

Bogotá D.C.

Radicado No.

Doctora

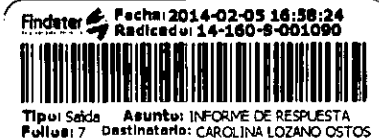
Carolina Lozano Ostos

Vicepresidente Comercial

Sociedad Fiduciaria Fidubogotá.

Calle 67 No. 7-37 Piso 3

Bogotá



Asunto: Informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de los requisitos mínimos.
Convocatoria No. 022 Programa de Vivienda Interés Prioritario para Ahorradores.
Departamento de **NORTE DE SANTANDER**.

Entre los días 29 y 31 de enero de 2014, se dio traslado a los proponentes del informe de evaluación de requisitos mínimos publicado en la página web de Fidubogotá el día 29 de enero de 2014, para que formularan observaciones frente a este.

Dentro del término establecido en el cronograma del presente proceso de selección, **FINDETER**, en su calidad de evaluador en virtud del contrato prestación de servicios suscrito el 25 de noviembre de 2013, con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES**, y de conformidad con los términos de referencia definitivos de la convocatoria del asunto y las Adendas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 procede a hacer entrega del informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de los requisitos habilitantes, así:

Dentro del término establecido en el cronograma del proceso de selección, **FINDETER**, en su calidad de evaluador en virtud del contrato suscrito con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y de conformidad con los términos de referencia y la Adendas publicadas procedemos a hacer entrega del informe:

A. Triada SAS – Ciudadela de las Flores Etapa 2

Observaciones Jurídicas

Mediante escrito radicado en las oficinas de **FINDETER**, el día 31 de enero de 2014, el proponente allegó las siguientes aclaraciones respecto de las observaciones presentadas en la evaluación:

Que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta, mediante oficio del 26 de noviembre de 2013, solicitó a la oficina de instrumentos públicos levantar la inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble, distinguido con la matrícula 260-293292, la cual fue abierta con base en la matrícula 260-191674. Ordenando dejar sin efecto el oficio No. 090 de 20 de enero de 2012.

Que en folio de matrícula inmobiliaria impreso el día 31 de enero de 2014, en la anotación No. 5, se refleja la cancelación de la demanda. Anexa el respectivo certificado.

Igualmente, el proponente anexa con su comunicación la Escritura Pública No. 3920 de octubre 2 de 1996, Notaría Segunda de Cúcuta.

RESPUESTA

Una vez recibida y revisada la documentación remitida por la TRIADA S.A., se hizo un estudio de lo allí consignado, e igualmente se verificó el contenido de cada uno de los documentos aportados por el proponente, encontrado lo siguiente:

1. Que efectivamente al momento de la evaluación presentaba anotación de demanda de pertenencia, según anotación No. 1, certificado de matrícula inmobiliaria No. 260-286644.
2. Que el proponente allega documentación mediante la cual demuestra la cancelación de la medida cautelar. Así mismo, anexa Escritura Pública No. 3920 de 02/10/1996, Notaría 2ª de Cúcuta.
3. En relación con la medida cautelar reflejada en primera instancia, se tiene que ésta medida no sacaba el bien del comercio, pero sí generaba una situación de incertidumbre e inseguridad jurídica, razón por la cual se acepta la documentación presentada por el proponente.

En consecuencia y de acuerdo a la documentación remitida por el proponente y las aclaraciones entregadas por éste, se acogen sus argumentos y con ello se concluye que es **hábil** jurídicamente para continuar con el proceso.

B. Consorcio Estoraques – Estoraques

Observaciones Técnicas

El 31 de enero de 2014, se recibieron observaciones frente a la evaluación de los requisitos mínimos publicados en la página web de la Fiducia Bogotá por parte del proponente CONSORCIO LOS ESTORAQUES, Municipio de Cúcuta – Norte de Santander el cual presenta observaciones al informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos en donde cita lo siguiente:

“Con toda atención y de acuerdo con los resultados de la evaluación que ustedes han hecho de los requisitos que nos han sido exigidos por FINDETER y que dieron lugar a que nos declarara no habilitados, teniendo la oportunidad de subsanar los motivos que dieron lugar a ello, de manera respetuosa aportamos los documentos y las aclaraciones necesarias para enervar tal declaratoria”.

- 1. En efecto con respecto al primer punto relativo al certificado de factibilidad del servicio de energía, además de anexar al presente la Certificación expedida por el primer suplente de la Gerencia CENS SA ESP respecto a la validación que hace esta empresa de la disponibilidad del servicio de energía eléctrica en el Barrio Antonia Santos de la Ciudad de Cúcuta, contando con la infraestructura eléctrica en media tensión a través del circuito BEL C29, Subestación Belén para el proyecto denominado Ciudadela El Progreso, en donde está comprendido el proyecto Ciudadela Los Estoraques, (...) anexamos también nuestra certificación con respecto al compromiso que establecemos solemnemente con FINDETER, de ejecutar las obras requeridas para la conexión de acuerdo a los requerimientos de Centrales Eléctricas de Norte de Santander. Asimismo adjuntamos el proyecto eléctrico aprobado por Centrales Eléctricas de Norte de Santander, para la Ciudadela Los Estoraque en sus etapas anteriores”.*

Anexo al oficio, el proponente aportó la certificación del compromiso de realizar las obras requeridas por CENS para las disponibilidades del servicio de energía para 600 soluciones de vivienda ofertadas en caso de salir favorecidos, los planos del Diseño de Alumbrado público para la Ciudadela Los Estoraques, Plano de Redes de Media y Baja Tensión, Plantas Torre Tipo 1, plantas Torre Tipo 2, Cuadro de Cargas, Diagramas Unifilares 1, Diagramas Unifilares 2, Diagrama Topológico de Redes MT, y Diagrama Topológico de Redes BT para la Ciudadela Los Estoraques, firmados y con sello de aprobación de CENS- Centrales Eléctricas de Norte de Santander S.A. ESP, los Diseños eléctricos de la Ciudadela Los Estoraques, la Disponibilidad del Servicio de energía aprobada por CENS en el año 2012.

Luego de analizada la documentación aportada por el proponente encontramos que efectivamente existe disponibilidad física del servicio de energía y que dicha disponibilidad está certificada por CENS. Sin embargo, dicha documentación no podrá ser tenida en cuenta, por presentarse de manera extemporánea al plazo concedido para subsanar, aclarar y/o complementar los requisitos mínimos técnicos, razón por la cual no podrá ser tenida en cuenta, al presentarse de manera extemporánea al plazo establecido para el período de evaluación de la convocatoria en mención. Y según lo normado en el numeral 2.13. **CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS**, de los Términos de Referencia, que hace indican lo siguiente: “Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas: (...), 2.13.4. 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". Esto será causal de rechazo.

Por lo anterior, FINDETER se mantiene en su posición de declarar como NO HABILITADO el proyecto presentado por la CONSORCIO LOS ESTORAQUES, y ratifica el RECHAZO de la propuesta presentada.

C. Constructora JR – Agrupación Valle Verde

Observaciones Técnicas

El 31 de enero de 2014, se recibieron observaciones frente a la evaluación de los requisitos mínimos publicados en la página web de la Fiducia Bogotá por parte del proponente CONSTRUCTORA JR LTDA., Municipio de Villa del Rosario – Norte de Santander el cual presenta observaciones al informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos en donde cita lo siguiente:

"En respuesta al resultado de verificación de los requisitos mínimos jurídicos y técnicos expresados en este oficio, solicitamos su revaluación a este resultado, para lo cual estamos adjuntando las Licencias concedidas en el año de 1980 por la personería de Villa del Rosario para la Urbanización Campo Verde, esperando con esto subsanar este requisito".

Luego de analizar los argumentos y documentación aportada por el proponente, se concluye que teniendo en cuenta que para participar en la Convocatoria 022, uno de los requisitos mínimos exigidos es la presentación de la Licencia de Urbanismo, de conformidad con el numeral 3.2.1. **Requisitos generales:** *"...El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización y de sus planos respectivos. Cuando las licencias de urbanización y construcción hayan sido expedidas mediante el mismo acto administrativo, deberá aportar copia de este último y de sus planos respectivos. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prorroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico",* y que el Proponente en la presentación de la misma omitió dicho documento, no se puede tener en cuenta la propuesta por cuanto es de carácter obligatorio que la Licencia de Urbanismo fuera presentada en el momento de radicar los sobres que contenían la propuesta.

De otra parte, de conformidad con la evaluación realizada, el proponente en el Anexo 2 de los requisitos habilitantes, manifestó tener el 100% de las obras de urbanismo ejecutadas, por lo tanto en su propuesta y en cumplimiento del numeral 3.2.3. **Requisitos Técnicos:** *"En el caso que las obras de urbanización estén ejecutadas en su totalidad, se debe allegar la certificación de recibo por parte de la entidad competente y soporte fotográfico de la existencia de las mismas. Adicionalmente, deberá adjuntar los planos de las redes de acueducto y alcantarillado*

debidamente aprobados por la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios", debió presentar el informe de avance de obra, documento que tampoco fue presentado.

Por lo anterior, FINDETER se mantiene en su posición de declarar RECHAZADA la propuesta presentada por la CONSTRUCTORA JR LTDA.

A continuación se presenta el resultado de la verificación jurídica y técnica, de la convocatoria mencionada con las modificaciones pertinentes:

No	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Mínimos	Habiti para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el termino	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Aptitud
1	Cúcuta	Triada SAS	Ciudadela las Flores Etapa 1	684	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	HABIUTADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	
2	Cúcuta	Triada SAS	Ciudadela las Flores Etapa 2	798	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	HABIUTADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	
3	Cúcuta	Consorcio Estoraques	Estoraques	600	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO HABIUTADO
					Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	
4	Villa del Rosario	Constructora JR Ltda.	Urbanización Buena Vista 3	136	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	HABIUTADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	
5	Villa del Rosario	Constructora JR Ltda.	Agrupación Valle Verde	76	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO HABIUTADO
					Requisitos Técnicos	NO	NO	N/A	NO	
6	Cúcuta	UT Cormoranes	Urbanización Cormoranes	210	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	HABIUTADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	
7	Cúcuta	UT Ciudad Rodeo Etapa 2	Ciudad Rodeo Etapa 2	1440	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	HABIUTADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	
8	Cúcuta	Constructora Bolívar Bogotá SA	Urbanización Bolívar	1520	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	HABIUTADO
					Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	
				5464						

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

a) Cumplen con la totalidad de los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros exigidos en los términos de referencia definitivos y en las adendas de la convocatoria.

b) De acuerdo con los documentos revisados, los proyectos cumplen con los criterios mínimos de las viviendas y del proyecto urbanístico señalados en los términos de referencia y su anexo técnico.

c) Las propuestas presentadas no superan el plazo máximo establecido en los términos de referencia definitivos y en sus adendas para la terminación de las viviendas.

d) Las propuestas presentadas no superan el valor máximo a pagar por vivienda, por parte del beneficiario del Programa VIPA (70 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes).

e) Las propuestas presentadas cumplen con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.

La sumatoria de las viviendas para el Grupo No. 1 supera el cupo señalado para el grupo en los términos de referencia así:

	GRUPO 1.
DESCRIPCION	NÚMERO DE VIVIENDAS CUYA ADQUISICIÓN SE COFINANCIARÁ EN MUNICIPIOS CATEGORÍAS ESPECIAL, 1, 2 y 3 Y LOS QUE HAGAN PARTE DE ÁREAS METROPOLITANAS (*)
Cupo	1742
Proyectos Ofertados Habilitados	4788

Teniendo en cuenta que la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplen con los literales a, b, c, d y e, supera el número máximo de viviendas señalado para el Grupo 1 en los términos de referencia así:

No	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Categoría	Grupo	Verificación Requisitos Mínimos	Habi para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud	Consideración
1	Cúcuta	Triada SAS	Ciudadela las Flores Etapa 1	684	1	1	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO	NO
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
2	Cúcuta	Triada SAS	Ciudadela las Flores Etapa 2	798	1	1	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO	SI
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
3	Cúcuta	UT Cormoranes	Urbanización Cormoranes	210	1	1	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	HABILITADO	SI
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
4	Cúcuta	UT Ciudad Rodeo Etapa 2	Ciudad Rodeo Etapa 2	1440	1	1	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	HABILITADO	NO
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
5	Cúcuta	Constructora Bolívar Bogotá SA	Urbanización Bolívar	1520	1	1	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	HABILITADO	NO
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
6	Villa del Rosario	Constructora JR Ltda.	Urbanización Buena Vista 3	136	Área Metropolitana (*)	1	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO	SI
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
				4788										

Área Metropolitana de Cúcuta (Ordenanza 40 de enero 3 de 1991. Decreto 508 de Julio 3 de 1991): Cúcuta, El Zulia, Los Patios, Puerto Santander, San Cayetano y Villa del Rosario.

FINETER en su calidad de evaluador, recomienda continuar con el proceso de selección de los proyectos habilitados dando aplicación al numeral 3.3. de los términos de referencia de la siguiente manera:

No.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Categoría del Municipio	Clasificación Grupo según numeral 1.3.4 de los TR	Requirió plazo para la comercialización	Clasificación del grupo según plazo de comercialización (numeral 3.3.1 TR)	Numero de proyectos en el grupo	El grupo necesita sorteo	Numero de identificación del proyecto según clasificación del grupo
1	Cúcuta	Triada SAS	Ciudadela las Flores Etapa 1	684	1	1	NO	A1	3	SI	NA
2	Cúcuta	UT Ciudad Rodeo Etapa	Ciudad Rodeo Etapa 2	1440	1	1	NO	A1			
3	Cúcuta	Constructora Bolívar	Urbanización Bolívar	1520	1	1	NO	A1			
4	Cúcuta	Triada SAS	Ciudadela las Flores Etapa 2	798	1	1	SI	B1	3	SI	NA
5	Cúcuta	UT Cormoranes	Urbanización Cormoranes	210	1	1	SI	B1			
6	Villa del Rosario	Constructora JR Ltda.	Urbanización BuenaVista 3	136	Área Metropolitana (*)	1	SI	B1			
				4788							

3. Área Metropolitana de Cúcuta (Ordenanza 40 de enero 3 de 1991. Decreto 508 de Julio 3 de 1991): Cúcuta, El Zulia, Los Patios, Puerto Santander, San Cayetano y Villa del Rosario.

Dado que se clasificaron más de un proyecto en cada uno de los Grupos A1 y B1, la entidad evaluadora recomienda que para el proceso de selección se realice sorteo conforme lo establece los términos de referencia y teniendo en cuenta este informe de evaluación.

Atentamente,

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Ana María Cifuentes Patiño
Vicepresidente Técnica

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Jaime Alberto Afanador Parra
Director Jurídico

Proyectó: CFernandez
Revisó: NYate
Revisó: AURicoechea.

APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**