

Bogotá D.C.

Doctora  
**DORA MAGDALENA RODRIGUEZ MARTINEZ**  
Gerente  
**CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA**  
Unidad de Gestión PVG II  
[dmrodriguez@programadeviviendagratis2.com](mailto: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. 48** - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –  
Departamento **Valle** - 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:

- La verificación y evaluación de las propuestas se basó en la documentación, información y anexos correspondientes, y
- Que durante los días 9 al 23 de Noviembre 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. Viv	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No Viv	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
1	Candelaria	Constructora IC Prefabricados SA	MIRADOR DEL FRAYLE 300 VIP - ETAPA I	300	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	<b>HABILITADO</b>
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	Si	No	



No. Viv	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No Viv	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	Jamundí	Constructora IC Prefabricados SA	PLAN PARCIAL EL RODEO (SAN ISIDRO) ETAPA II - 300 VIP	300	Requisitos Técnicos	Si	No	N/A	No	No	HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	No	No	No	No	
3	Bolívar	TAYKA COLOMBIA SAS	URBANIZACION VILLA DEL SOL	180	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	NO HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	

#### I. OBSERVACIONES

##### **No. 3. 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 48 - 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**

El proponente presenta el Plano Urbanístico debidamente aprobado y la Resolución No. 020 de noviembre 18 de 2016 mediante la cual concede la licencia de MODIFICACIÓN a la licencia vigente de urbanización. Sin embargo, esta modificación no da cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 en lo referente al Área Neta Urbanizable y por ende 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 20.510 m<sup>2</sup> y área neta de lote 17.828,79 m<sup>2</sup>, anotando en el cuadro de áreas del Plano que Área Neta = Área bruta – Área de vías.

No obstante, el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, 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...”*

*“..Infraestructura o red vial principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana...”*

Y en la Resolución No. 020 de noviembre 18 de 2016, el área de vías (2.681,21 m<sup>2</sup>) corresponde a vías internas de la urbanización Villa del Sol como se encuentra claramente indicado en el artículo primero.

Así las vías internas de la urbanización, no corresponden a **la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte** de que trata el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015. Por tanto, esta área no se descuenta del área bruta del lote, en este sentido tanto el Área Bruta del Lote como el Área Neta Urbanizable de la Urbanización Villa del Sol sería de 20.510 m<sup>2</sup>.

Por tanto, las áreas aprobadas en la Resolución No. 020 de noviembre 18 de 2016, no cumplen con lo estipulado en el decreto 1077 de 2015 y con el numeral 2.2 del anexo 4, como se puede observar en la siguiente tabla:

CUADRO DE AREAS		AREAS APROBADAS RES. 020		AREAS DECRETO 1077 Y CONVOCATORIA	
Nº	Descripción	M2	%	M2	%
1	Área Bruta :	20,510.00	100.0%	20,510.00	100.0%
2	Área de Afectaciones	2,681.21	13.07%	-	0.0%
2.1	Zona protección ambiental	-	0.0%	-	0.0%
2.2	Infraestructura para el sistema vial principal y de transporte	2,681.21 <sup>1</sup>	13.07%	-	0.0%
3	Área Neta Urbanizable (A.N.U.)	17,828.79 <sup>2</sup>	86.93%	20,510.00*	100.0%
4	Área Cesiones Totales	7,028.80	39.4%	9,710.01	47.3%
	Total Cesiones (Res. 020 de 2016)	5,849.88	32.81%		
	Cesiones Convocatoria (Esp. Publico + Z. Verdes)			5,524.88	26.94% CUMPLE
4.1	Área Espacio Vías y Andenes	1,503.92	8.4%	4,185.13	20.4%
4.1.1	Vías vehiculares	-	0.0%	2,681.21	13.07%
4.1.2	Andenes	1,178.92	5.75%	1,178.92	5.75%
4.1.3	Parqueaderos	325.00	1.58%	325.00	1.58%



CUADRO DE AREAS		AREAS APROBADAS RES. 020		AREAS DECRETO 1077 Y CONVOCATORIA	
4.2	Área Espacio Público	4,042.85	22.68%	4,042.85	19.71% CUMPLE
4.2.1	Zonas verdes	4,042.85	22.7%	4,042.85	19.7%
4.3	Áreas de Equipamiento	1,482.03	8.31%	1,482.03	7.23% NO CUMPLE
4.3.1	Salón comunal	216.32	1.05%	216.32	1.05%
4.3.2	Área Equipamiento Futuro	1,265.71	6.17%	1,265.71	6.17%
5	Área Privada para viviendas	10,800.00	52.66%	10,800.00	52.66%
	Comprobación A.N.U.	17,828.80		20,510.01*	

<sup>1</sup> El área de vías internas de la urbanización no corresponde a **la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte** de que trata el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

<sup>2</sup> El área indicada, no corresponde al **Área Neta Urbanizable** en concordancia con el Decreto 1077 de 2015.

Adicional a lo anterior, la Resolución No. 020 modifica la Vigencia de la Resolución No. 019 de Octubre 18 de 2016, especificando:

*“...VIGENCIA: Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoria de la licencia que se modifica. La licencia se podrá prorrogar por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, previo la solicitud de la prórroga. Esta deberá formularse dentro de los treinta días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia...”* Subrayado fuera de texto.

Lo cual difiere de lo indicado en el artículo 5 del Decreto 1197 de 2016 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, que especifica:

*“...Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas...”* Subrayado fuera de texto.

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.

Respecto a los proyectos que fueron enunciados anteriormente como HABILITADOS jurídica y técnicamente se determinó que:

- El proponente cumple con los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros.
- 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.
- La propuesta presentada no supera el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- 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.

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que los proyectos habilitados en la convocatoria no superaron el número máximo de viviendas asignado al Departamento del Valle del Cauca (935 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 las propuestas presentadas.

**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 <sup>2</sup> ])	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
CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A	PLAN PARCIAL EL RODEO (SAN ISIDRO) ETAPA II	1	JAMUNDI	370-884820	42,42	2,42	NA	1,627	69,00	NA	SI CUMPLE	300	El proyecto es una etapa posterior de uno ejecutado y supervisado por Findeter.
CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A	MIRADOR DEL FRAYLE - 300 VIP ETAPA I	1	CANDELARIA	378-194893	42,18	2,18	NA	1,6358	69,00	NA	SI CUMPLE	100	El proyecto se desarrollará en un PIDU

Teniendo en cuenta que los proyectos enunciados anteriormente resultaron habilitados, una vez realizada la verificación jurídica y técnica, y que por consiguiente cumplen con: **i)** La totalidad de los requisitos exigidos en los términos de referencia definitivos y en sus adendas 1, 2 y 3 **ii)** Las propuestas presentadas no superan el cupo establecido para el Departamento del Valle del Cauca en su Convocatoria 48 del PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - PVG II- CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA; **iii)** Las propuestas presentadas no superan el valor del presupuesto estimado por vivienda; **iv)** Las propuestas presentadas no superan 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)** Las propuestas presentadas cumplen 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,

**Ana María Cifuentes Patiño**  
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

**FIRMADO  
EN  
ORIGINAL**  
**Omar Hernando Alfonso Rincón**  
Director de Contratación