

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. 45 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II – Departamento Cauca - 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 y 3 procedemos a hacer entrega del informe de la mención, previas las siguientes consideraciones:

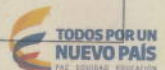
- La verificación y evaluación de las propuestas se basó en la documentación, información y anexos correspondientes, y
- Que durante los días 13 al 28 de septiembre de 2016 se revisaron los requisitos mínimos de los proyectos de vivienda ofertados y de la propuesta económica.

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	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	Puracé (Coconuco)	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE SA-OCCIVILES SA	EL CIRUELO	96	Requisitos Técnicos Requisitos Jurídicos	Si Si	Si Si	Si Si	No No	No No	Habilitado

APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES

MINIACIENDA



Calle 103 No. 19-20 Bogotá, D.C. Pbx: (1) + 523 0311 / 623 0388 www.findeter.gov.co



@Findeter



facebook.com/findetercol



youtube.com/FindeterWeb

No.	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos	Recomendación de Rechazo					Recomendación de Aptitud
						Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	
2	Puerto Tejada	Consortio Moreno Tafurt SA	URBANIZACION EMMANUEL ETAPAS I Y II	297	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	No	No	Si	

I. OBSERVACIONES:

No. 2. Consortio Moreno Tafurt S.A. – Proyecto Urbanización Emmanuel etapas I y II - Puerto Tejada

El proponente Consortio Moreno Tafurt S.A., no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones técnicas

1. El pasado 23 de Agosto de 2016, conforme el acta de cierre de la convocatoria 45 Cauca, suscrita en las oficinas de alianza fiduciaria, el proponente CONSORCIO MORENO TAFURT presento el proyecto URBANIZACIÓN EMMANUEL para que fuera evaluado dentro de la convocatoria 45 conforme a lo establecido en los términos de referencia y sus anexos, en dicha propuesta no se adjuntó la licencia de Urbanismo para el proyecto URBANIZACIÓN EMMANUEL, conforme lo establecido en el **Numeral 3.2.1.** De los Términos de Referencia.

“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.”

Conforme lo anterior en el periodo de evaluación de los requisitos mínimos se solicitó la presentación de dicho documento con el fin subsanar lo establecido en el **Numeral 3.2.1.** De los términos de referencia y mediante correo electrónico del pasado 28 de septiembre, el representante legal del CONSORCIO MORENO TAFURT aporta la Resolución No 003 de 26 de agosto de 2016 ejecutoriada el 9 de septiembre, mediante la cual se otorga licencia de Urbanismo modalidad obra nueva para el proyecto URBANIZACION EMMANUEL ETAPAS I Y II – VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SERIE – DE INTERES SOCIAL. Incumpliendo lo establecido en los términos de referencia ya que la licencia tiene fecha de expedición posterior a cierre del proceso de selección conforme lo establecido en el **Numeral 2.11** de los términos de Referencia.

"PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO" *"...Los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial, ni relacionados con los factores de asignación de puntaje y en todo caso, no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos..."* (Negrilla fuera de texto)

Conforme con lo anterior el proponente CONSORCIO MORENO TAFURT incurre en la causal de rechazo **Numeral 2.13.5** de los Términos de Referencia.

"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." (Negrilla fuera de texto)

2. El proponente CONSORCIO MORENO TAFURT presentó la licencia de urbanismo Resolución No 003 de 26 de agosto de 2016 ejecutoriada el 9 de septiembre, mediante la cual se otorga licencia de Urbanismo modalidad obra nueva para el proyecto URBANIZACION EMMANUEL ETAPAS I Y II – VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SERIE – DE INTERES SOCIAL, la cual se encuentra por fuera del término como ya se mencionó en el numeral 1, pero con la cual se adjuntaron los planos urbanísticos del predio en los cuales se evidenció que el proyecto No cumple con lo establecido en el **Literal e , Numeral 2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO, anexo No 4** de los Términos de Referencia.

"...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." Áreas que deberán ser discriminadas en los cuadros de áreas, y señaladas en el plano urbanístico..."

Aunque los cuadros de áreas registrados en 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 pudo evidencia lo siguiente:

El área bruta del predio es de 45.000 m² y a dicha área no se le están descontando las áreas de afectación por el aislamiento de la vía Carrera 26, afectación que según el plan parcial será de **15 metros**, sumada al aislamiento del canal de riego que se encuentra en la zona occidental del predio que según la documentación aportada (documento de Ana Marina Granja en su numeral 8.3.3.4.1 áreas de protección de canales), el retiro de estos deberá ser de dos (2) veces el ancho del canal, el cual conforme con la información presentada (documento de Ana Marina Granja en su numeral 8.3.1.4 Colindante occidente) cuenta con un ancho de 4 metros, teniendo como resultado un aislamiento de **8 metros**.

Teniendo en cuenta los retiros mencionados, encontramos que el área de afectación del predio es de 2.860.37 metros por el aislamiento de la vía y 2.187.36 metros por el retiro del canal

occidental que en total suman 5.043.73 m² aproximadamente, resultando un área neta urbanizable de 39.956.27 m²; si a esta área le descontamos el área de vías y andenes 13.071.49 m² y el área útil que representa 20.252.65 m², sólo quedarían 6.632.13 m² para equipamientos y zonas verdes, que corresponde al 16.59% incumpliendo lo establecido en los Términos de Referencia de la convocatoria.

Observaciones Jurídicas

Conforme a lo aportado por el proponente, en relación a los requerimientos jurídicos, el proyecto se encuentra en causal de rechazo conforme a lo siguiente:

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

- i. El proponente NO aportó el certificado requerido del plano predial catastral del predio postulado, dentro del plazo perentorio que la entidad estableció en la Adenda No. 3 de la convocatoria No. 45 del Departamento del Cauca publicada en la página web del Consorcio Alianza Colpatría.

En el entendido que el plazo de subsanación, era hasta el día **miércoles 28 de Septiembre de 2016 a las 12:00 del mediodía** para responder el requerimiento de información JURIDICA, y el proponente adjunto el documento requerido posteriormente al establecido, como se evidencia en el correo relacionado más adelante así:

De: Información General [mailto:info@morenotafur.com]

Enviado el: miércoles, 28 de septiembre de 2016 02:59 p.m.

Para: 100MIL VIVIENDAS

Asunto: Alcance 2 Respuesta Requerimiento Mínimos jurídicos Convocatoria No. 45 - Departamento del Cauca PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - ESQUEMA PRIVADO, Proyecto Urbanización Emmanuel Etapa I y II - Puerto Tejada.

Aunado a lo anterior el proponente, estaría en una causal de rechazo conforme a lo establecido en el numeral 2.13. "CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS", subnumeral 2.13.5., de conformidad con los Términos de Referencia y Adendas publicadas en la página Web del CONSORCIO ALIANZA COLPATRÍA de la convocatoria No. 045 - PROGRAMA VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO DEL CAUCA, MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA - 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.

Respecto al proyecto EL CIRUELO presentado por el proponente PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE SA-OCCIVILES SA ubicado en el municipio de Puracé (Coconuco) el cual que fue enunciado anteriormente como HABILITADO jurídica y técnicamente en la primera página 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 70 smlmv so pena de rechazo de la propuesta)	Área adicional Ofrecida No Construible (patio) (*)	Cumple Anexo 5?	No. Viviendas Proyecto Ofertado	Observaciones
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE SA-OCCIVILES SA	EL CIRUELO	1	Puracé (Coconuco)	120-201054	44	2	No aplica	1,58	69,52	0	SI CUMPLE	96	Ofertan 96 viviendas de 96 soluciones que aprueba la 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 Puracé (Coconuco), 100 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 y 3 **ii)** La propuesta presentada no supera el cupo establecido para el Departamento del Cauca en su Convocatoria 45 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 y 3 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 María Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación