Findeter
Financiera del Desarrollo

Bogotá D.C.

Findeter Fecha: 2016-12-14 16:18:27
Radicado: 16-195-S-037465
Tipo: Salida Asunto: INFORME VERIFICACION
Folios: 11 Destinatario: DORA MAGADALENA RODRIGU

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 verificación de los **Requisitos Mínimos** de los proyectos de vivienda ofertados, criterios de evaluación y de la propuesta económica.
Convocatoria No. 47 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –
Departamento **Norte de Santander** - 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 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 9 de Noviembre al 2 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	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
1	Villa del Rosario	UNION TEMPORAL BUENA VISTA	ALTOS DE BUENA VISTA	300	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	**NO HABILITADO**
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
2	San Cayetano	CONSTRUCTORA MONAPE SAS	ALTOS DE SANTA ANA	100	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	**NO HABILITADO**
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	

No.	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viv	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
3	Durania	CONSTRUCTORA MONAPE SAS	URBANIZACION VILLA MARLY	100	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	NO HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
4	El Zulia	CONSTRUCTORA MONAPE SAS	ALTOS DE EL ZULIA	200	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	NO HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
5	El Zulia	OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA	TORRES DEL RIO	250	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	NO HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
6	Tibú	OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA	FAROS DEL CATATUMBO	240	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
7	Ocaña	OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA	ALTOS DE BARBATUSCOS	200	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	NO HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
8	Santiago	OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA	BRISAS DE SANTIAGO	100	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
9	Salazar	OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA	URBANIZACION EL HATILLO	200	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
10	Puerto Santander	UNION TEMPORAL NUEVO PUERTO	URBANIZACION VILLA TERESA	250	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No	
11	Pamplona	UNION TEMPORAL NUEVA PAMPLONA	URBANIZACION LOS ALISOS	160	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	NO HABILITADO
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	No	No	No	

I. OBSERVACIONES

No. 1. UNION TEMPORAL BUENA VISTA – Proyecto Altos de Buena Vista – Villa del Rosario

El proponente UNION TEMPORAL BUENA VISTA, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Técnicas

- El proponente describe en su anexo N°5 que el *"área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo "* , es de 43.8m2, sin embargo en la licencia de modificación de urbanismo Resolución N° 0138 del 16 de noviembre de 2016, los lotes a desarrollar en el proyecto son multifamiliares, en los cuales se construirán apartamentos de 43.8m2, impidiendo que estos puedan contar con un *"área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo,"* por lo cual se presenta una inconsistencia, debido a que el área para desarrollo progresivo se contabiliza únicamente cuando se trata de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar, las cuales si proveen el desarrollo de la totalidad de la vivienda a futuro.

  Lo anterior, dado que según los términos de referencia en su numeral "3.3.2.2. *MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS "nota 1,* la cual describe

  *"**NOTA 1:** El proponente de soluciones unifamiliares o bifamiliares también podrá señalar en el Anexo No. 5, el número de metros cuadrados de área libre (sin construir), cuya titularidad será efectivamente transferida al beneficiario. Esta será contabilizada para efectos del puntaje señalado en el presente numeral, sin embargo, para efectos de aplicación de la fórmula, cada 3 metros cuadrados de área privada no construida, serán contabilizados como el equivalente a 1 metro cuadrado de área privada construida. En todo caso, esta área no implicará el pago de sumas adicionales a la señalada en el valor total de la vivienda ofrecida, de acuerdo con el Anexo No. 5"*

  Debido a que para evaluar la oferta económica se requiere tener en cuenta el Área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2), este ítem puede aumentar el área privada construida, y analizando el plano urbanístico aportado, se pudo evidenciar que el que son apartamentos multifamiliares, en los cuales no es posible tener un área que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo.

  Por lo anterior el proponente incurre en la siguiente causal de rechazo según los términos de referencia numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

  Por lo tanto la propuesta presentada por UT BUENA VISTA es rechazada técnicamente

No. 2. CONSTRUCTORA MONAPE SAS – Proyecto ALTOS DE SANTA ANA - San Cayetano

El proyecto ALTOS DE LA SABANA ubicado en el municipio de San Cayetano presentado por el proponente CONSTRUCTORA MONAPE SAS, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Técnicas

En revisión del Anexo N° 5 presentado por el proponente en el sobre que contiene su propuesta económica y de metros cuadrados adicionales, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 47 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER - ESQUEMA PRIVADO, se evidencia lo siguiente:

El proponente describe en su anexo N° 5 que el "*área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo* ", es de 44 m2, sin embargo en la licencia de modificación de urbanismo, según Resolución N° 409 del 23 de noviembre de 2016, los lotes a desarrollar en el proyecto son multifamiliares, en los cuales, según lo registrado en este Anexo N° 5, se construirán apartamentos de 44 m2, impidiendo que estos puedan contar con un "*área del lote, que sea susceptible de desarrollo progresivo*," por lo cual se presenta una inconsistencia, debido a que el área para desarrollo progresivo se contabiliza únicamente cuando se trata de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar, las cuales sí podrían posibilitar un área para el desarrollo de la totalidad de la vivienda a futuro.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los términos de referencia, que en su numeral "3.3.2.2. MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS" nota 1, señalan lo siguiente:

> *"... NOTA 1: El proponente de soluciones unifamiliares o bifamiliares también podrá señalar en el Anexo No. 5, el número de metros cuadrados de área libre (sin construir), cuya titularidad será efectivamente transferida al beneficiario. Esta será contabilizada para efectos del puntaje señalado en el presente numeral, sin embargo, para efectos de aplicación de la fórmula, cada 3 metros cuadrados de área privada no construida, serán contabilizados como el equivalente a 1 metro cuadrado de área privada construida. En todo caso, esta área no implicará el pago de sumas adicionales a la señalada en el valor total de la vivienda ofrecida, de acuerdo con el Anexo No. 5..."*

De conformidad con lo expuesto, es claro que al evaluar la oferta económica se requiere tener en cuenta el Área del lote que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2), ya que este ítem puede aumentar el área privada construida, y analizando la licencia y plano urbanístico aportados, se puede evidenciar que el proyecto corresponde a apartamentos multifamiliares, en los cuales no es posible tener un área que sea susceptible de desarrollo progresivo.
Por lo anterior el proponente incurre en la siguiente causal de rechazo según los términos de referencia, numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

No. 3. CONSTRUCTORA MONAPE SAS – Proyecto URBANIZACION VILLA MARLY - Durania

El proyecto URBANIZACION VILLA MARLY ubicado en el municipio de Durania presentado por el proponente CONSTRUCTORA MONAPE 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 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 el proyecto ofertado, según numeral 3.2 de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 47 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

1. El proponente aporta la Resolución N° 007 de 2016, en la cual se presentan inconsistencias en las áreas correspondientes a "futuro desarrollo" y en el cuadro de áreas del proyecto existe una inconsistencia en relación al área denominada "peatonal" y al área de juegos infantiles. Por lo anterior, se envió una comunicación, en la cual se le requirió aclarar lo siguiente:

   - En el parágrafo del artículo primero de la Resolución N° 007 de 2016, se registra un área de futuro desarrollo de 4 Ha + 7.136.84 m2, valor que no es congruente con el registrado en el cuadro de áreas del artículo tercero, que establece que el área de futuro desarrollo es de 46.568.21 m2. Igualmente, se cita que el área bruta del proyecto es de 9.373.16 m2, y en el cuadro de áreas del artículo tercero, se establece como área bruta del proyecto 9.941.79 m2.

   - El cuadro de áreas de la Resolución N° 007 de 2016, presenta una inconsistencia en el área de cesión denominada "peatonal" que para el proyecto registra un área total de 1.382.37 m2, valor que no corresponde a la sumatoria de esta áreas, según desagregación de la etapa I (785.12m2) y etapa II (786.12m2), que suman un área total de 1.571.24 m2."

Según respuesta recibida vía correo electrónico el 24 de noviembre/16 (en físico el 28 de noviembre/16) se incluye una nueva Resolución 008 de noviembre 23/2016 en la que se evidencian las siguientes inconsistencias en las áreas registradas en el cuadro del Artículo Tercero, así como en cuadros registrados en planos urbanísticos y topográfico:

- El cuadro de áreas de la Resolución N° 008 de 2016, presenta una inconsistencia en el área de cesión denominada "peatonal" que para el proyecto registra un área total de 1.382.37 m2, valor que no corresponde a la sumatoria de esta áreas, según desagregación de la etapa I (785.12m2) y etapa II (786.12m2), que suman un área total de 1.571.24 m2. Es de aclarar que esta observación se realizó según Solicitud Técnica No. 2 de complementación o aclaración, requisitos mínimos remitida el 22 de noviembre de 2016, y con esta nueva Resolución 008 de 2016, no se subsana satisfactoriamente el requerimiento hecho.

- El cuadro de áreas registrado en la Resolución 008/2016, no es consistente con el cuadro de áreas registrado en el plano URB01 "Planta Urbanística"", respecto del área de cesión "peatonal" de la Etapa II, que en cuadro de la resolución indica 786.12 m2 y en plano 599.46 m2. Es de anotar que con esta área registrada en el plano, el área total peatonal al sumar las dos etapas (785.12 + 599.46) se obtiene un valor de 1384.58 m2, la cual tampoco es consistente con el área total peatonal del proyecto de 1382.37 m2.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se incurre en las siguientes causales de rechazo establecidas en los Términos de Referencia (TDR) de la convocatoria:

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.

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

"....3.2.3. Requisitos Técnicos....
.....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 fuera de texto."

2. Anexo a la Resolución N° 008 de noviembre 23 de 2016, por medio del cual se concede modificación a la Licencia de Urbanismo N° 349 del 18 de octubre de 2016, se incluye plano topográfico del lote de noviembre de 2016, para el cual se evidencian las siguientes observaciones:

   - Según coordenadas registradas para el lote objeto de licencia, se obtiene un área del mismo de 10.512,58 m2, valor que es inconsistente respecto del registrado en este mismo plano como área poligonal de 9.941,79 m2 y el área del urbanizable del proyecto registrada tanto en plano urbanístico como en Resolución 008/2016, de 9.941,79 m2, que implican una diferencia de 570.79 m2.

     Se resalta que en la Solicitud Técnica N° 2 remitida por FINDETER el 22 de nov/2016, se dejó claramente establecido que éstas áreas deberían ser coincidentes, lo cual no se subsana con este plano topográfico aprobado según Resolución 008/2016.

     Teniendo en cuenta lo expuesto, se incurre en las siguientes causales de rechazo establecidas en los TDR de la convocatoria, así:

     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.

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

"....3.2.3. Requisitos Técnicos....
.....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 fuera de texto."

3. Anexo a la Resolución N° 008 de noviembre 23 de 2016, por medio del cual se concede modificación a la Licencia de Urbanismo N° 349 del 18 de octubre de 2016, se incluye plano urbanístico del lote de noviembre de 2016, para el cual se tienen las siguientes observaciones:

   - Se evidencia inconsistencia en la sección vial Tipo V-1, ya que se incluye la sección C-C V-1 con un solo anden en el costado derecho de la vía, sin embargo en la parte superior del plano se evidencia una sección de vías V-1 que sigue presentado un andén a lado y lado de la vía (de 1.5 m c/u), y vía de 6m. Esta observación ya se había comunicado en la Solicitud Técnica N° 1, según numeral 15, viñeta 8 y no se subsano satisfactoriamente.

   - En el cuadro de áreas, se registra que los juegos infantiles con un área de 164.33 m2, se localizaran en la Etapa II, con lo cual en la etapa I no se evidencia que estos se contemplen, lo cual estaría incumpliendo con el requisito establecido en el literal f) del numeral 2.2 del Anexo 4 de los TR, donde se establece:

   "...f... Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles...". Esta observación ya se había comunicado en la Solicitud Técnica N° 2, según numeral 4, y no se subsano satisfactoriamente.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se incurre en las siguientes causales de rechazo establecidas en los TDR de la convocatoria, así:

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."

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

Subrayado fuera de texto.

No. 4. CONSTRUCTORA MONAPE SAS – Proyecto ALTOS DE EL ZULIA- El Zulia

El proyecto ALTOS DE EL ZULIA ubicado en el municipio de El Zulia presentado por el proponente CONSTRUCTORA MONAPE SAS, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Técnicas

En revisión del Anexo N° 5 presentado por el proponente en el sobre que contiene su propuesta económica y de metros cuadrados adicionales, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 47 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER - ESQUEMA PRIVADO, se evidencia lo siguiente:

El proponente describe en su anexo N° 5 que el "*área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo* ", es de 46.28m2, sin embargo en la licencia de modificación de urbanismo, según Resolución N° 036 del 21 de noviembre de 2016, los lotes a desarrollar en el proyecto son multifamiliares, en los cuales, según lo registrado en este Anexo N° 5, se construirán apartamentos de 46.28 m2, impidiendo que estos puedan contar con un "*área del lote, que sea susceptible de desarrollo progresivo*," por lo cual se presenta una inconsistencia, debido a que el área para desarrollo progresivo se contabiliza únicamente cuando se trata de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar, las cuales sí podrían posibilitar un área para el desarrollo de la totalidad de la vivienda a futuro.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los términos de referencia, que en su numeral "3.3.2.2. MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS" nota 1, señalan lo siguiente:

> *"... NOTA 1: El proponente de soluciones unifamiliares o bifamiliares también podrá señalar en el Anexo No. 5, el número de metros cuadrados de área libre (sin construir), cuya titularidad será efectivamente transferida al beneficiario. Esta será contabilizada para efectos del puntaje señalado en el presente numeral, sin embargo, para efectos de aplicación de la fórmula, cada 3 metros cuadrados de área privada no construida, serán contabilizados como el equivalente a 1 metro cuadrado de área privada construida. En todo caso, esta área no implicará el pago de sumas adicionales a la señalada en el valor total de la vivienda ofrecida, de acuerdo con el Anexo No. 5..."*

De conformidad con lo expuesto, es claro que al evaluar la oferta económica se requiere tener en cuenta el Área del lote que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2), ya que este ítem puede aumentar el área privada construida, y analizando la licencia y plano urbanístico aportados, se puede evidenciar que el proyecto corresponde a apartamentos multifamiliares, en los cuales no es posible tener un área que sea susceptible de desarrollo progresivo.
Por lo anterior el proponente incurre en la siguiente causal de rechazo según los términos de referencia, numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

No. 5. OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA - Proyecto TORRES DEL RIO - El Zulia

El proyecto TORRES DEL RIO ubicado en el municipio de El Zulia presentado por el proponente OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA, 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 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 el proyecto ofertado, según numeral 3.2 de los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 47 PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER - ESQUEMA PRIVADO, el proyecto no cumple en su totalidad con los requisitos allí establecidos, en lo siguiente:

1. En la propuesta presentada se incluyó la Licencia de Urbanismo aprobada según resolución 024 de noviembre 9 de 2015, la cual en ningún momento hace referencia a que se otorga con fundamento, entre otras, con el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, que corresponde a la norma nacional que rige el tema al momento de expedición de la misma, lo cual se requirió al proponente a fin de aclarar y/o subsanar esta situación, ante lo cual este aporta Resolución N° 038 de noviembre 22 de 2016, por medio del cual se concede Licencia de modificación de la Resolución N° 024 del 9 de noviembre de 2016. De conformidad con lo registrado en esta resolución, se tiene lo siguiente:

   - No se aclara la fecha a partir de cuándo rige la vigencia de la Licencia otorgada y no se presenta certificación de ejecutoria de la Resolución 024 de 2015. Es de anotar que en la Solicitud Técnica N° 1 remitida por FINDETER, en el numeral 9 se hizo esta observación, sin que se haya subsanado ésta..

   - Los cuadros de áreas evidencian las mismas inconsistencias que las del plano aportado, las cuales se relacionan más adelante (numeral 3).

   - No establece claramente que artículos se varían y cuales no de Resolución anterior N° 024 de 2015.

   - En general, esta resolución continúa sin establecer claramente que la misma se otorga con fundamento, entre otras, con el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, que corresponde a la norma nacional que rige el tema. Por el contrario sigue haciendo referencia a normas anteriores (decreto 1469 de 2010), incluso unas que están casi derogadas en su totalidad, como el Decreto 1052 de 1998.

De conformidad con esto, el proyecto no cumple con lo establecido en la viñeta 2 del numeral 3.2 de los Términos de Referencia (TDR) que al respecto establece: "....*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...*". Es de

anotar que en la Solicitud Técnica N° 1 remitida por FINDETER, en el numeral 3 se hizo esta observación, sin que se haya subsanado ésta.

Así las cosas, se incurre en las siguientes causales de rechazo establecidas en los TDR:

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 fuera de texto.

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. Requisitos Técnicos:.... 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 fuera de texto.

2. Anexo a la Resolución N° 038 de noviembre 22 de 2016, por medio del cual se concede Licencia de modificación de la Resolución N° 024 del 9 de noviembre de 2016, se incluye el plano denominado "Levantamiento topográfico del lote - Planta - Curvas" de noviembre de 2016, para el cual se evidencian las siguientes observaciones;

   - Aunque identifica algunos de los linderos, las dimensiones de éstos no son congruentes con lo registrado en el certificado de tradición y libertad del predio con FMI 260-4883, ni con lo registrado en la Escritura N° 1041 de junio 11 de 2015, tal como se había observado en la solicitud técnica N° 1 remitida por FINDETER (numeral 13).

   - Aunque el cuadro de amojonamiento no incluye el área del predio, al calcular el área según las coordenadas registradas, se obtiene un área de 31.523,57 m2 la cual no consistente con la descrita en la licencia de urbanismo según Resolución N° 038 de 2016, que registra un área de 30.995,32 me (diferencia de 528,25 m2)

De conformidad con esto, se incurre en las siguientes causales de rechazo establecidas en los TDR:

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.

3.2.3. Requisitos Técnicos:.... 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 fuera de texto.

3. Anexo a la Resolución N° 038 de noviembre 22 de 2016, por medio del cual se concede Licencia de modificación de la Resolución N° 024 del 9 de noviembre de 2016, se incluye el plano denominado "UR-01 Planta general" de noviembre de 2016, para el cual se evidencian las siguientes observaciones:

   - Se incluye cuadro de áreas total y de cada una de las 4 etapas definidas, en los cuales se evidencian las siguientes inconsistencias, al sumar las áreas definidas para cada etapa y compararlas con las áreas del proyecto total :

     - En las etapas no se define en cuál de ellas se localiza la afectación por andenes de 553,55 m2 que se registra en el proyecto total
     - La suma de áreas para Vías definidas en las etapas suma un total de 2.487,18 m2 valor que es inconsistente con esta misma área del total del proyecto que se registra en 2.457,20 m2 (diferencia de 29.98 m2).
     - La suma de áreas para Zonas Verdes definidas en las etapas suma un total de 6.011,54 m2 valor que es inconsistente con esta misma área del total del proyecto que se registra en 6.597,40 m2 (diferencia de 585,86 m2).
     - En cuadro de áreas por etapas, se incluye un área de 552,74 m2 en la etapa 1, denominada "Área futuro desarrollo" sin que en el cuadro de áreas del total del proyecto se registre este tipo de área.

   - No se define el número de parqueaderos aprobados, total y/o por etapas.

   - En los cuadros de áreas, tanto del total del proyecto como para cada una de las etapas, se evidencia que se aprueba un área construida privada por apartamento de 37,28 m2 (aptos general) y 37,98 m2 (aptos discapacitados), valores que no cumplen con los 42 m2 mínimos exigidos en los TDR (literal j, del numeral 1.1 del ANEXO 4 de los TDR).

De conformidad con estas observaciones, se incurre en las siguientes causales de rechazo establecidas en los TDR:

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.

3.2.3. Requisitos Técnicos:.... 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.

2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.... El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador...

.....Si los documentos aportados por el proponente no reúnen los requisitos indicados en el presente documento y en las disposiciones legales vigentes, y/o no se entregan dentro del tiempo otorgado por el evaluador, la propuesta será rechazada...

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.

3.1.3.3. ANEXO TÉCNICO.... Sin embargo, en el caso en que en el proceso de evaluación se advierta que no cumplen las referidas condiciones establecidas en el numeral 3.2 de este documento, la propuesta será rechazada.

> *"....3.2.3. Requisitos Técnicos:*
> *a. El área privada construida mínima por solución de vivienda corresponderá a la categoría fiscal del municipio en la que se desarrolle el proyecto, así:*

CATEGORIA FISCAL	AREA PRIVADA CONSTRUIDA MINIMA POR SOLUCION DE VIVIENDA
3 – 4	40
5 – 6	42

Subrayado fuera de texto.

4. Mediante la Solicitud Técnica N° 1, FINDETER observó al proponente que no presentó la "Constancia de Ejecutoria" de la Resolución N° 024 de 2015, y en respuesta dada por éste el día 29 de noviembre/16 mediante correo electrónico (y radicado el día 30 de noviembre/16 con N° 120163200009157), no se evidencia la presentación de esta Constancia de Ejecutoria por lo que se incurre en la siguiente causal de rechazo establecidas en los TDR:

   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 fuera de texto.

5. El día 29 de noviembre/16, el proponente mediante correo electrónico y radicado el día 30 de noviembre/16 con N° 120163200009157, aporta la documentación requerida mediante la Solicitud Técnica No 1, sin que en ésta se evidencie la presentación de una nueva certificación y/o

aclaración de certificación presentada inicialmente a folio 206 (firmada por el Secretario de Planeación y Obras Públicas Municipales de El Zulia, de fecha 6 de julio de 2016) en la que se aclare o corrija el área del predio que indica un área de 31.281 m2, valor que no es consistente con ninguna de las áreas presentadas en la nueva Resolución N° 038 de 2016.

De conformidad con expuesto respecto de la certificación de Localización expedida por el municipio, se incurre en las siguientes causales de rechazo establecidas en los TDR:

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.

3.2.3. Requisitos Técnicos:.... 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.

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

3.2.3. Requisitos Técnicos:.... Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda 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; iv) zonas de protección de los recursos naturales y v) barrios no legalizados, conforme con el POT vigente.

En el evento que se presenten diferencias entre la certificación expedida por el municipio y la licencia urbanística respectiva, se rechazará la propuesta...."

Subrayado fuera de texto.

6. En respuesta a la Solicitud Técnica N° 1, el proponente aporta copia de la Certificación de noviembre 23 de 2016, suscrita por el Profesional P1 de Atención Técnica de Clientes, de CENS, la cual No establece el punto de conexión, y adicionalmente no se presentó la Factibilidad que se cita en esta misma certificación. Se aclara que estas observaciones se habían hecho en la Solicitud técnica N° 1 remitida por FINDETER (numeral 20)

De conformidad con expuesto, se incurre en la siguiente causal de rechazo establecida en los TDR:

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.

No. 7. OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA – Proyecto ALTOS DE BARBATUSCOS - Ocaña

El proyecto ALTOS DE BARBATUSCOS ubicado en el municipio de Ocaña presentado por el proponente OFICINA DE DISEÑOS CALCULOS Y CONSTRUCCIONES ODICCO LTDA, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Técnicas

Se informa que de conformidad con los términos de Referencia y Adendas publicadas en la página Web de FIDUCIARIA COLPATRIA, como resultado de la evaluación inicial adelantada con base en la documentación aportada por el oferente y con base en la documentación enviada como respuesta a los siguientes oficios No. 16-195-s-036740 del 22 de noviembre de 2016, No. 16-195-s-036869 del 24 de Noviembre de 2016 y No. SN del 30 de Noviembre de 2016.

El proyecto **Altos de los Barbatuscos** Localizado en el Municipio de Ocaña – Norte de Santander en los predios con matricula inmobiliaria No. 270-34860 y No. 270-34834 no cumple con los requisitos mínimos técnicos por las siguientes razones:

1-.Según licencia No. 368 del 24 de Noviembre de 2016 el proyecto consta de 139 viviendas de apartamentos de 45 m2 cada uno y el proponente ofrece en el anexo No. 2 información de proyectos o viviendas ofertadas 200 viviendas multifamiliares en torres de 5 pisos. Se considera que por el área total del predio ofrecido y las características de este (26.07 mts de ancho) no es posible construir en el 200 viviendas.

Según el plan parcial aprobado por decreto 033 del 17 de febrero de 2015 articulo 7 corresponde al proyecto denominado Alto de Los Barbatuscos " Este proyecto Consta de 7 bloques de 5 pisos con 4 apartamentos por cada uno ". Es decir para un total de 140 apartamentos el proponente ofreció 200 viviendas.

2-.En el interior del predio en la parte posterior a la entrada del proyecto ofrecido se presenta una ladera con una pendiente alta, una quebrada y un humedal que requieren de un especial tratamiento de acuerdo al plan parcial aprobado, a los estudios geotécnicos enviados y a la resolución No. 052 de Febrero 5 de 2015.

Para la quebrada la Licencia expedida no respeta lo establecido en el artículo 18 del decreto 033 de 17 de febrero de 2015 por medio del cual se aprobó el plan parcial. En especial el área de Suelo de protección de la Ronda Hídrica Quebrada el hatillo 1.590,63 m2 y en el cuadro de áreas de la licencia de urbanismo presentada se incluyen un Area de afectación del caño 48,68 m2 y área de retiro del caño 271,56 m2 , para un total de . Es decir 320,24 m2 es decir no cumple lo requerido por el plan parcial.

3-.Así mismo se incumple lo establecido en la resolución No. 052 de Febrero 5 de 2015 de la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental - CORPONOR relacionada con el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana sector 8 El Hatillo (SEU-VIS-8) proyecto Alto Barbatuscos que en su artículo 3 establece que el municipio de Ocaña deberá dar cumplimiento a los asuntos ambientales entre ellas :

- En el literal a) En cuanto al componente hidrológico se tiene identificada la quebrada el hatillo que discurre por un costado del proyecto del plan parcial donde se recomienda dar cumplimiento a lo establecido en el estudio. En esta área no permitirá el desarrollo de actividades diferentes a las de conservación y protección.

- En el literal e) Se deberá establecer una franja de 30 mts como área de protección de la quebrada el hatillo donde no se permitirán actividades diferentes excepto conservación y reforestación. En el plano urbanístico el proponente localiza entre los puntos P34 y P33 con una longitud de 10.58 mts Areas verdes de espacio público para el conjunto residencial y área de equipamento y juegos infantiles es decir no respeta el retiro obligatorio de 30 mts a la quebrada.

- La Licencia presenta una inconsistencia pues en el cuadro de áreas incluye como zonas de cesión al Municipio las Zonas verdes y de Equipamento, las vías vehiculares internas del proyecto, las áreas de andenes y peatonales y las zonas verdes entre las torres. Todas las anteriores serán de uso de los habitantes del proyecto y no se entregan al municipio.

- Adicionalmente en el plano topográfico se localiza la quebrada mencionada y al final del predio un Humedal. Dicho cuerpo de agua también está identificado en la copia del estudio geotécnico enviado por el proponente, realizado por el SPC Laboratorio de Suelos Director el Ing Aldemar Salcedo Torres que en el mapa de amenaza geotécnica por procesos erosivos y remosiones en masa lo califica junto con la zona de la quebrada como AMZ-3er como AMENAZA ALTA. Para dicho humedal en el mapa de amenaza por inundación lo clasifica como de AMZ-3IN como AMENAZA ALTA . Es claro que dichas zonas no son áreas de CESIÓN T1 sino deben ser clasificadas como de afectación del predio y respetar las zonas de retiro y protección respectivas.

- Así mismo dentro de la licencia de urbanismo no se incluye la obligación establecida en la resolución No. 052 de Febrero 5 de 2015 de la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental - CORPONOR en el literal d) Se deberá realizar todas las obras de protección para la estabilización de terreno y de las márgenes de la quebrada, de manera que no se presenten eventos generadores de riesgo, antes de iniciar las actividades urbanísticas. Las obras debían estar identificadas y cuantificadas y estar a cargo del proponente del proyecto.

4-.No se cumple con lo establecido en el decreto 1077 de 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión.

Tanto en el cuerpo de la Licencia de urbanismo (cuadro de áreas) como en el plano urbanístico se debe dar cumplimiento a las normas vigentes, 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 (describirlos claramente) y cuales construirá el proponente y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques).

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.

5-.No se cumple decreto 1077 de 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.5 *Contenido de la licencia*. La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos: 6. Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.

6-.No se cumple Así mismo según el decreto 1077 de 2015 SECCIÓN 1 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA ARTICULAR LOS SISTEMAS DE MOVILIDAD CON LA ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA EN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARTICULO ARTÍCULO 2.2.3.5.1.1 Articulación de los desarrollos de vivienda con los sistemas de movilidad.

1. El costado de mayor extensión de una manzana destinada a uso residencial será igual o inferior a 250 metros.

2. Las manzanas se delimitarán por vías públicas peatonales o vehiculares. **En todo caso, al menos dos de estas vías serán vehiculares**. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal será la establecida en el artículo 2.2.3.5.2.2 del presente decreto.
7-.No se cumple con el ancho de vía vehicular interna del proyecto debe ser de 6 mts como mínimo.

8-.No se cumple con incluir en el plano y **en el cuadro de áreas de la licencia de urbanismo el salón Comunal** y su diseño geométrico debe ser cuadrado o rectangular y su área debe cumplir lo establecido en los términos de referencia así 2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO.

g. Todos los proyectos propuestos deberán contar con un salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia 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. **Este salón se construirá en zona de cesión y deberá ser entregado al municipio como zona de cesión obligatoria**, salvo que el Plan de Ordenamiento Territorial disponga que el salón se deba incluir como zona común en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

Para este proyecto será de 1.2 m2 * 200 = 240 m2. Es decir se deben construir dos (2) salones comunales cada uno de 120 m2. Localizados en el plan urbanístico de tal manera que permitan atender cada uno a 200 viviendas del proyecto ofrecido. Esta dibujado en el plano pero no está acotado para determinar su área ni está incluido en el cuadro de áreas de la licencia.

9-.La modificación a la Licencia tiene una firma digital del Secretario de Planeación Municipal y no firma original, además los planos topográfico y el plano urbanístico no tienen la firma de aprobación de dicho funcionario sino el nombre manuscrito.

10-. Es importante anotar que en visita técnica realizada por el Arq. Jerónimo Betancur el día 17 de noviembre de 2016 se pudo evidenciar que en la parte suroccidental del predio al fondo de este, en la parte más alejada desde el acceso al lote y en una porción considerable del predio se presenta una ladera con una pendiente mayor que puede presentar dificultades para la construcción de las viviendas .

Por las considerables diferencias de nivel se deben presentar perfiles e identificar que obras se adelantarán (terraceos, drenajes, taludes, muros de contención, etc, si es del caso). Las obras que se deben construir deben estar descritas e incluidas en la licencia de Urbanismo y estar a cargo del proponente. El arquitecto concluye que el lote no es apto para la construcción del proyecto propuesto. Dichas observaciones quedaron consignadas en el respectivo informe de visita y estas no fueron subsanadas en su totalidad.

11-. El proyecto no cumple con uno de los condicionamientos que le hace la Empresa de servicios Públicos de Ocaña ESP SA ESP la cual indica en su certificación " Se le otorga la disponibilidad para la prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo siempre y cuando se cumpla con los siguientes condiciones : "

• Al cumplimiento del plan básico de ordenamiento territorial PBOT en cuanto al suelo de protección del sistema hídrico cuenca de protección quebradas el Estanco y el Hatillo.

No. 11. UNION TEMPORAL NUEVA PAMPLONA – Proyecto Urbanización Los Alisos - Pamplona

El proponente UNION TEMPORAL NUEVA PAMPLONA, no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Técnicas

El proyecto no garantiza 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 en cual describe:

(...)

En todo por lo menos el cincuenta por ciento zonas de cesión con destino a parques y zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción de áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

Parágrafo. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser Compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

(...)

Igualmente el proponente aportó plano topográfico del predio así como el plano urbanístico del proyecto, sin embargo el acto resolutorio modificatorio de la licencia de urbanismo que aprueba dichos planos, no fue aportado, incumpliendo lo establecido en los términos de referencia..

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 LA UNIÓN TEMPORAL NUEVA PAMPLONA es rechazada técnicamente.

Respecto a los proyectos que fueron enunciados anteriormente como HABILITADOS jurídica y técnicamente 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.

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 de Norte de Santander (1000 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 (minimo 42 m2 por vivienda)	Área privada construida ofrecida, adicional a la minima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida – [42m²]	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
UNION TEMPORAL BUENA VISTA	ALTOS DE BUENAVISTA	1	VILLA DEL ROSARIO	260-304295	43,8	3,8	43,8	1,60	70,00	SIN INF	NO CUMPLE	300	El proponente describe en su anexo No. 5 que el *"Area del lote que será transferida y que es suceptible de desarrollo progresivo"* es de 43.8 M2, sin embargo en la licencia de modificación de urbanismo No. 0138 del 16/11/2016 los lotes a desarrollar en el proyecto son multifamiliares en los cuales se construirán apartamentos de 43.8M2 impidiendo que pueda contar con un *"área de lote que será transferida y que es suceptible de desarrollo progresivo"*, por lo cual se presenta una inconsistencia debido a que el área para desarrollo progresivo se contabiliza unicamente cuando se trata de vivienda unifamiliara y/o bifamiliar las cuales si preveen el desarrollo de la totalidad de la vivienda a futuro.
UNION TEMPORAL NUEVO PUERTO	URBANIZACION VILLA TERESA	1	PUERTO SANTANDER	260-680	42	0	NA	1,666	70,00	SIN INF	SI	250	SIN
OFICINA DE DISEÑOS CALCULO Y CONSTRUCCIONES LTDA ODICCO	FAROS DEL CATATUMBO	2	TIBU	260-178871	45	3	NA	1,5555	70,00	SIN INF	SI	240	SIN
OFICINA DE DISEÑOS CALCULO Y CONSTRUCCIONES LTDA ODICCO	BRISAS DE SANTIAGO	4	SANTIAGO	260-119873	45	3	NA	1,5555	70,00	SIN INF	SI	100	SIN

	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 (minimo 42 m2 por vivienda)	Área privada construida ofrecida, adicional a la minima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida – [42m²]	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
OFICINA DE DISEÑOS CALCULO Y CONSTRUCCIONES LTDA ODICCO	URBANIZACION EL HATILLO	5	SALAZAR	276-10672, 276-10673, 276-10674, 276-10675, 276-10676, 276-10677, 276-10678, 276-10679, 276-10680, 276-10681, 276-10682, 276-10683, 276-10684, 276-10685, 276-10688, 276-10689, 276-10690, 276-10691, 276-10692, 276-10693, 276-10694, 276-10697, 276-10698, 276-10699, 276-10700, 276-10701, 276-10702, 276-10703, 276-10704, 276-10705, 276-10706, 276-10707, 276-10708, 276-10709, 276-10710, 276-10855	45	3	NA	1,55555	70,00	SIN INF	SI	200	SIN
CONSTRUCTORA MONAPE S.A.S.	ALTOS DEL ZULIA	1	EL ZULIA	260-265311	46,28	6,28	46,28	1,51	70,00	SIN INF	NO CUMPLE	200	El proponente describe en su anexo N°5 que el "área del lote, que será transferida y que es suceptible de desarrollo progresivo", es de 46.28m2, sin embargo en la licencia de modificación de urbanismo Resolución N° 36 del 21 de noviembre de 2016, los lotes a desarrollar en el proyecto son torres de apartamentos (multifamiliares), en los cuales, segun lo registrado en este Anexo N° 5, se construirán apartamentos de 46.28m2, impidiendo que estos puedan contar con un "área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo", por lo cual se presenta una inconsistencia, debido a que el área para desarrollo progresivo se contabiliza únicamente cuando se trata de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar, las cuales si pueden posibilitar un area para el desarrollo de la totalidad de la vivienda a futuro.
CONSTRUCTORA MONAPE S.A.S.	ALTOS DE SANTA ANA	1	SAN CAYETANO	260-84592	44	2	44	1,59	70,00	SIN INF	NO CUMPLE	100	El proponente describe en su anexo N°5 que el *"área del lote, que será transferida y que es suceptible de desarrollo progresivo"*, es de 44 m2, sin embargo en la licencia de modificación de urbanismo Resolución N° 409 del 23 de noviembre de 2016, los lotes a desarrollar en el proyecto son multifamiliares, en los cuales, segun lo registrado en este Anexo N° 5, se construirán apartamentos de 44 m2, impidiendo que estos puedan contar con un *"área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo"*, por lo cual se presenta una inconsistencia, debido a que el área para desarrollo progresivo se contabiliza únicamente cuando se trata de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar, las cuales si pueden posibilitar un area para el desarrollo de la totalidad de la vivienda a futuro.

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, 3, 4, 5 y 6 **ii)** Las propuestas presentadas no superan el cupo establecido para el Departamento de Norte de Santander en su Convocatoria 47 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, 3, 4, 5 y 6 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,

FIRMADO EN ORIGINAL

Ana Maria Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

FIRMADO EN ORIGINAL

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación