Findeter
Financiera del Desarrollo

Findeter Fecha: 2016-10-05 17:00:54
Radicado: 16-195-S-034785
Tipo: Salida Asunto: INFORME DE RESPUESTA
Folios: 4 Destinatario: DORA MAGDALENA RODRIGU

Bogotá D.C.

Doctora
DORA MAGDALENA RODRIGUEZ MARTINEZ
Gerente
CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA
Unidad de Gestión PVG II
dmrodriguez@programadeviviendagratuita2.com
Carrera 15 No. 100 – 43 Piso 4
La Ciudad

Asunto: Informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente al 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 Colpatria

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:

Durante los días 27 al 29 de septiembre de 2016 se recibieron observaciones frente a la evaluación de los Requisitos Mínimos de los proyectos de vivienda ofertados, criterios de evaluación y de la propuesta económica, así:

Consorcio Moreno Tafurt S.A. – Proyecto Urbanización Emmanuel etapas I y II - Puerto Tejada

OBSERVACION:

Comunicado allegado por el señor EDUARDO TAFURT TENORIO, Representante legal de CONSORCIO MORENO TAFURT, al correo electrónico 100MILVIVIENDAS@findeter.gov.co, el día martes, 04 de octubre de 2016 a las 11:43 a.m.

1. El proponente en su comunicación presenta la resolución 015 de Octubre 03 de 2016 *"por medio de la cual se aclara la fecha de la Resolución 003 licencia de urbanismo del proyecto Emmanuel"* con el fin de subsanar lo indicado en el INFORME DE VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA OFERTADOS, CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y DE LA PROPUESTA ECONÓMICA, a lo cual FINDETER hace las siguientes obcecaciones:

Se deberá tener en cuenta que la Resolución No 003 de 26 de agosto de 2016 ejecutoriada el 9 de septiembre fue presentado en la etapa de evaluación de los requisitos mínimos, Conforme la

solicitud realizada por el evaluador con el fin subsanar 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."*

Dicha licencia no cumplió con lo establecido en los términos de referencia ya que la resolucion 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)

En la etapa de traslado y con el fin de subsanar las condiciones antes mencionadas El proponente CONSORCIO MORENO TAFURT presenta la Resolución 015 de Octubre 03 de 2016 *"por medio de la cual se aclara la fecha de la Resolución 003 licencia de urbanismo del proyecto Emmanuel"* Documento que al ser aportado por fuera del periodo de evaluación, el cual según los Términos de Referencia fue del 13 al 28 de Septiembre, y en el cual el proponentes tuvo la oportunidad de subsanar el requerimiento realizado por el evaluador, **Dicha Resolución no podrá ser tenida en cuenta para subsanar lo solicitado.** Conforme lo establecido 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 en su comunicación indica que *"La licencia de Urbanismo y el plano aprobado Urbano fueron expedidas conforme a lo aprobado en el plan parcial Decreto 009 del 19 de enero de 2015, donde la franja de 15 metros paralela a la carrera 26 es una Franja de aislamiento paralelo al corredor interregional para consolidar el parque lineal que se viene desarrollando desde la calle 16 como zona verde, ambiental y paisajística (pág. 4, Decreto 009 de 2015), y de acuerdo con el cuadro de áreas igualmente aprobado en el mencionado plan parcial esta área es válida como sesión para zonas verdes correspondiente a 2.860,37 m2 (pág. 6, Decreto 009 de 2015)."* conforme con lo anterior y después de revisar la información aportada por el proponente

en con su propuesta y en la etapa de evaluación encontramos inconsistencias ya que según el mismo plan parcial en su **Artículo 21,** Espacio público establece el *"cuadro de áreas generales de zonas de cesión"* y en el ***Articulo 36,*** *"EL AREA DE REPARTO Y BENEFICIO – CONCETO"*, en los cuales no se identifica el área de del corredor vial como área de cesión ya que la misma se incluye dentro de las área de **afectación vial.**

Adicionalmente en el **DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE** del plan parcial aportado por el proponente en el periodo de evaluación en su **Numeral 2.1** *"ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y SU ARTICULACIÓN CON LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES"* establece que *"... El espacio público se genera por las cesiones gratuitas exigidas tanto para las vías, zonas de protección, zonas verdes y para la localización de equipamiento comunitario. Las cesiones para zonas verdes y localización de equipamiento representan el 20% del área bruta y equivalen a 9000 m2 de este total y de acuerdo a la norma se destinan a la localización de equipamientos comunitario un 5% del área Bruta equivalente al 2.250,45 m2 y los restantes 6.750,0 m2 se destinan a zona verde. Las áreas para el sistema vial se discriminan en el aparte correspondiente..."*

También en el **Numeral 3** *"ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN E INSTRUMENTOS LEGALES"* en su **párrafo 7** se incluye la tabla No 1 donde se establece que *"... el área bruta total a desarrollar es de 45.000,0 m2, si se descuentan las áreas correspondientes a las afectaciones viales, el área neta urbanizable es de 31.938,20 m2, correspondiente al 70,97%. Si se descuenta del área neta las cesiones obligatorias gratuitas para zona verde 15% y el equipamiento comunitario equivalente al 5% para un total de cesiones obligatorias del 20%, el área útil del proyecto es de 22.937,75 m2 correspondiente al 50,97%. Todas las anteriores áreas son obtenidas con base en el área bruta"*

Por otra parte el proponente indica *"en el mismo decreto y planos aprobados, las zonas de cesión obligatorias están localizadas sobre el costado occidental del predio sin exigir o determinar, por parte del planeación municipal y la corporación autónoma regional del cauca – CRC, franjas de protección por considerarse un canal de riego (canales artificiales provisionales para riego de cultivo). Tal afirmación se sustenta en documento Acta de concertación de los asuntos ambientales en el marco Plan Parcial Emmanuel (se adjunta acta), Pág. 6, cuarta viñeta, de acuerdo al análisis adelantado de amenazas de inundación por riego el estudio presentado (ANEXO 2) determina las políticas en materia de manejo del agua para riego en los cultivos de caña para las empresas productoras de azúcar y las metodologías a implementar de acuerdo al centro de investigación de la caña CENICAÑA está orientada a hacer un uso eficiente del agua , por lo expuesta anteriormente se concluye que la amenaza por inundación por riego, no es probable en el lote del proyecto Emmanuel"*

Teniendo en cuenta lo anterior FINDETER en ningún momento difiere de lo establecido en el PLAN PARCIAL y en el ESTUDIO GENERAL DE AMENAZAS VULNERABILIDAD Y RIESGO presentado por el proponente en la etapa de evaluación respecto de la posibilidad de No inundación del predio, lo que si no es claro son los retiros que se debe dejar de los canales de riego conforme en ESTUDIO GENERAL DE AMENAZAS VULNERABILIDAD Y RIESGO ya que es su **Numeral 8.3.3.4.1** *"Áreas de Protección de canales"* establece que *"para definir el área de protección de canales de riego se acoge la reglamentación propuesta por el Decreto 1449 de 1977 , en su Artículo 7 inciso 6 – Proteger y mantener la cobertura Vegetal a lado y lado de la acequias en una franja igual a*

dos veces el ancho de la acequia)..." y en su ***Numeral 8.3.1.4*** *"Colíndate Occidental"* indica en la **Figura No 17.** Perfil Colindante Occidental, que dicho canal cuenta con un ancho de 4m por tal motivo de tendría que establecer un área de 8m a lado y lado del canal o como mínimo de 4m según lo establecido en el **Numeral 8.3.3.4.1.** Situaciones que no se observan en el plano urbanístico ni en los cuadros de áreas.

Conforme con lo anterior existen inconsistencias en la documentación presentado por el CONSORCIO MORENO TAFURT, al no existir claridad en las áreas de las zonas de cesión y en los retiros de los canales de riego incurriendo en la causal de rechazo **Numeral 2.13.17** de los Términos de Referencia.

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

Conforme lo anterior la propuesta 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..."

Conforme con lo anterior encontramos que no es claro el cumplimiento del **Numeral 2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO, anexo No 4** de los Términos de Referencia. Ya que no se evidencia en el plano urbanístico y sus cuadros de áreas una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable.

Adicionalmente existen inconsistencias en la información presentada por el proponente ya que se encontraron diferencia entre el plan parcial adoptado mediante Decreto 009 de 19 de enero de 2015, la licencia de urbanismo Resolución No 003 de 26 de agosto de 2016 ejecutoriada el 9 de septiembre y la documentación presentada como soporte ***"DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE DEL PLAN PARCIAL"***, y el ***"ESTUDIO GENERAL DE AMENAZAS VULNERABILIDAD Y RIESGO".***

Por lo tanto, FINDETER se ratifica en la **No habilitación** de la propuesta presentada dentro de la Convocatoria N° 45- Programa De Vivienda Gratuita 2- Sucre- Esquema Privado.

Observaciones Jurídicas

Se reitera que el proyecto postulado por el proponente **CONSORCIO MORENO TAFURT S.A.**, no es habilitado jurídicamente, en el entendido que la entidad evaluadora teniendo en cuenta lo establecido en los términos de referencia en el numeral *2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO*

"El evaluador podrá solicitar a los proponentes la información que considere necesaria para subsanar la falta de documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes. La información deberá ser remitida dentro de los términos que defina el evaluador y previo requerimiento expreso del mismo." solicitó al proponente que aportara el Certificado Plano Predial Catastral, emitido por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC" autoridad catastral competente, para verificar que los linderos estén establecidos en metros o georeferenciados, y que estos coincidan debidamente con la totalidad del área del predio presentado para el proyecto, en razón que con los documentos relacionados en la oferta no se lograba vislumbrar tal situación.

En ese sentido la importancia del requerimiento por parte de la entidad evaluadora, para dar validación objetiva de los linderos del predio y así evitar situaciones que a futuro impida o afecte el desarrollo o la ejecución del proyecto propuesto, por no tener claridad de los linderos del inmueble.

Es claro que el documento solicitado fue adjuntado con posterioridad al plazo perentorio que estableció la entidad, por tanto el oferente se encuentra en una causal de rechazo conforme al 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 COLPATRIA 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. (Subrayado por fuera del texto).*

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, a continuación se presenta el resultado de la verificación jurídica y técnica, de la convocatoria sin ninguna modificación, así:

No.	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos	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	Porcentaje de avance de ejecución del proyecto Y Fecha de Terminación de Viviendas
1	Puracé (Coconuco)	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE SA-OCCIVILES SA	EL CIRUELO	96	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado	0% 31-Jul-2017
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No		
2	Puerto Tejada	Consorcio Moreno Tafurt SA	URBANIZACION EMMANUEL ETAPAS I Y II	297	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado	N/A
					Requisitos Jurídicos	No	Si	No	No	Si		

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 el 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 minima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida – [illegible]	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 podra superar los 70 smlmv so pena de rechazo de la propuesta)	Area 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 Maria Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

FIRMADO EN ORIGINAL

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación