hicieron de la evaluación de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, según numeral 3.2 de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 13 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO PUTUMAYO - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

1. Según Anexo 2 de la propuesta el proyecto se desarrolla en el lote identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 440-12732, el cual tiene un área de 2.600 m², de conformidad con lo registrado en el respectivo Certificado de Tradición y Libertad y en la Escritura 764 de julio de

2007. Teniendo en cuenta que la licencia aportada inicialmente se refería a un lote de 13.612,43 m², se requirió al proponente aclarar esta situación, ante lo cual este responde (según numeral 8 de comunicación recibida el 14 de septiembre/16) que el proyecto se ejecutará en este lote y en dos más, con Folios de Matricula Inmobiliaria 440-6833 y 440-3474, lotes que no se citan en la licencia aportada. Esto implica que el proyecto propuesto (según Licencia de Urbanismo y su modificación) no cabe en el lote inicialmente propuesto, ya que la licencia (según modificación) indica que el área bruta es de 16.357,98 m², área que es mucho mayor al área del lote propuesto. Esta situación conlleva a un motivo de rechazo, según lo establecido en el antepenúltimo párrafo del numeral 3.2.1 de los Términos de Referencia que establecen entre otros que

"...En el caso en que se advierta que existe falsa tradición en los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, que solo alguno o algunos de los propietarios de los predios manifestaron su intención de transferirlo en las condiciones señaladas en este documento, que existen inconsistencias en el área o los linderos de los predios propuestos en relación las licencias presentadas, que la solicitud de licencia o las licencias urbanísticas no han sido tramitadas u otorgadas sobre los mismos predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, ..., la propuesta será rechazada...". Subrayado fuera de texto.

Se resalta igualmente que el hecho de que se indique por parte del proponente que el proyecto se ejecutara en 2 lotes adicionales al inicialmente propuesto, implica en consideración de FINDETER, una modificación de la propuesta, lo cual no está permitido, según lo establecido en los términos de referencia, entre otros, numeral 2.8 *"... En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes no podrán modificar o mejorar sus propuestas..."* o en el numeral 2.10 *"...El evaluador podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos..."*.

2. Licencia de Urbanismo presentada para el proyecto propuesto, según Resolución N° 400 de 2016, de fecha 25 de julio de 2016 y modificación según Resolución N° 500 de 2016, de fecha 12 de septiembre de 2016, no cumple con lo establecido en la viñeta 2 del numeral 3.2.1 "Requisitos generales" de los Términos de Referencia que establecen, entre otros, que: *"...El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, la cual deberá acompañarse de sus planos y estudios respectivos, cumpliendo con el Capítulo primero del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición.."*, en virtud a que se evidencia el incumplimiento de lo siguiente:

- Se presenta plano topográfico que registra un área del lote de 22.600 m² (según cuadro de coordenadas), la cual no corresponde con el área del lote según Folio de Matricula Inmobiliaria 440-12732 que se cita en la licencia de urbanización y que corresponde al lote ofertado según Anexo 2 de la propuesta (con área de 2.600 m² según Certificado de Tradición y Libertad del mismo así como según Escritura 764 de julio de 2007), incumpliendo con el literal a) del numeral 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015

modificado por el Decreto 2218 de 2015. Esto corresponde a causal de rechazo según numeral 2.13.5 y 2.13.17 de los Términos de Referencia, toda vez que no se subsano correctamente la observación respectiva (presentación plano topográfico del lote objeto de la licencia) y hay incongruencias entre el plano presentado y el área del lote ofertado. Adicionalmente incurre en causal de rechazo según numeral 2.13.9 de los términos de referencia ya que no cumple con el requisito previsto en la viñeta 2 del numeral 3.2.1 de los términos de referencia, que se citó anteriormente.

- En modificación a licencia de urbanización según Resolución 500 de 2016, en el Artículo 4, se establece como modalidad de esta "*Construcción nueva*" sin ser esta una modalidad que este prevista por la normatividad vigente aplicable (Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015), incumpliendo con el requisito establecido en la viñeta 2 del numeral 3.2.1 de los Términos de Referencia lo cual conlleva a motivo de rechazo según numeral 2.13.9 de los términos
- Cuadro de áreas, tanto en resolución modificatoria como en planos, incumple con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, especialmente en lo relacionado con el Área Neta Urbanizable (ANU) y Área Útil (AU) definidas en el Artículo 2.2.1.1 "*Definiciones*" del Decreto 1077 de 2015, en virtud a que el ANU se está obteniendo de restarle al área bruta (además de las áreas por afectaciones, que es correcto) las áreas de cesión para vías, parqueaderos y andenes, lo que conlleva a que se obtenga de manera errada el AU, que según la norma citada, debe corresponder a descontar del ANU las áreas correspondientes a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización. Adicionalmente en cuadro de áreas se evidencian incongruencias, por ejemplo se registra un dato de 13.810,06 m² como "*Total cesiones zonas verdes y equipamientos*" que no es claro a que corresponde y es contradictoria con los datos presentados ya que se registra un área bruta de 16.357,98 m² que si se le resta la franja de protección de quebrada (por 6.051,22 m²) se obtiene un ANU de 10,306.76 m², que es menor que esta área total de cesiones registrada. Esto implica que se está incurriendo en causal de rechazo según numeral 2.13.17 de Términos de Referencia.
- La Licencia presentada (inicial y su modificación, expedidas en el año 2016) no hacen referencia al cumplimiento del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, ni a su modificatorio según Decreto 2218 de noviembre 18 de 2015, lo cual se requirió y no se subsano, incurriendo en causal de rechazo según numeral 2.13.5 de Términos de Referencia
- La Resolución 500 de 2016 registra en sus considerandos, específicamente en el literal c), que el proyecto se desarrolla en predios de propiedad del municipio de Sibundoy, o cual es incongruente con lo presentado inicialmente en la propuesta, donde se evidencia que el lote es de propiedad de la señora Fanny Alicia Luna Guerrero (lo que se ratifica en certificado de tradición y libreta del lote con folio de matrícula inmobiliaria 440-12732). Esto es motivo de rechazo, de conformidad con el numeral 2.13.17 de los Términos de Referencia

3. No se presenta Constancia de ejecutoria de la licencia de urbanismo y de la licencia de construcción aportadas inicialmente, lo cual se requirió y no se subsano, incurriendo en causal de rechazo según numeral 2.13.5 de Términos de Referencia

4. En los planos aportados inicialmente, el proyecto se vería afectado por el desarrollo de la carrera 23 que atraviesa el predio en sentido norte-sur. El oferente aportó nuevos planos en los que ya no se evidencia esta afectación e incluyó certificación de fecha 12 de septiembre de 2016, suscrita por el secretario de planeación y obras públicas municipales de Sibundoy en la que uno de sus apartes se cita "...el proyecto urbanización Villa Valentina, no tendrá afectación vial puesto que se pretende modificar la malla vial...". De conformidad con lo expuesto en esta certificación, el proyecto a hoy si está afectado por el desarrollo de la citada vía y su no afectación dependerá de que a futuro se modifique la malla vial del municipio. Esta situación evidencia el incumplimiento de la viñeta 1 del numeral 3.2.3 de los Términos de Referencia que establece, entre otros, que "...el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva y/o afectaciones por obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal;...". Esto corresponde a causal de rechazo según numeral 2.13.9 de los términos de referencia que establecen que "...Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en el presente documento y/o en el anexo No. 4...". Adicionalmente incurre en causal de rechazo según numerales 2.13.5 y 2.13.17 de los términos de referencia, toda vez que no se subsano correctamente la observación respectiva (afectación vial que condiciona el planteamiento urbano) y hay incongruencias entre la certificación citada anteriormente y la que se presentó inicialmente en el folio 43, que indica que el lote no registra ninguna afectación por obra.

5. Aunque los cuadros de áreas registrados en la Licencia y el plano urbano evidencian el incumplimiento con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, especialmente en lo relacionado con el Área Bruta, Área Neta Urbanizable y Área Útil, definidas en el Artículo 2.2.1.1 "Definiciones", se evidencia que se contemplan las siguientes áreas básicas:

1) Área Bruta	= 16.357,98 m2			
2) Total Afectaciones	= 6.051,22 m2			
2.1) franja protección quebrada	= 6.051,22 m2			
3) Área Neta Urbanizable (ANU)	= 10.306,76 m2			
4) Total Cesiones	= 4.449,02 m2			
2.1) Vías y andenes	= 2.496,43 m2	24,2%	del ANU	
2.2) Espacio público	= 1.327,76 m2	12,9 %	del ANU	(incumple)
2.3) Equipamientos	= 624,83 m2	6,1%	del ANU	(incumple)
5) Área torres apartamentos	= 5.857,75 m2			

De conformidad con este resumen, las áreas previstas para "espacio público" y "equipamientos" no estarían cumpliendo con el literal e) del numeral 2.2 del Anexo 4 de los términos de referencia que establece, entre otros, que "*...Los proyectos deberán garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberán localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015...*". Subrayado fuera de texto. Esto corresponde a una causal de rechazo según numeral l 2.13.9 de los términos de referencia.

Observaciones Jurídicas

El predio no se habilita jurídicamente, por las causas que se exponen a continuación:

Si bien en el Folio de Matricula No. 440-12732 del predio ofertado para la ejecución del proyecto, se indica que los linderos se encuentran en la Escritura No. 413 del 16 de Octubre de 1985, los mismos se encuentran identificados en la Escritura Pública No. 764 del 16 de Julio de 2007 de la Notaria de Santiago – Putumayo, sin embargo, los mismos no tienen las medidas de referencia exigidas en los Términos de Referencia (metros y/o georeferenciados), sin embargo se solicitó aportaran el certificado plano predial catastral expedido por el IGAC, adjuntando en el término otorgado para subsanar un oficio por medio del cual el IGAC informa que para el predio No. 01-00-0086-0036-000 no se encuentra inscrito en el Sistema de Información catastral alfanumérico y que al predio con Matricula Inmobiliaria No. 440-12732 le corresponde la cedula catastral No. 00-00-0014-0174-000, lo que evidencia que el certificado plano predial catastral se solicitó para otro inmueble, así las cosas y dado que no es posible verificar la cabida ni los linderos del predio ofertado 440-12732, se da por no subsanado este requerimiento.

Por lo anterior, se concluye que el mismo se encuentra incurso en causal de RECHAZO, de conformidad con lo establecido en el numeral 2.13 CAUSALES DE RECHAZO de los Términos de Referencia, así: 2.13.5. Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados por los mismos; y 2.13.9. Cuando el proyecto presentado no cumpla con algunas o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en el presente documento y/o en el Anexo 4.

Adicionalmente, revisado el folio de Matricula Inmobiliaria ofertado para la ejecución del proyecto y que corresponde al No. 440-12732 y verificada la cadena de tradición del inmueble, se observa que el lote tiene un área de extensión de 2.600 m², esta cabida frente al área bruta sobre la cual se otorgó la licencia de urbanismo según Resolución No. 400 de 25 de Julio de 2016, se observa que ésta se concedió para la ejecución de un proyecto de 170 viviendas de interés prioritario, a desarrollarse en un área de total del lote de 13.612.43 m², así las cosas el proyecto tiene un área superior al área del lote ofertado.

No. 2 UNION TEMPORAL PVG II – Proyecto URBANIZACION VILLA AURORA - Mocoa

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

Observaciones Técnicas

En revisión de la documentación aportada inicialmente dentro de la propuesta, así como la allegada con ocasión de la respuesta a las observaciones que al respecto se hicieron de la evaluación de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, según numeral 3.2 de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 13 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO PUTUMAYO - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

1. Según Anexo 2 de la propuesta el proyecto se desarrolla en 10 lotes identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria 440-59322 (2,661.46 m2), 440-59323 (2,630.92 m2), 440-59324 (1,568.23 m2), 440-59325 (1,406.60 m2), 440-59326 (1,751.50 m2), 440-59327 (1,557.82 m2), 440-59328 (6,913.40 m2), 440-59331 (6,857.27 m2), 440-59334 (3,755.29 m2), 440-59335 (3,695.53 m2), los cuales en total suman 32,798.02 m2.

Teniendo en cuenta que había inconsistencias en los folios de matrícula citados en las licencias, en las certificaciones de disponibilidad de servicios públicos y a que no se presentó copia del Certificado de Libertad y Tradición del predio identificado con FMI No. 440-59322, se le requirió al proponente aclarar la situación.

En respuesta al requerimiento el proponente entrega:

A) Resolución con No. 86001-02-0016-LU0059 del 12 de septiembre de 2016 modificando la **Licencia de Urbanismo** inicialmente presentada, la cual en su ARTICULO QUINTO aclara que *"...el proyecto de vivienda gratuita "Urbanización Villa Autora".....consta de 10 lotes registrados, sin embargo los lotes donde se va a construir el proyecto se registran con Matricula Inmobiliaria No. 440-59322, 440-59331, 440-59328..."*. +}

B) Resolución con No. 86001-0-16-0127 del 12 de septiembre de 2016 modificando la **Licencia de Construcción** inicialmente presentada, la cual en su ARTICULO QUINTO aclara que *"...el proyecto de vivienda gratuita "Urbanización Villa Autora".....consta de 10 lotes registrados, sin embargo los lotes donde se va a construir el proyecto se registran con Matricula Inmobiliaria No. 440-59322, 440-59331, 440-59328..."*.

C) Certificación de la Secretaria de Planeación Municipal de Mocoa en la que explican, entre otras, que *"...El predio identificado con folios de matrícula inmobiliaria: 440-59322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa-Putumayo..., consta de 10 lotes registrados, sin embargo los lotes donde se va a construir el proyecto se registran con matricula inmobiliaria e inscritos en la actual codificación del catastro municipal así:"*

No. Matricula Inmobiliaria	Codificación Catastro
440-59322	00-010029-0387-000
440-59331	00-010027-0386-000
440-59328	00-010027-0385-000

D) Certificación de la Secretaria de Planeación Municipal de Mocoa en la que explican, entre otras, que *"...El predio identificado con folios de matrícula inmobiliaria: 440-59322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa-Putumayo..., consta de 10 lotes registrados, sin embargo los lotes donde se va a construir el proyecto se registran con matrícula inmobiliaria e inscritos en la actual codificación del catastro municipal así:"*

No. Matricula Inmobiliaria	Codificación Catastro
440-59332	00-010027-0387-000
440-59331	00-010027-0386-000
440-59328	00-010027-0385-000

E) Certificado de libertad y tradición del FMI **440-59322**

Después de analizar los documentos citados en los numerales A, B, C y D podemos concluir que:

- Se presentan dos certificaciones (C y D) que registran datos diferentes en uno de los lotes, sin que se aclare cuál de las dos es la certificación válida. Se resalta que en la certificación citada en el literal D), se registra un lote adicional a los inicialmente propuesto (identificado con FMI 440-59332), lo que implicaría, en consideración de FINDETER, una modificación de la propuesta, lo cual no está permitido, según lo establecido en los términos de referencia, entre otros, numeral 2.8 *"... En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes no podrán modificar o mejorar sus propuestas..."* o en el numeral 2.10 *"...El evaluador podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos..."*.
- Existen incongruencias en la información presentada, ya que en el Anexo 2 se registraron 10 lotes y ahora al parecer, el proyecto se desarrollara solo en 3 de estos lotes (no se presenta modificación al Anexo 2)
- Al determinar el área que suman los 3 lotes citados en la modificaciones a las licencias aportadas (según datos en escritura pública No 1224 del 8 de junio de 2016) se tiene que estos corresponden a 16,432.13 m², área que no es congruente con el área que se registra en el cuadro de áreas de estas licencias (10.000 m²) y adicionalmente tampoco es congruente con el área que se presenta en el plano topográfico, que según cuadro de coordenadas suma más de 40.0000 m².

Esta situación conlleva a un motivo de rechazo, según lo establecido en el antepenúltimo párrafo del numeral 3.2.1 de los Términos de Referencia que establecen entre otros que

"...En el caso en que se advierta que existe falsa tradición en los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, que solo alguno o algunos de los propietarios de los predios manifestaron su intención de transferirlo en las condiciones señaladas en este documento, que existen inconsistencias en el área o los linderos de los predios propuestos en relación las licencias presentadas, que la solicitud de licencia o las licencias urbanísticas no han sido tramitadas u otorgadas sobre los mismos predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, ..., la propuesta será rechazada...". Subrayado fuera de texto.

2. Licencia de Urbanismo presentada para el proyecto propuesto, según Resolución N° 86001-02-0016-LU0044 de fecha 25 de julio de 2016 y modificación según Resolución N° 86001-02-0016-LU0059 de fecha 12 de septiembre de 2016, no cumple con lo establecido en la viñeta 2 del numeral 3.2.1 "Requisitos generales" de los Términos de Referencia que establecen, entre otros, que: *"...El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, la cual deberá acompañarse de sus planos y estudios respectivos, cumpliendo con el Capítulo primero del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición..."*, en virtud a que se evidencia el incumplimiento de lo siguiente:
 - En modificación a licencia de urbanización según Resolución 86001-02-0016-LU0059 de 2016, en el Artículo 4, se establece como modalidad de esta "Obra nueva" sin ser esta una modalidad que este prevista por la normatividad vigente aplicable (Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015), incumpliendo con el requisito establecido en la viñeta 2 del numeral 3.2.1 de los Términos de Referencia lo cual conlleva a motivo de rechazo según numeral 2.13.9 de los términos
 - Cuadro de áreas, tanto en resolución modificatoria como en planos, incumple con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, especialmente en lo relacionado con el Área Neta Urbanizable (ANU) y Área Útil (AU) definidas en el Artículo 2.2.1.1 "Definiciones" del Decreto 1077 de 2015, en virtud a que el ANU se está obteniendo de restarle al área bruta (además de las áreas por afectaciones, que es correcto) las áreas de cesión para vías, parqueaderos y andenes, lo que conlleva a que se obtenga de manera errada el AU, que según la norma citada, debe corresponder a descontar del ANU las área correspondientes a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización. Esto implica que se está incurriendo en causal de rechazo según numeral 2.13.17 de Términos de Referencia.
3. Licencia de construcción presentada para el proyecto propuesto, según Resolución N° 86001-0-16-0095 de fecha 27 de julio de 2016 y modificación según Resolución N° 86001-0-16-0127 de fecha 12 de septiembre de 2016, no cumple con lo establecido en la viñeta 2 del numeral 3.2.1 "Requisitos generales" de los Términos de Referencia que establecen, entre otros, que: *"...El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, la cual deberá acompañarse de sus planos y estudios respectivos, cumpliendo con el Capítulo primero del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o la*

norma que le fuere aplicable al momento de su expedición..", en virtud a que se evidencia el incumplimiento de lo siguiente:

- En modificación a licencia de urbanización según Resolución 86001-02-0016-LU0059 de 2016, en el Artículo 4, se establece como modalidad de esta "Desarrollo" sin ser esta una modalidad que este prevista por la normatividad vigente aplicable (Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015), incumpliendo con el requisito establecido en la viñeta 2 del numeral 3.2.1 de los Términos de Referencia lo cual conlleva a motivo de rechazo según numeral 2.13.9 de los términos

No. 3 TAYKA COLOMBIA SAS – Proyecto URBANIZACION LIBERTAD – COLÓN

El proponente TAYKA COLOMBIA SAS, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Jurídicas

El predio no se habilita jurídicamente, por las causas que se exponen a continuación:

1. El predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 440-55425 (Predio ofertado por el proponente), no tiene los linderos determinados con distancia en mts o georeferenciados. Aunado a ello, según la Escritura Pública No. 236 del 18/04/2008, que protocolizó la liquidación de la sucesión de la causante Cristina Ortega Viuda de Muriel, indica que la partida 5ta corresponde a una "cuadra" de terreno denominada "El Ejido" con una extensión superficiaria aproximada de 1 hectárea, y como quiera que una cuadra corresponde aproximadamente a 6.400 mts², no existe certeza sobre la cabida y linderos del predio que se oferta.

Es de anotar que dicha Escritura, No. 236 del 18/04/2008, cuando identifica los predios que componen la liquidación de la sucesión, no hace referencia al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 440-55425, cuyo certificado de tradición y libertad registra sin información, el código catastral. Teniendo en cuenta lo anterior se procedió a requerir lo siguiente:

1.1. El certificado plano predial catastral con el fin de obtener claridad en relación con el área y linderos del predio que se oferta.

Al respecto se tiene que, el documento aportado por el oferente con su comunicación del 12 de septiembre de 2016, expedido el mismo día, 12 de septiembre de 2016, por el IGAC con número predial 01-00-0046-0002-000 y que refleja un área de 11.830 mts², no registra matrícula inmobiliaria que permita determinar que se trata del mismo predio, pues la Escritura 236 del 18/04/2008, tampoco incluye este número de matrícula predial al relacionar los predios objeto de sucesión.

2. Adicionalmente, se presentan inconsistencias entre lo consignado en el Certificado de Tradición de la Matrícula No. 440-55425 que identifica el inmueble como "Lote La Cuadra", cuando las

Escrituras Públicas No. 236 del 18/04/2008 y No. 590 del 20/08/2008 lo identifican como lote "El Ejido" y lote "El Elegido", respectivamente, y finalmente en la Escritura Pública No. 1932 del 09/07/1977 por medio de la cual se protocoliza la sentencia de sucesión del señor Miguel Ángel Muriel Pabón, proferido por el Juzgado 1ro. Civil del Circuito de Pasto, tampoco identifica de manera clara el predio ofertado, el cual presuntamente fue incluido dentro de la liquidación del proceso sucesoral que le otorgó su propiedad a la señora Cristina Ortega Viuda de Muriel.

De otro lado, se observan inconsistencias en cuanto a la definición de linderos que permitan identificar el predio ofertado de manera clara y su tradición, toda vez que el lindero occidente del inmueble que en el Certificado de Tradición registra que colinda con el señor Norberto Quintero, mientras que la Escritura Pública No. 236 del 18/04/2008 consigna que colinda con propiedades de Modesto Quintero.

3. Además de lo anterior se presentan las siguientes incongruencias:

3.1. La Escritura Pública No. 236 del 18/04/2008, indica en la Partida 5ta, donde identifica el predio "Una cuadra de terreno denominada "El Ejido" (...) con extensión superficiaria aproximada a una hectárea 1 ht" con los mismos linderos de la Hijuela denominada partida 5ta, que dicho bien fue adquirido mediante Escritura Pública No. 1932 del 09/07/1977 de la Notaria 2da. de Pasto, y registrado en Mocoa a folio 197, Partida 411 del Libro No. 1, matrícula 286 el 28/11/1963, documento que fue requerido por Findeter.

Allegado este documento por parte del oferente, y tal como él mismo lo manifiesta, la anotación contenida en la Partida 411 arriba mencionada, no corresponde al predio ofertado.

Por el contrario, la complementación del Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 440-55425, indica la siguiente anotación: "Folio 65, partida 1069/1976".

Anotación que también fue requerida por el Grupo Evaluador, a lo cual el proponente señaló haber realizado la gestión correspondiente al "interior de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, pero no fue posible tener una respuesta inmediata (...)". De modo que tampoco son claras las anotaciones contenidas en las partidas arriba relacionadas, y cuyos requerimientos se encontraban encaminados a determinar las áreas, los linderos y la tradición.

N Reiterando pues la necesidad de identificar plenamente el predio ofertado para la realización del proyecto, y con miras a tener la mayor información posible, se analizó la Escritura Pública No. 1932 del 09/07/1977 de la Notaria 2da. de Pasto por medio de la cual se protocolizó la sentencia sin número del 06/08/1976. Pese a ello en la misma no se identifica el predio con matrícula inmobiliaria No. 440-55425.

De igual forma se desconoce el trabajo de partición realizado por el apoderado de la señora Cristina Ortega de Muriel quien en nombre propio y de sus hijos fue adjudicataria por sucesión del predio ofertado, y que parece haber sido aprobado por el Juez de conocimiento, de modo que de tales documentos tampoco es posible identificar el multicitado predio.

5. No es posible verificar la tradición de 10 años.

La anterior relación de documentos, específicamente el que permite completar la verificación de la tradición de 10 años, esto es, la Sentencia sin número proferida el día 06/08/1976 por el Juzgado 1ero. Civil del Circuito, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1932 del 09/07/1977 de la Notaría 2da. del Círculo de Pasto, y que concluye el proceso de sucesión del señor Miguel Ángel Muriel Pabón a la señora Cristina Ortega Viuda de Muriel y sus hijos Edy Carmenza, Vilma Liliana, Gladis Yaneth y Miguel Orlando Muriel Ortega, no identifica el predio con folio de matrícula No. 440-55425, lo que conlleva el que no sea verificable el modo de adquisición - tradición, a través del cual tal inmueble ingreso al patrimonio de la señora Cristina Ortega Viuda de Muriel y en consecuencia en el patrimonio de la señora Gladis Yaneth Muriel Ortega.

Respecto al proyecto URBANIZACION SANTIAGOMANDA el cual que fue enunciado anteriormente como HABILITADO jurídica y técnicamente en la página 2 del presente informe, se determinó que:

- a) El proponente cumple con los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros.
- b) El proyecto presentado cumple con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y proyecto urbanístico, señalados en los términos de referencia y su anexo técnico.
- c) La propuesta presentada no supera el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- d) La propuesta presentada no supera el término establecido en los respectivos términos de referencia para la terminación de las viviendas.
- e) La propuesta cumple con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.

De la misma forma, se deja constancia que como resultado de la evaluación:

- La Carta de pre-aprobación del crédito cumple con el límite igual o superior al 50% del valor propuesto.
- Se revisó el anexo No. 5 verificando específicamente el cumplimiento de los siguientes aspectos:
 - ✓ Diligenciamiento total y congruente de éste, y verificación de la información reportada.
 - ✓ El valor por vivienda no supera los valores establecidos en los términos de referencia.
 - ✓ El área construida por vivienda es mayor o igual a la solicitada en los términos de referencia.

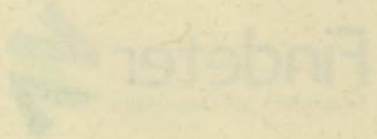
DATOS SEGÚN ANEXO 5 PRESENTADO POR CADA OFERENTE

Proponente	Nombre Proyecto	No. Proyecto	Municipio en que se ubica el Proyecto	No. Folio Matricula Inmobiliaria	Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (mínimo 42 m2 por vivienda)	Área privada construida ofrecida, adicional a la mínima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida - [42m ²])	Área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2) (Si aplica)	Valor del metro cuadrado de área privada construida ofrecido para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv (No podrá superar los 80 smlmv so pena de rechazo de la propuesta)	Área adicional Ofrecida No Construible (patio) (*)	Cumple Anexo 5?	No. Viviendas Proyecto Ofertado	Observaciones
TAYKA COLOMBIA SAS	URBANIZACION SANTIAGOMANDA	2	Santiago	440-30480	55	13	5	1,4545	79,9975	0	SI	170	Ofertan 170 soluciones aprobadas en licencia de urbanismo.

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que se habilitó un proponente en la convocatoria, el cual dentro de su propuesta no supero el número máximo de viviendas asignado al municipio de Santiago, 200 cupos de viviendas, según los Términos de Referencia en el numeral 1.3 ALCANCE AL OBJETO, no fue necesario continuar con la evaluación de los criterios de asignación de puntaje de la propuesta presentada.

Teniendo en cuenta que el proyecto enunciado anteriormente resultó habilitado, una vez realizada la verificación jurídica y técnica, y que por consiguiente cumple con: **i)** La totalidad de los requisitos exigidos en los términos de referencia definitivos y en sus adendas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 **ii)** La propuesta presentada no supera el cupo establecido para el Departamento del Putumayo en su Convocatoria 13 del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - PVG II-CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA; **iii)** La propuesta presentada no supera el valor del presupuesto estimado por vivienda; **iv)** La propuesta presentada no supera el plazo máximo establecido en los términos de referencia definitivos y en sus adendas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 para la terminación de las viviendas; y **v)** La propuesta presentada cumple con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda, se recomienda por parte del evaluador proceder a la selección del proyecto aquí enunciado, tomando como fundamento para ello el presente informe de evaluación.

Se deja constancia que la evaluación es realizada por profesionales idóneos de los procesos de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano y de la Dirección de Contratación de la entidad



respectivamente. Los firmantes corresponden a los líderes de cada uno de los procesos antes mencionados.

Atentamente,

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Ana Maria Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación