

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. 58 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –
Departamento **Bolívar** 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 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 entregar el informe, de la mención:

- La verificación y evaluación de las propuestas se basó en la documentación, información y anexos correspondientes, y
- Que durante los 21 de Noviembre al 6 de Diciembre 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. 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 |
|-----|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | Villanueva | UNION TEMPORAL HABITAT 2016 | LA PRADERA | 286 | Requisitos Técnicos | No | Si | No | No | Si | NO HABILITADO |
| | | | | | Requisitos Jurídicos | Si | Si | Si | No | No | |
| 2 | San Estanislao de Kostka | CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA SAS | URBANIZACION SANTA ANA | 200 | Requisitos Técnicos | No | Si | Si | No | Si | NO HABILITADO |
| | | | | | Requisitos Jurídicos | Si | Si | Si | No | No | |

| No. | 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 |
|-----|---------------|-------------------------------------|---|---------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3 | Maria La Baja | CONSORCIO PVG MARIA LA BAJA | URBANIZACION VILLA CARLA | 140 | Requisitos Técnicos | No | Si | Si | No | Si | NO HABILITADO |
| | | | | | Requisitos Jurídicos | Si | Si | Si | No | No | |
| 4 | Rioviejo | CONSORCIO URBANIZACION LA ESPERANZA | URBANIZACION LA ESPERANZA DEL MUNICIPIO DE RIOVIEJO-BOLIVAR | 100 | Requisitos Técnicos | No | Si | No | No | Si | NO HABILITADO |
| | | | | | Requisitos Jurídicos | Si | Si | Si | No | No | |

I. OBSERVACIONES

No. 1. UNION TEMPORAL HABITAT 2016– Proyecto LA PRADERA– Villanueva

El proponente UNION TEMPORAL HABITAT 2016, 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 58 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO DE BOLIVAR - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

1. Se solicitó el Plano Predial catastral del predio postulado, el cual no fue aportado.

2. **Licencia de Urbanización y Plano Urbanístico**

2.1 **Cesión Obligatoria**

Se aportó modificación a la Licencia de Urbanismo y Construcción - Resolución 145 de 2016 y Plano Urbanístico URB-01, sin embargo, el proyecto no da cumplimiento al requerimiento del Literal e del numeral 2.2 Especificaciones Particulares que debe tener las Obras Básicas de Urbanismo – del Anexo 4, donde se establece:

(...) 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 el proyecto contempla como cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público un área de 7,842.72 m² correspondientes al 19.4%, de los cuales el área de Espacio Público (Zonas Verdes y Parques) es de 7.642.72 m² correspondiente al 18.9% y el área de equipamiento de 200 m² correspondiente a 0.5%, del área neta urbanizable (40.357,77 m²), como se puede observar en la siguiente tabla:

| CUADRO DE AREAS | | AREAS APROBADAS RES. 145 de 2016 | | % CONVOCATORIA |
|-----------------|--|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
| N° | Descripción | M2 | % | % |
| 1 | Área Bruta : | 40,357.77 | 100.0% | |
| 2 | Área de Afectaciones | - | 0.00% | |
| 2.1 | Zona protección ambiental | - | 0.0% | |
| 2.2 | Infraestructura para el sistema vial principal y de transporte | - | 0.0% | |
| 3 | Área Neta Urbanizable (A.N.U.) | 40,357.77 | 100.00% | 100.0% |
| 4 | Área Cesiones Totales (4.1+4.2+4.3) | 16,333.77 | 40.5% | |
| | Cesiones Convocatoria (Esp. Publico + Equipamiento) | 7,842.72 | 19.4% NO CUMPLE | 25.00% |
| 4.1 | Área Espacio Vías y Andenes | 8,491.05 | 21.0% | |
| 4.1.1 | Vías, Andenes y Parqueaderos | 8,491.05 | 21.0% | |
| 4.2 | Área Espacio Público | 7,642.72 | 18.94% CUMPLE | 17.00% |
| 4.2.1 | Zonas Verdes y Parques | 7,642.72 | 18.9% | |
| 4.3 | Área de Equipamiento | 200.00 | 0.50% NO CUMPLE | 8.00% |
| 4.3.1 | Salón Social | 200.00 | 0.50% | |
| 5 | Área Privada para viviendas | 24,024.00 | 59.53% | |
| | Comprobación A.N.U. | 40,357.77 | | |

Adicionalmente, el cuadro de áreas registrado en el plano urbanístico aprobado por la Resolución No. 145 de 2016, difiere del cuadro de áreas aprobado en la licencia en lo referente a *Zonas Verdes, Parques* el cual establece en plano un área de 7842,72 m² y en licencia 7642,72 m². Así mismo, al realizar las sumatoria de las áreas de cada una de las zonas verdes indicadas en este plano, da un área de 7842.56 m² lo cual difiere de los datos anteriores.

2.2 Salón Comunal

El área del Salón Comunal propuesto (200 m²), no da cumplimiento a lo establecido en los términos de referencia en el Anexo 4 en su numeral "2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO, que especifica:

(...) Se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m² por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m² ni superior a 200 m².

Para el caso, se debía cumplir con un área de 343.2 m2, correspondiente a las 286 viviendas propuestas, es decir se debía tener mínimo 2 salones comunales para dar cumplimiento a lo establecido en la convocatoria.

3. Se aportó Constancia de Ejecutoria de la Resolución 127 de 21 de octubre de 2016. No obstante en ésta, no se registra la fecha en la cual quedo debidamente ejecutoriada la Licencia.

4. Se aportó Certificado de Disponibilidad de Energía No. GR-488-2016 de septiembre 22 de 2016, presentando las siguientes inconsistencias:

- Se encuentra expedido para un predio con referencia catastral 13783000100010035000 ubicado en la carrera 12A # 17A – 16, lo cual difiere de los predios postulados que para el caso son dos (2) los cuales según certificados y licencia urbanística, se ubican en la Calle 1 Carrera 14.
- No indica el Punto de Conexión

Por tanto, se incumple con lo establecido en el numeral 3.2.3 de los términos de referencia.

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

No. 2. CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA SAS- Proyecto - URBANIZACION SANTA ANA San Estanislao de Kostka

El proponente CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA SAS, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Técnicas

El proyecto no da cumplimiento a lo exigido en el anexo N°4 de Los Términos De Referencia en relación:

El proyecto deberá 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.

Si bien cumple el 25% del área para cesiones públicas obligatorias, no queda claro el cumplimiento del 8% correspondiente al área de equipamientos según lo establecido en el anexo N° 4 de los términos de referencia, además se observa que la resolución aprobatoria de la modificación de urbanismo, describe 2 salones múltiples, sin embargo en el plano urbanístico no se aprecia la localización del segundo salón múltiple exigido en la solicitud de requerimientos N° 1; así mismo en dicha resolución no se describe el Urbanizador y/o Constructor Responsable de las obras de urbanismo como se establece en el decreto 1077 de 2015.

Por lo anterior el proponente incurre en las siguientes causales de rechazo según los términos de referencia numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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.

Por lo tanto la propuesta presentada por **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S** es rechazada técnicamente

No. 3. CONSORCIO PVG MARIA LA BAJA - URBANIZACION VILLA CARLA - Maria La Baja

El proponente CONSORCIO PVG MARIA LA BAJA, 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 58 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO BOLIVAR - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

- Se aportó documento expedido por la Secretaria de Planeación del municipio, en el cual se registra que el lote propuesto se encuentra ubicado en la calle 7 N° 19a-30 barrio la Botellita. Sin embargo en este no se aclara si el predio se encuentra en suelo urbano o expansión urbana.
- Se solicitaron los planos de clasificación del suelo del municipio y de clasificación de riesgo, los cuales no fueron aportados.
- Se solicitó Plano Predial Catastral del predio, el cual no fue aportado.
- Se aportó la Resolución N° 031 de 2016, con la cual se modifica la Resolución N° 028 de 10 de octubre de 2016, en la cual se aclara la ubicación del lote propuesto (Barrio La Botellita). Sin embargo, no se hizo referencia alguna al Canal de aguas que limita el predio, el cual se evidenció en la visita y para el cual se solicitó certificado de retiros respecto a éste de conformidad con el POT y la identificación del mismo con sus respectivos retiros en el plano urbanístico; requerimiento que no fue subsanado.

Por lo anterior, la documentación presentada como aclaratoria no da cumplimiento a lo establecido en el numeral 3.2.1. Requisitos generales, de los términos de referencia, que establece:

(...) Nota: se debe tener en cuenta que las licencias urbanísticas deben corresponder con la realidad física del predio en cuanto a las áreas aprobadas, así mismo deberá describir al menos: El área bruta del lote, afectaciones (ambientales, viales y de redes de servicios públicos), cesiones públicas obligatorias para parques, espacio público y equipamientos, área útil para vivienda, áreas de vías y andenes, y el diseño del proyecto área del lote de la vivienda (si es Unifamiliar o Familiar) (...) subrayado fuera de texto

- Se aportaron Certificaciones, en las cuales se observa que el predio identificado FMI 208365 no se encuentra en: i) zonas de reserva y/o afectaciones por obra pública o de

infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable.

No obstante, no se certifica que el predio no se encuentra en iv) zonas de protección de los recursos naturales y v) barrios no legalizados, conforme con el POT vigente.

- Se aportó Certificación suscrita por el jefe de operaciones de ACUAMARIA, en la cual no se registra la vigencia de la disponibilidad y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio.
- No se aportó la aclaración de la matrícula inmobiliaria en el documento donde se certifica que el predio no se encuentra invadido, ni ocupado o en posesión de terceros.
- Se aportó Plano topográfico aprobado "Levantamiento Planimétrico", en el cual no se aclararon los requerimientos realizados en su totalidad, toda vez que en el plano se registra gráficamente el canal de aguas que limita el predio, no obstante no se indica las afectaciones del mismo.
- Se aportó Plano urbanístico aprobado "Propuesta Urbana 2-3", pero en este no identifica el canal de aguas que limita el predio, ni los retiros respecto a éste.

El proyecto no contempla lo referente a las Basuras y Red contra incendio conforme lo establecido en el anexo No 4 de los Términos de Referencia. 2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO literal h, donde se establece:

(...) El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Decreto 2981 de Diciembre 20 de 2013 compilado mediante el Título 2, de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos: • Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos: • Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos. • Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje. • Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos. • Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios. Para los casos de viviendas unifamiliares que no hagan parte de una propiedad horizontal, la recolección de las basuras se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.2.22 del Decreto 1077 de 2015. (...)

- No se aportó el plano de localización del predio respecto al municipio.

Teniendo en cuenta las observaciones anteriores, el proponente incurre en las siguientes causales de rechazo, de conformidad con el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS 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.

No. 4. CONSORCIO URBANIZACION LA ESPERANZA – Proyecto URBANIZACION LA ESPERANZA DEL MUNICIPIO DE RIOVIEJO - BOLIVAR

El proponente CONSORCIO URBANIZACION LA ESPERANZA, 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 58 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO BOLIVAR - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

- No se aportó el Plan Parcial, teniendo en cuenta que el predio se encuentra ubicado en Suelo de expansión como se especifica en los certificados aportados de fecha 10 de octubre de 2016.
- El proponente aportó inicialmente la Licencia Urbanística de Subdivisión Material Resolución No. 2996 de 24 de octubre de 2016 y la Licencia de Urbanismo y Construcción en la Modalidad de Obra Nueva – Resolución No.2997 de octubre 24 de 2016, para las cuales se solicitó modificación en cumplimiento del decreto 1077 de 2016.

En este sentido el proponente aportó la licencia Urbanística en modalidad de Reloteo LU06-16 – Resolución No. 3270 del 22 de noviembre de 2016 y la Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva Resolución 3271 del 22 de noviembre de 2016. Por tanto, no se subsana el requerimiento toda vez que no se presentan las modificaciones solicitadas y en respuesta se aportan nuevas licencias. No obstante la licencia de construcción aportada Resolución 3271 se encuentra otorgada al predio con M.I 068-3828 el cual ya tenía expedida licencia de urbanismo y construcción vigente Resolución 2997 de 2016. Por tanto, el predio ahora cuenta con dos licencias vigentes, la Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No.2997 de octubre 24 de 2016 y la Licencia de Construcción Resolución 3271 del 22 de noviembre de 2016

Adicionalmente en la Resolución N° 3270 de 2016, en el numeral 10 de los considerandos, se relaciona la licencia de urbanismo N° 1204 de julio de 2015, pero este documento no fue aportado en ningún momento del proceso.

- En la Resolución N° 3270 (licencia urbanística modalidad de reloteo LU06-16), no se adjunta los planos aprobados, con base en los cuales se urbanizaron los predios objeto de solicitud. De igual forma no se adjunta el plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas. (ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.10 Documentos adicionales para la expedición de licencias de subdivisión).

- No se presenta "Constancia de Ejecutoria" de la Resolución N° 2996 y 2997 de 2016, que fueron presentadas en la propuesta.
- Se aportó Certificación suscrita por el representante legal, en la cual consta que el predio denominado "La Envidia", no se encuentra invadido, ocupado ni tampoco se encuentra en posesión de terceros. No obstante, en esta certificación se registra una foto del predio, pero en el documento no se indica la fecha de la certificación, tal y como se requiere en el numeral 3.2.3 Requisitos técnicos del Términos de referencia.
- El certificado de Disponibilidad de Acueducto y Alcantarillado no indica vigencia.
- No se aportó Certificado de Disponibilidad de Energía
- No se aportó Plano Topográfico
- El plano urbanístico aportado con la subsanación mediante correo electrónico de fecha 2 de diciembre de 2016, no se encuentra aprobado.
- Dado que el proponente aportó inicialmente licencia de urbanismo y construcción con sus respectivos planos, estos fueron revisados solicitándose aclaración al diseño estructural, lo cual no fue subsanado.

No obstante lo anterior, el proponente mediante correo electrónico de **fecha 5 de diciembre de 2016** aportó la siguiente documentación aclaratoria, de manera extemporánea, toda vez que disponía de un término máximo hasta el 2 de diciembre de 2016 para la subsanación, por tanto esta documentación, no es objeto de revisión:

- Certificado suscrito por Electricaribe de fecha 8 de noviembre de 2016.
- Carta de Compromiso de Responsabilidad de cumplimiento de la NSR 10, en el caso de salir favorecidos en la convocatoria de fecha 5 de diciembre de 2016.
- Plata General topográfica, sin aprobación.
- Cortes Topografía, sin aprobación
- Planta Urbana, sin aprobación.
- Plano urbanístico, sin aprobación.
- Secciones y Fachadas., sin aprobación
- Plata Tipo y Plata de Cubiertas, sin aprobación.
- Viviendas Tipo – Detalles de Puertas y Ventanas, sin aprobación.
- Documento IGAC e Informe de Topografía

Adicionalmente, mediante radicados en la Entidad con No 120163200009831 y 120163200009826 de **fecha 7 de diciembre de 2016** aportó la siguiente documentación aclaratoria, de manera extemporánea, toda vez que disponía de un término máximo hasta el 2 de diciembre de 2016 para la subsanación, por tanto esta documentación, no es objeto de revisión:

- Planos topográficos, (general y cortes) aprobados.
- Planos urbanísticos (A01 y A02) aprobados.

Teniendo en cuenta las observaciones anteriores y en cumplimiento con la Nota 1 del numeral 3.2.3. Requisitos Técnicos de los términos de referencia, donde se establece:

(...) NOTA 1. En el evento en que el evaluador requiera documentos adicionales para verificar la viabilidad técnica o jurídica de los proyectos, podrá solicitarlos y otorgar un término para su entrega. La falta de respuesta o respuesta extemporánea a estos requerimientos, será causal de rechazo de la propuesta, en relación con el respectivo proyecto (...) (Subrayado fuera de texto).

El proponente incurre en las siguientes causales de rechazo, de conformidad con el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUUESTAS 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.

Atentamente,

FIRMADO
EN
ORIGINAL

Ana Maria Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

FIRMADO
EN
ORIGINAL

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación

