

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 Mínimos** de los proyectos de vivienda ofertados, criterios de evaluación y de la propuesta económica.
Convocatoria **No. 35** - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –
Departamento **Valle** - 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 y 6 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 14 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 término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	Bolívar	TAYKA COLOMBIA SAS	URBANIZACION VILLA DEL SOL	187	Requisitos Técnicos	No	Si	N/A	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	No	No	Si	

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
2	Ginebra	TAYKA COLOMBIA SAS	URBANIZACION VILLA ISABELLA	250	Requisitos Técnicos	No	Si	No	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	No	No	Si	
3	Andalucía	Consortio Moreno Tafurt SA	URBANIZACION LA COLINA	65	Requisitos Técnicos	No	Si	N/A	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
4	Zarzal	Corporación Diocesana Pro Comunidad Cristiana	LOS LAGOS IV ETAPA	144	Requisitos Técnicos	No	Si	N/A	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
5	Roldanillo	Corporación Diocesana Pro Comunidad Cristiana	SAN JUAN BOSCO ETAPAS III Y IV	145	Requisitos Técnicos	No	Si	N/A	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
6	Candelaria	Constructora IC Prefabricados SA	MIRADOR DEL FRAYLE 300 VIP - ETAPA I	300	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	
7	Candelaria	Constructora IC Prefabricados SA	MIRADOR DE FRAYLE 280 VIP-ETAPA III	280	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	
8	Jamundí	Constructora IC Prefabricados SA	PLAN PARCIAL EL RODEO (SAN ISIDRO) ETAPA II - 300 VIP	300	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	
9	Candelaria	Constructora IC Prefabricados SA	MIRADOR DEL FRAYLE 280VIP ETAPA II	280	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	

I. OBSERVACIONES:

No. 1. TAYKA COLOMBIA SAS– Proyecto URBANIZACION VILLA DEL SOL - Bolívar

El proponente TAYKA COLOMBIA SAS, 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 35 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA - 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 Matricula Inmobiliaria 380-41956, el cual tiene un área de 20.510 m2 de conformidad con lo registrado en el respectivo Certificado de Tradición y Libertad y en la Escritura 267 de octubre 21 de 2002.

Referente al desarrollo del proyecto en el predio indicado, se solicitó al proponente modificar, aclarar o complementar la licencia de Urbanización Resolución No 007 de 28 de julio de 2016, aportar el plano topográfico y complementar el plano urbanístico en cumplimiento de los términos de referencia, adendas y anexos. En este sentido, el proponente para subsanar aportó planos topográfico y urbanístico aprobados por la Licencia de Modificación Resolución No. 013 de septiembre 12 de 2016 y la respectiva licencia.

Sin embargo, al realizar la modificación del cuadro de áreas de la licencia inicialmente aportada Res. 007 de 28 de julio de 2016, se indicó un área total del predio (bruta) de 20.829,33 mt2 correspondiente con lo indicado en los planos topográfico y urbanístico de la subsanación, pero inconsistentes con el área indicada de predio en certificado de libertad y tradición y escritura, que indican un área de lote de 20.510 m2. Adicionalmente, en las *Complementaciones y Paramentos* del artículo 2 de la Resolución No. 013 mediante la cual se modifica la licencia de urbanización resolución 007, se especificó entre otros:

“... Área del lote según certificado de libertad y tradición con matrícula 380-41956 = 20.510 m2 y área según levantamiento topográfico actualizado = 20.829,3253 m2.

Es responsabilidad del titular de la licencia protocolizar las aclaraciones de área total del inmueble y nomenclatura a que haya lugar...” Subrayado fuera de texto

Que dicha protocolización no fue aportada, por tanto se mantienen las inconsistencias presentadas entre el área de lote aprobada por la licencia y el certificado de libertad y escrituras del predio propuesto.

Lo anterior, implica que el proyecto propuesto (según Res. 013 de 2016 que modifica la Res. 007 de 2016, el plano topográfico y urbanístico) no cabe en el lote presentado, ya que el área del predio bruta especificada en la licencia de modificación es de 20.829,33 m2, área que es mayor al área del lote propuesto.

Adicionalmente, en la modificación a la licencia en el artículo primero se especifica "...vigencia 24 meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoria de la licencia que se modifica...", incumpliendo el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y en consecuencia lo indicado en la segunda viñeta del numeral 3.2.1 Requisitos generales de los términos de referencia.

Por lo anterior, la propuesta presenta motivos de rechazo, según lo establecido en los siguientes numerales de los términos de referencia:

- **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.
 - **2.13.9.** 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.
 - **3.2.3.** "...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, que existen gravámenes diferentes a los hipotecarios, limitaciones al dominio vigentes distintas a las servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que se evidencie que los documentos aportados no fueron emitidos por la autoridad, entidad o persona que los suscribe, o cualquier situación técnica o jurídica que impida o afecte el desarrollo del proyecto propuesto, la propuesta será rechazada..." Subrayado y negrilla fuera de texto.
2. No se subsanó la solicitud de aclaración de la ejecutoria de la Licencia de Urbanización inicial Resolución 007 de 2016, dado que en el oficio de respuesta allegado por el oferente y en la Notificación Personal de la Resolución 013 de 2016 se renuncia a los términos de la ejecutoria de esta licencia, más no a los de la ejecutoria de la Resolución 007, incurriendo en la causal de rechazo de los Términos de Referencia numeral 2.13.5

Observaciones Jurídicas

Teniendo en cuenta que pese a haberse realizado el requerimiento encaminado a que el proponente allegara el Certificado Plano Predial Catastral para determinar la cabida y los linderos del predio ofertado, el mismo solo refiere aportar "Carta Catastral" del lote, y que en éste no es posible verificar los linderos en las unidades y previsiones de referencia exigidas, y en consecuencia el área real del predio, se da por no subsanado este aspecto.

Adicionalmente el proponente allega Resolución No. 013 del 12 de septiembre de 2016, por medio de la cual se modifica la Licencia contenida en la Resolución No. 007 del 28 de julio de 2016, en la que se observa que el área bruta del lote fue aumentada de 20.508 mts² a 20.829, 33 - área que supera la del predio ofertado -, y a su vez fueron disminuidas las unidades de vivienda ofertadas de 187 a 182, conforme también se visualiza en el Anexo No. 2, aportado en esta etapa procesal.

En consideración a lo anterior se concluye que éste se encuentra incurso en las causales de rechazo contenidas en los Términos de Referencia de la presente Convocatoria y que a continuación se describen:

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.*

2.13.9. *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.*

2.13.21. *Las demás que se señalen en este documento o sus adendas.*

Finalmente en lo que tiene que ver con la modificación del Anexo No. 2, se tiene que el numeral 2.5. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS, de los Términos de Referencia, dispone: "Después del cierre del proceso de selección el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en su calidad de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. (...)", de modo que la modificación realizada al número de viviendas ofertadas no resulta admisible en esta etapa de la Convocatoria.

No. 2. TAYKA COLOMBIA SAS– Proyecto URBANIZACION VILLA ISABELLA - Ginebra

Según el resultado de la evaluación de los Requisitos Mínimos de los proyectos ofertados se recomienda su rechazo, así:

El proponente TAYKA COLOMBIA SAS, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, teniendo en cuenta el oficio del CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA, quien actúa única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II – PVG II recibido en FINDETER el 19 de septiembre de 2016, donde nos informa "El Consorcio Alianza Colpatria, en cumplimiento de lo señalado en el Numeral 3.1.2.4 de los Términos de Referencia expedidos dentro de la Convocatoria de la Referencia, se permite informar que efectuada la verificación a quienes han sido propietarios del inmueble donde se pretende desarrollar el Proyecto "Urbanización Villa Isabella" en el Municipio de Ginebra, alguno(s) de los propietario(s) se encuentra(n) relacionado(s) con temas de LAFT."

Observaciones técnicas

Después de realizada la verificación de los REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TECNICO establecidos en los Términos de Referencia y Adendas de la Convocatoria del Valle del Cauca, se requirió al proponente el cual NO SUBSANO teniendo como FECHA MAXIMA PARA SUBSANAR 13/09/2016.

El proponente fue requerido para subsanar o aclarar temas técnicos referentes al proyecto URBANIZACIÓN VILLA ISABELLA el pasado 8 de septiembre de 2016 mediante radicado no 15-195-S-033694, dicho constructor mediante comunicación del mismo día solicita plazo adicional para responder el requerimiento ante citado. FINDETER teniendo en cuenta la adenda No 5 de la

convocatoria No 35 del departamento del Valle del cauca, el pasado 8 de septiembre amplio el plazo para responder estableciendo como fecha máxima el martes 13 de septiembre de 2016, plazo en que el oferente no subsano los requerimientos realizados, incurriendo en la siguiente causal de rechazo de los términos de referencia de la CONVOCATORIA 35 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA - ESQUEMA PRIVADO.

"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."

Observaciones Jurídicas

Toda vez que vencido el plazo para presentar subsanaciones a los requerimientos realizados por el Grupo Evaluador, el proponente no allegó documento alguno por medio del cual se pudiera verificar la información solicitada – y que se relaciona más adelante, se concluye que el mismo se encuentra incurso en la causales de rechazo contenidas en los Términos de Referencia de la presente Convocatoria y que a continuación se describen:

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.

2.13.9. 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.

2.13.21. Las demás que se señalen en este documento o sus adendas.

Análisis de los Requerimientos realizados:

1. Los linderos del predio ofertado se encuentran en los siguientes documentos: Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 313-17356, en la Escritura Pública No. 1431 del 17 de marzo de 2005 (Folio 20) y en la Escritura Pública No. 3837 del 23 de octubre de 2006 (Folio 12), sin embargo, es de anotar que los mismos no se encuentran debidamente identificados conforme las requerimientos de medida exigidas.

Realizado el requerimiento correspondiente, el proponente, dentro del plazo previsto para ello, no allegó el documento de subsanación.

2. Tras verificar la Escritura Pública No. 3837 del 23 de octubre de 2006, en la que consta la compraventa realizada por parte del señor Álvaro Barrera Marín a los señores Silvio Montaña Arango y Luz Dary Roa Prado del predio ofertado y 9 predios más, se tiene que en la misma se constituyó hipoteca abierta en primer grado sobre los bienes inmuebles adquiridos mediante dicho instrumento, cuyo objeto es garantizar al señor Álvaro Barrera Marín el pago de cualquier obligación que aquellos tengan a favor de este. Dicho gravamen no se visualiza en el Certificado de Tradición y Libertad del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 373-17356.

Ello así se procedió a requerir al proponente para que aclarara la no inscripción de dicho gravamen, así como el estado en que se encuentra el mismo, teniendo en cuenta lo contemplado en los Términos de Referencia, en su numeral 3.2.2.

El proponente, dentro del plazo previsto para ello, no allegó el documento de subsanación.

3. Además de la circunstancia arriba indicada en lo que tiene que ver con los linderos y los gravámenes identificados en la tradición del predio ofertado, se tiene que en la Anotación No. 18 del 16 de enero de 2008 y No. 19 del 16 de enero de 2008 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 373-17356, se indica la inscripción de un englobe del predio ofertado y de 8 predios más, circunstancia que modifica la situación jurídica de dicho predio, así las cosas se procedió a requerir al proponente para que aportara los siguientes documentos:

- Escritura Pública No. 6435 del 19 de noviembre de 2007.
- Escritura Pública No. 7478 del 28 de diciembre de 2007.
- El Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria aperturado con ocasión del englobe arriba indicado, con No. 95136.
- Toda vez que el predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria 373-17356 fue englobado, aportar el Certificado de Tradición y libertad de dicho folio con la indicación "Estado del Folio: Cerrado".

Vencido el plazo previsto para ello, sin que el oferente hubiese aportado documento alguno que subsanara las anteriores consideraciones, no es posible determinar de manera clara la situación jurídica que actualmente ostenta el inmueble con matrícula No. 373-17356.

No. 3. Consorcio Moreno Tafurt SA – Proyecto URBANIZACION LA COLINA -Andalucía

El proponente Consorcio Moreno Tafurt SA, 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 35 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

1. Licencia de Urbanización y Plano Urbanístico

Se solicitó la aclaración del cuadro de áreas de la licencia junto con el plano urbanístico en cumplimiento del numeral 2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO del Anexo 4. Sin embargo, Las áreas indicadas en el planteamiento urbanístico de cesiones para equipamientos y espacio público no dan cumplimiento a lo establecido en 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...", como se puede evidenciar en la siguiente tabla:

DESCRIPCION	AREA 161 VIVIENDAS licencia	% 161 VIVIENDAS	AREAS 65 VIVIENDAS Ofertadas	% 65 VIVIENDAS Ofertadas	% ANEXO 4
Área Bruta	34.079,66				
Áreas de Protección (afectaciones)	5.892,79				
Área Neta	28.186,87		11.379,79		
Área Zonas Verdes	4.076,43	14,46	1.645,76	14,46 No Cumple	17%
Área Equipamiento	2.084,21	7,39	841,45	7,39	8%
Área Salón Comunal	128,05	0,45	128,05	1,13	
Total Equipamiento y Espacio Público	6.288,69	22,31	2.615,26	22,98 No Cumple	25%
Área Vías	10.416,89				
Área Útil a Construir	11.481,29		5.080,55		

En consecuencia, se incurre en las causales de rechazo numerales 2.13.5 y 2.13.9 de los Términos de Referencia.

No. 4. Corporación Diocesana Pro Comunidad Cristiana – Proyecto LOS LAGOS IV ETAPA - Zarzal

El proponente Corporación Diocesana Pro Comunidad Cristiana, 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 35 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

1. Licencia de Urbanización

Se aportó la licencia de Construcción y Urbanismo No. 210.39.06-056 de octubre 22 de 2015 y la Resolución de modificación 210.39.06 de septiembre 08 de 2016. Sin embargo, no se subsanaron los requerimientos realizados al presentarse las siguientes inconsistencias:

- En el artículo primero de la Resolución de modificación 210.39.06 se concede Modificación de la licencia 210.39.06-056 para indicar que el proyecto de urbanización se presentó para vivienda de interés social unifamiliar y en su artículo segundo establece:

"...Modifica la Licencia número 210.39.06.056 de fecha 22 de octubre del 2015, este proyecto inicialmente fue presentado para vivienda de interés social, por medio de la presente resolución se modifica esta parte resolutive se aclara que es para la construcción de vivienda gratuita..."

- No se especifica el urbanizador o constructor responsable
- No se especifican los índices de ocupación y construcción
- Según el artículo segundo de la Resolución de modificación 210.39.06, el área de salón comunal consta de 746.73 mt²

Por lo anterior, se incumple con el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015 y en consecuencia lo indicado en la segunda viñeta del numeral 3.2.1 Requisitos generales de los términos de referencia y se incurre en las causales de rechazo numerales 2.13.5 y 2.13.9 de los Términos de Referencia.

2. Plano Urbanístico

- El plano urbanístico aportado para subsanar, no indica el número de la licencia mediante el cual fue aprobado.
- La Nomenclatura de vías en planos no es concordante con la nomenclatura evidenciada en campo.
- No se localizó la ubicación de los hidrantes lo cual fue requerido.
- En el plano urbanístico no se identifica el salón comunal, sin embargo se infiere que es la zona de equipamiento 1 según lo especificado en el artículo segundo de la resolución de modificación 210.39.06 que indica *"... constara de 03 zonas de equipamiento, definidas así: área de salón comunal consta de 746,73 mt²..."*, incumpliendo lo establecido en el anexo 4 de los términos de referencia que establece *"...estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m² ni superior a 200 m²..."*
- Las áreas indicadas en el planteamiento urbanístico de cesiones para equipamientos y espacio público no dan cumplimiento a lo establecido en 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...", como se evidencia en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	AREA	% DEL AREA NETA URBANIZABLE	
		LIC. - PLANO	ANEXO 4
Área Lote	25.083 m2		
Área Urbanizable	25.083 m2		
Área Útil (lotes viviendas)	10.368 m2		
Área Cesión Zonas Verdes	2.718,96 m2	10,84 % - Incumple	17%
Área Cesión Equipamiento	1.291,12 m2	5,15 % - Incumple	8%
Total equipamiento y Espacio Público	4.010,08 m2	15,98 % - Incumple	25%
Área Cesión de Vías	8.617,57 m2	34.36 %	
Área Reserva	2.087,35 m2		

En consecuencia, se incurre en las causales de rechazo numerales 2.13.5 y 2.13.9 de los Términos de Referencia.

3. Se solicitó Certificado de Disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de Acueducto y Alcantarillado, de conformidad con el numeral 3.2.3 de los términos de Referencia, lo cual no fue subsanado toda vez que:
 - La Disponibilidad aportada inicialmente con No. 2074 fue expedida el 11 de mayo de 2012 para la Urbanización Bicentenario presentándose una inconsistencia respecto al proyecto presentado que tiene como nombre Los Lagos IV Etapa; e incumpliendo lo establecido en el numeral 3.2.3 de los términos de Referencia que especificó "...La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección...".
 - La Disponibilidad aportada en la subsanación No. AC-6359 de 31 de agosto de 2016 expedida por la Empresa Prestadora del Servicio ACUAVALLE, no indica certificación inmediata del servicio público de acueducto y alcantarillado, no incluye el punto de conexión a la red, ni la vigencia. Por tanto, se incumple el numeral 3.2.3 Requisitos Técnicos de los términos de Referencia que especifica: "...Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, en especial lo establecido en el Libro 2, Parte 3, Título 1, Capítulo 2, en relación con las "condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado", que

incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio...” Subrayado fuera de texto

En consecuencia con lo anterior, se incurre en las causales de rechazo numerales 2.13.5, 2.13.9 y la Nota 1 del numeral 3.2.3 de los Términos de Referencia.

4. Se solicitó complementar el Certificado de Disponibilidad inmediata del servicio público de energía, que incluyera el punto de **conexión** y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio, de conformidad con el numeral 3.2.3 de los términos de Referencia, lo cual no fue subsanado toda vez que:
- El Certificado de Disponibilidad No. 201600017957 de fecha 11 de agosto de 2016 expedido por la empresa prestadora EPSA, aportado en la subsanación mediante los correos electrónicos enviados el 13 de septiembre a las 8:55 y 8:56 pm corresponde al mismo certificado aportado con los documentos iniciales, por tanto este certificado no incluye el punto de conexión y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio.
 - El 15 de septiembre de 2016 se radico en FINDETER en medio físico con No. 120163200004121, el Certificado de Disponibilidad Inmediata del servicio de energía eléctrica No. 201600020330 de fecha 14 de septiembre de 2016 expedido por la empresa prestadora del servicio EPSA. Por tanto, es un documento aportado de manera extemporánea toda vez que el tiempo para subsanar los requerimientos técnicos era hasta el 14 de septiembre de 2016.

En consecuencia con lo anterior, se incurre en las causales de rechazo numerales 2.13.5, 2.13.9 y la Nota 1 del numeral 3.2.3 de los Términos de Referencia.

No. 5. Corporación Diocesana Pro Comunidad Cristiana – Proyecto SAN JUAN BOSCO ETAPAS III Y IV - Roldanillo

El proponente Corporación Diocesana Pro Comunidad Cristiana, 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 35 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

3. Licencia de Urbanización y Plano Urbanístico

Se solicitó la aclaración del cuadro de áreas de la licencia junto con el plano urbanístico en cumplimiento del numeral 2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO del Anexo 4. Sin embargo, las áreas indicadas en el planteamiento urbanístico de Área Neta Urbanizable y de cesiones para equipamientos y espacio público no dan cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y al 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...", toda vez que:

En el cuadro de áreas de la licencia y de los planos, se especifica un área bruta de lote de 31.160 m² y área neta de lote igual al área bruta, sin tener en cuenta que el predio presenta una afectación por retiros respecto a la Quebrada el Rey que aparece identificada en mayor parte como Zona Verde 19, incumpliendo así el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, que define:

"...Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos..." Subrayado y negrilla fuera de texto.

En este sentido, las áreas aprobadas en la Licencia de Urbanismo y Construcción y los planos, no cumplen con lo estipulado en el numeral 2.2 del anexo 4, como se puede evidenciar en la siguiente tabla:

Áreas del Proyecto aprobadas en la modificación de la Licencia

DESCRIPCIÓN	AREA	% LIC. PLANO	% establecido ANEXO 4
Área Bruta	31,160.00		
Área Neta Urbanizable	31,160.00 ¹		
Área de Cesión Zonas Verdes	8,862.08 ²	28.4%	17%
Equipamiento Juegos Infantiles	80.00	0.90%	8%
Equipamiento Salón Comunal	200.00	No cumple	
Total equipamiento y Espacio Público	9,142.08	29.34%	25%
Área de Cesión Vías	7,965.42		
Área Útil	14,052.50		

¹ El área indicada, no corresponde al Área Neta Urbanizable en concordancia con el Decreto 1077 de 2015.

² El área de *Cesión Zonas Verdes* (8862.08 m²) difiere del área total indicada en el *Cuadro Detallado de Áreas de Cesión Zonas Verdes* (8517.91 m²) que aparece en el Plano Urbanístico. Adicionalmente, esta área incluye el área que corresponde a la afectación por retiro de Quebrada, indicando de esta manera valores erróneos.

En consecuencia, se incumple con lo indicado en la segunda viñeta del numeral 3.2.1 Requisitos generales de los términos de referencia y se incurre en las causales de rechazo numerales 2.13.5 y 2.13.9 de los Términos de Referencia.

Observaciones Jurídicas

Es importante aclarar que en la evaluación de los requisitos mínimos jurídicos y el estudio de títulos pertinentes se evidenció que el FMI No. 380-52138 (Cerrado), indica que la Escritura Pública No. 1012 de fecha 3 de Mayo de 2012, contiene una destinación a vivienda campesina y con un fin principal distinto de la explotación agrícola - Ley 160/94 Art. 45. Revisada la Escritura Pública en mención se encuentra efectivamente dicha destinación y además el Notario advierte a los comparecientes que si no se le diera la destinación indicada al lote a que se refiere este instrumento, el Ministerio Público podrá solicitar la nulidad del mismo.

De conformidad con lo anterior es preciso **informarle** al proponente, que en caso de ser seleccionado el proyecto objeto de la convocatoria, **debe comprometerse** inmediatamente a tramitar una Escritura Pública donde se modifique o aclare la Escritura Pública No. 1012 de fecha 3 de Mayo de 2012, en cuanto a que se **LEVANTE** la destinación específica contenida en dicho instrumento público y que refiere una destinación a vivienda campesina y con un fin principal distinto de la explotación agrícola - Ley 160/94 Art. 45.

No. 6. CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A.– Proyecto MIRADOR DEL FRAYLE 300 VIP - ETAPA I Candelaria;

No.7 CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A.- Proyecto MIRADOR DE FRAYLE 280 VIP-ETAPA III, Candelaria;

No. 8 CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A.- PLAN PARCIAL EL RODEO (SAN ISIDRO) ETAPA II - 300 VIP - Jamundí

No. 9 CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A.– Proyecto MIRADOR DEL FRAYLE 280 VIP ETAPA II - Candelaria

El proponente **CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A.**, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones

El proponente **CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A** ofertó cuatro (4) proyectos en el Departamento del Valle en los municipios de Candelaria y Jamundí cuyo número total de viviendas de tres de los proyectos ofertados suman **860** soluciones ofertadas, valor que supera el cupo del Departamento de **653** cupos según lo establecido en el numeral **1.3. ALCANCE AL OBJETO** de la

Adenda No.1 de los términos de referencia: “...De acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 1082 del 25 de junio de 2015, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 0494 del 22 de junio de 2015, el Departamento de Norte de Santander **cuenta, a la fecha, para esta convocatoria con 653 cupos de recursos**, en el marco de **la Segunda Etapa del PVG...**”. Incurriendo en la Causal de rechazo 2.13.12 de los Términos de Referencia que se cita a continuación: “...2.13.12. **Cuando el proponente oferte proyectos por un número total de viviendas que supere el cupo de recursos con que cuenta el Departamento** para el desarrollo del presente proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3...” Negrita y subrayado fuera de texto.

No.	Municipio	Nombre del Proyecto	No. Viviendas
1	Candelaria	MIRADOR DEL FRAYLE - 300 VIP - ETAPA	300
2	Candelaria	MIRADOR DEL FRAYLE - 280 VIP - ETAPA	280
3	Candelaria	MIRADOR DEL FRAYLE - 280 VIP - ETAPA III	280
4	Jamundi	PLAN PARCIAL EL RODEO (SAN ISIDRO) ETAPA II	300
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS OFERTADAS EN EL DEPARTAMENTO			1.160
CUPOS DE RECURSOS EN EL DEPARTAMENTO SEGÚN TERMINOS DE REFERENCIA			653

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