

Bogotá D.C.

Doctora
Carolina Lozano Ostos
Vicepresidenta Comercial
Sociedad Fiduciaria Fidubogota
Calle 67 No. 7-37 Piso 3
Bogotá



Asunto: Informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente al Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos
Convocatoria No. 106 Programa de Vivienda Interés Prioritario para Ahorradores. Departamento de **Santander**.

Dentro del término establecido en el cronograma de cada 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 definitivos y las Adendas números 1, 2, 3 y 4 procedemos a hacer entrega del informe del asunto.

Durante los días 26 de febrero al 2 de marzo de 2015 se recibieron observaciones frente al Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos publicado en la página Web de la Fiduciaria Fidubogotá, así:

1. UNION TEMPORAL TORRES COLINAS DEL NORTE – COLINAS DEL NORTE

El 2 de marzo de 2015 mediante correo electrónico a vipapublicos@findeter.gov.co se recibieron observaciones por parte del proponente UNION TEMPORAL TORRES COLINAS DEL NORTE frente al informe de verificación de los requisitos mínimos de esta convocatoria publicada en la página web de Fiduciaria Bogotá:

El proponente mediante la resolución N° 090-15 del 27 de febrero de 2015 aclara la certificación expedida por la Curaduría urbana de Barrancabermeja aportada en el periodo de evaluación y los actos administrativos N° 322-13 del 17 de septiembre de 2013 y el N° 367 -14 del 24 de octubre de 2015 donde se establece el nombre del urbanizador y constructor y aclara el tipo de vivienda a ejecutar, también se aclara lo concerniente a la ejecución de las obras de urbanismo a cargo de EDUBA en la manzana N° 5 del proyecto propuesta para la convocatoria y se compromete a realizarlas antes de la terminación de las viviendas, todo esto con el fin de garantizar que se cumplan los requisitos exigidos en los términos de referencia.

De acuerdo con lo anterior y ya que el proponente aclaró los requerimientos pertinentes, FINDETER modifica el resultado de la evaluación Técnica de los requisitos mínimos de la UNION TEMPORAL TORRES COLINAS DEL NORTE como HABIL para continuar el proceso de la convocatoria 106 de Santander.

FIDUCIARIA

2. UNION TEMPORAL LA INMACULADA FASE 2 – LA INMACULADA FASE II

El 2 de marzo de 2015 mediante correo electrónico a vipapublicos@findeter.gov.co se recibieron observaciones por parte del proponente UNION TEMPORAL LA INMACULADA FASE 2 frente al informe de verificación de los requisitos mínimos de esta convocatoria publicada en la página web de Fiduciaria Bogotá, donde aclaró mediante Auto de Corrección N° 003 la licencia de Urbanización No. 68001-1-14-00-40 y la Resolución No. 005 del 5 de Enero de 2015

De acuerdo con lo anterior y ya que el proponente aclara los requerimientos pertinentes, FINDETER modifica el resultado de la evaluación Técnica de los requisitos mínimos de la UNION TEMPORAL LA INMACULADA FASE 2 como HABIL para continuar el proceso de la convocatoria 106 de Santander.

3. UNION TEMPORAL VIPA-2015 CERROS DE LA FLORIDA BIF – CERROS DE LA FLORIDA

Mediante comunicación recibida el 2 de marzo del presente año en FINDETER, con radicado No. 15-1E-020445, el Dr. Nelson Javier López Rodríguez -Representante Legal Suplente de la UNION TEMPORAL VIPA-2015 CERROS DE LA FLORIDA -BIF envía una documentación y realiza aclaraciones a las observaciones incluidas en el informe de condiciones y requerimientos mínimos, donde el oferente UNION TEMPORAL VIPA-2015 CERROS DE LA FLORIDA BIF fue **NO HABILITADO** por aspectos técnicos y jurídicos. Al respecto le manifestamos lo siguiente:

Aspectos Técnicos

Primero: Disponibilidad inmediata a los servicios públicos (alcantarillado):

- A. En cuanto a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos en particular el alcantarillado se acepta lo manifestado por la Empresa Prestadora del Servicio la cual en su certificación manifiesta que las obras necesarias se encuentran en proceso de construcción bajo el Contrato No. 1.530 "COSTRUCIÓN INTERCEPTOR SANITARIO MENZULI SECTOR CLUB ECUESTRE - MAUSOLEO LA ESPERANZA MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA SANTANDER", porcentaje de avance de obra 80%. Contratista: CONSORCIO SANEAMIENTO 2012 y el contrato del desvío del sistema La Ronda al nuevo sistema Mensulí, la construcción y funcionamiento de la PTAR Río Frío se desarrollan actualmente bajo el Contrato 1529: ADECUACIÓN, OPTIMIZACIÓN, MODIFICACIÓN Y NUEVA INTEGRACIÓN DE PROCESOS PLANTA DE TRATAMIENTO PTAR RÍO FRÍO, ETAPA II, FASE1, GIRÓN SANTANDER. Porcentaje de avance 80%. Contratista: CONSORCIO PLANTA 2012, y que tiene prevista su culminación para la vigencia 2015.

Así mismo indica el Ing. Julio Giovanni Peña Basto Subgerente de Alcantarillado de la EMPAS ..."Se estima que el proceso constructivo del proyecto Urbanístico se pueda desarrollar simultáneamente con el proceso de construcción del sistema de alcantarillado, para que una vez terminado el proyecto se dé la conexión a la infraestructura pública de Alcantarillado".

Así mismo se acepta la carta de compromiso del Municipio de Floridablanca firmada por el señor Alcalde y el Director del Banco Inmobiliario en donde manifiestan que están dispuestos a realizar el aporte respectivo para las obras relacionadas con el alcantarillado y el Acueducto necesarias para el desarrollo de este proyecto, obras que tendrán un alcance hasta el perímetro del predio y que se destinarán recursos por valor de trecientos cincuenta millones de pesos (350.000.000).

- B. Respecto al alcantarillado de aguas lluvias del predio se mantiene la observación en cuanto a lo incluido en el oficio de FACTIBILIDAD ... *“La red de aguas lluvias será independiente y deberá ser entregada en la Quebrada Suratoque, proyectando en su descarga las estructuras de disipación de energía y las obras de protección marginal de la corriente que sean necesarias”.*

Dado el impacto en el incremento del caudal pluvial aportado a las corrientes, al variar la condición actual de cobertura vegetal por el endurecimiento que ocasionaría el nuevo desarrollo de viviendas, se deberá estudiar las condiciones de asimilación y amortiguación de las corrientes receptoras, principalmente sobre la Quebrada Suratoque a su paso por la zona urbana, evaluando su capacidad transportadora y las obras de protección y/o canalización parcial o total para evitar el deterioro propio de la corriente y la potencialidad de desbordamiento e inundaciones que afecten edificaciones y vías aledañas y la incidencia sobre puentes, que justifiquen su adecuación o ampliación. Para este caso, se deberá presentar estudio al respecto y emitir concepto por parte de la autoridad ambiental...”
Subraya y negrilla fuera de texto.

No fue presentado dicho estudio, sus conclusiones y las obras que se deben construir y quien aportará dichos recursos ni el concepto por parte de la autoridad ambiental, por lo anterior se mantiene la observación teniendo en cuenta lo estipulado en numeral **3.2.3. Requisitos Técnicos** de los términos de Referencia ... *“Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 3050 de 2013, que incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio. En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto...”*

Segundo: Inconsistencias respecto al tipo de amenaza con que cuenta el predio:

Respecto a las observaciones incluidas en el segundo punto del informe de evaluación de las condiciones y requerimientos mínimos luego de analizar los argumentos presentados por el Proponente FINDETER se ratifica en cuanto a considerar que SI existen inconsistencias respecto a tipo de amenaza con que cuenta el predio teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- Certificación expedida por el jefe de la Oficina Asesora de Planeación donde consta que el predio no se encuentra ubicado en zona de alto riesgo no mitigable según estudio geológico, geotécnico y evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo por remoción de masa firmado por ASMED ALFONSO SANTOYO ACEVEDO.
- Estudio de INGEOMINAS aportado por los beneficiarios del proyecto ALTOS DE BELLAVISTA al cual se le asignaron subsidios de vivienda en dicho predio.
- Estudios realizados por Geotecnología S.A.S. titulado “estudio geológico geotécnico y evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por remoción en masa. Proyecto Altos de bellavista Floridablanca Santander”
- Presupuesto de obras de Mitigación
- Plan Parcial Cerros de la Florida

- a) **Los estudios realizados por INGEOMINAS -2009** en desarrollo del Convenio Interadministrativo celebrado entre Ingeominas, la CDMB y los Municipios de Floridablanca, Piedecuesta y Girón arrojaron como resultado que el lote de terreno en donde se proyectaba construir el proyecto Altos de Bellavista II y IV se encuentra localizado en un **área de amenaza alta** por movimientos en masa, igualmente que para estabilizar ese terreno y fuera urbanizable requería la implementación de estructuras de grandes dimensiones, en atención a las pobres características de resistencia de los materiales presentes en el sector y a la gran susceptibilidad de los mismos a fallar ante condiciones extremas: *“En áreas de amenaza alta como es el caso del lote de Bella Vista su uso urbano está condicionado a la construcción de obras de mitigación las cuales se plantearon de manera general en el estudio, de tal manera que la decisión de construir o no un proyecto de vivienda obedecerá a la relación costo/beneficio entre las obras de mitigación y el costo de las viviendas”*

También el Director de INGEOMINAS 2008, Dr. Mario Ballesteros Mejía mediante informe técnico – Bella Vista Florida Blanca comunicó al Dr. Julio Eduardo Vargas Sarmiento Jefe de la oficina Jurídica del Municipio de Floridablanca en la página 3 *“...para el caso en particular del lote de Bellavista, los resultados presentados en el estudio se mantienen, es decir estos no sufren ninguna modificación y por lo tanto el resultado presentado es confiable. Es importante aclarar que dentro de la metodología escogida para la evaluación de la amenaza se seleccionaron zonas críticas para la calibración del modelo, dentro de las cuales se escogió el lote de Bella Vista a solicitud de la Alcaldía de Florida Blanca...”*; en página 4 *“... En áreas de amenaza alta como es el caso del lote Bellavista, su uso urbano está condicionado a la construcción de obras de mitigación, las cuales se plantearon en forma general en el estudio, de tal manera que la decisión de construir o no un proyecto de vivienda obedecerá a la relación costo/beneficio entre las obras de mitigación y el costo de las viviendas...”* en página 5 *“... Con base en el análisis realizado por INGEOMINAS se tienen que las propiedades del material no son las más adecuadas y además la pendiente del terreno es muy alta, de tal manera que será necesario realizar una gran inversión para garantizar la estabilidad del sector tal como se presenta en el capítulo 14 del informe final del estudio entregado por INGEOMINAS. Con el fin de tener un orden de magnitud de los costos, para el caso de una pantalla anclada están por encima de diez mil millones de pesos, siendo necesario adicionarles los costos de movimientos de tierra y todo el sistema de drenaje y subdrenaje requerido para garantizar la estabilidad del talud...”*

- b) **Por otra parte están los estudios realizados por Geotecnología S.A.S. -2013 (Escala 1:1.000)** titulado “Estudio geológico geotécnico y evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por remoción en Masa. Proyecto Altos de bellavista Floridablanca Santander” con el cual se expidió la respectiva licencia de urbanismo y construcción mencionada; este estudio fue realizado por el ingeniero Jaime Suarez Díaz y la Ingeniera Geóloga Martha I Mancera.

En el estudio mencionado en el capítulo 13 de evaluación de vulnerabilidad en la página 117 se establece “... Análisis Conceptual. La zona del proyecto posee una amenaza baja a los deslizamientos como lo indican los factores de seguridad utilizando métodos de equilibrio límite; sin embargo, por acción del proyecto se pueden presentar algunos elementos que generen índices de vulnerabilidad...”

Continúa el estudio ... en nuestro criterio la vulnerabilidad física teniendo en cuenta tanto las amenazas a deslizamiento como a inundaciones en el área estudiada es baja a deslizamientos (proyecto) con un índice de vulnerabilidad física de 0.16

En el estudio mencionado en el capítulo 14 se incluye una evaluación del nivel de Riesgo y se tiene en cuenta los niveles de amenaza y vulnerabilidad de acuerdo a la siguiente tabla:

Zona	Amenaza	Vulnerabilidad	Riesgo
Proyecto	Baja a Deslizamientos	Baja	Bajo

Así mismo se incluye la siguiente información de índole técnico relevante:

El riesgo económico, físico, social y ambiental por fenómenos de remoción en masa es bajo.

Teniendo en cuenta el literal a y b Findeter se ratifica en la existencia de inconsistencias entre la certificación expedida por el Jefe de la Oficina de Planeación del Municipio, los estudios realizados por Geotecnología SAS. y el estudio realizado por Ingeominas en cuanto a la **calificación de la amenaza de la zona**. Dicha calificación está directamente relacionada con el tamaño, la clase y el costo de las obras de Mitigación que deben construirse para poder utilizar dicho predio

Así mismo en el Artículo 53 de Decreto 150 de 2012, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial, se realizaron unas recomendaciones técnicas, dentro de las cuales se encuentra la siguiente:

“El complemento y profundización de los estudios detallados de amenaza y riesgo que tendrán como principal objeto la determinación y diseño de las diferentes medidas de mitigación que deben incluirse en el proyecto urbanístico general y las licencias urbanísticas, deberá tener en cuenta las consideraciones establecidas en el numeral 6, del acta de concertación N°1 del Junio 29 de 2012 para ser presentados ante la CDMB como autoridad ambiental de la jurisdicción”.

“De acuerdo al contenido del inciso anterior, se deberá obtener concepto técnico favorable de la CDMB como requisito previo para la obtención de aprobación del proyecto urbanístico general y por consiguiente de las diferentes licencias urbanísticas ante las curadurías urbanas”

De igual manera frente al concepto favorable de la CDMB, como requisito para la obtención de la licencia, no se presenta ningún documento que soporte el cumplimiento de lo dispuesto en el plan parcial.

- c) **Presupuesto Obras de Mitigación:** El municipio presentó en respuesta a los requerimientos una carta firmada por el Señor Alcalde y el Director del Banco inmobiliario con fecha 19 de febrero de 2015 en donde manifiestan que están dispuestos a realizar el aporte para llevar a cabo las obras de mitigación que requiere el predio donde se pretende desarrollar el proyecto mencionado para lo cual se gestionarán \$1.670.565.466

OBRAS DE MITIGACION Y ESTABILIZACION	
PROYECTO	Proyecto Cerros de la Florida
Area del lote Total	40,150
Area del lote Util	9,310
Unidades de Vivienda	474
Densidad Area Util (Viv/ha)	509
Valor Obras Mitigacion y Estabilizacion (O.M.E.)	1,670,565,466

ID	ACTIVIDAD	CANT	UND	VR UNITARIO	VR TOTAL
1	OBRAS DE MITIGACION Y ESTABILIZACION				1,670,565,466
1.1	Corte y Cargue	16,934.0	m3	3,400	57,575,600
1.2	Transporte Interno 3 km	1,693.4	m3	1,850	3,132,790
1.3	Transporte Externo km	243,849.6	m3/km	905	220,683,888
1.4	Rellenos Compactados	2,265.0	m3	6,500	14,722,500
1.5	Derechos de Botadero	15,240.6	m3	3,500	53,342,100
1.6	Muros de Contencion 3M	158.6	ml	3,484,800	552,549,888
1.7	Muros de Contencion 4M	134.7	ml	4,818,000	648,743,700
1.8	Subdrenes de Penetracion	345.0	ml	95,650	32,999,250
1.9	Revegetalizacion con Biomanto	4,655.0	m2	18,650	86,815,750
TOTAL OBRAS DE MITIGACION Y ESTABILIZACION PROYECTO					1,670,565,466

Los dos estudios recomiendan la construcción de Pantallas, específicamente el estudio de GEOTECNOLOGÍA S.A.S establece en el **Capítulo 15** Plan de Medidas de Mitigación del riesgo, obras propuestas, diseño de obras de estabilización y manejo del proyecto definitivo:

“ Adicionalmente a las obras indicadas, en el diseño del proyecto se va a requerir construir obras de estabilización para garantizar los factores de seguridad exigidos por la CDMB en la totalidad de los taludes, cortes y terrazas del proyecto.

Estas obras deben incluir los siguientes elementos:

- Muros de contención en los cortes verticales inferiores a 3 metros.
- Pantallas ancladas pretensionadas en los cortes verticales superiores a 7.0 metros de altura.

- *Pantallas de clavos (pasivas) en los cortes verticales entre 3.0 y 7.0 metros*
- *Drenaje superficial (canales, sumideros, y entregas de aguas de escorrentía)*
- *Conformación de taludes en pendiente 1H:1V*
- *Revegetalización de todas las áreas intervenidas utilizando biomanto y lodo fertilizado..."*

Las pantallas ancladas pretensionadas y las pantallas de clavos (pasivos) no están consideradas en el cuadro de las obras a ejecutar con recursos que para el efecto aportará el municipio para la mitigación del riesgo es decir dentro de los \$1.670.565.466

Lo anterior incumple lo establecido en la Licencia de Urbanismo y Construcción en las Notas Técnicas Anexo No. 1 establece que "... Se deben acatar las recomendaciones del estudio realizado por GEOTECNOLOGÍA S.A.S, titulado "Estudio Geológico, Geotécnico y evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por remoción en Masa. Proyecto Altos de Bella Vista, Florida Blanca – Santander"

Por lo anterior se considera que no hay claridad en cuanto a las obras de mitigación que se van a construir, su ubicación en el predio, su costo real, su contratación y ejecución en el corto plazo; dado que las pantallas no están incluidas en el cuadro de presupuesto remitido por el municipio.

Igualmente en la fecha de la visita técnica al predio realizada por el Evaluador el 18 de febrero de 2015 no se encontraron obras de mitigación en predio ni construidas ni en construcción.

Tercero: Valor del subsidio Familiar de Vivienda y de las viviendas de Interés prioritario:

El Oferente en la comunicación del 2 de Marzo de 2015 con Radicado Número 15-1-E-020446 da alcance al numeral tercero del oficio en mención donde informa que el aporte para cada vivienda, que realizará el Banco Inmobiliario pactado en el documento de Unión Temporal de los 4.4 SMMLV que corresponde al valor del área del predio así: "... se señala, es el cálculo aritmético tomando, el valor del área del predio donde se desarrollará el proyecto dividido por las 474 unidades de vivienda a construir con esta proyección da el respectivo cierre financiero; no obedece lo anterior, a las inversiones para obras de mitigación, ya que como se advirtió anteriormente estas proceden de un rubro específico destinado y comprometido por la administración municipal de Floridablanca ..."

De lo anterior se deduce que las obras de Mitigación y su costo no fueron incluidas en el valor total del proyecto para determinar el costo individual de la vivienda.

Por lo cual FINDETER se ratifica en la observación de que el valor de la vivienda no se incluyen todos los costos directos e indirectos del proyecto, incumpliendo lo establecido en los términos de referencia de la convocatoria en su **Numeral 1.5 VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA Y DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO, EN EL MARCO DEL PROGRAMA VIPA**, "...Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo de la vivienda a adquirir por parte del beneficiario del Programa VIPA será de hasta SETENTA (70) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV). Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013.

Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente, cualquiera de sus miembros o sus representantes, y los beneficiarios del programa VIPA, que se relacionen con las obligaciones a cargo del oferente contenidas en estos términos de referencia, formarán parte del valor final de la vivienda. El valor máximo señalado para la solución de vivienda incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico y los de comercialización, transferencia y entrega de las viviendas, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica. Igualmente se deberán contemplar como costos del proyecto el pago de todos los impuestos nacionales y territoriales que demande la ejecución del respectivo proyecto. Los tributos y demás costos y gastos que se generen específicamente por los actos de escrituración y registro del título adquisitivo del derecho de dominio de las viviendas por parte de los beneficiarios del Programa VIPA los pagarán las partes de los negocios jurídicos que deban celebrarse, según lo acordado por ellas y sin perjuicio de las normas vigentes que apliquen para el efecto...”

Cuarto: Inconsistencias entre normas establecidas en el Plan Parcial y la Licencia de Urbanización:

Dentro de los documentos aportados por el proponente para la evaluación del proyecto Cerros de la Florida se presenta licencia de **URBANISMO – CONSTRUCCION No 68276-1-12-0322** expedida el 30 de Octubre de 2013 por el Curador Urbano No 1 de Floridablanca Ing. OSCAR JAVIER VANEGAS CARVAJAL aprobada mediante la **RESOLUCION No 0171** del 22 de agosto de 2013, a través de esta licencia se aprueba el plano U-01 Planta Urbanística Primer Piso Proyecto Cerros de la Florida – Altos de Bellavista. Adicionalmente se aporta el Plan Parcial Cerros de la Florida – Altos de Bellavista” que tiene como objetivo principal ...”formular un proyecto urbanístico con uso residencial, comercial y de servicios, e institucional o dotacional, en el predio identificado con el código catastral No 01-02-0386-0019-000, propiedad de Floridablanca”... entre otros hacen parte de dicho Plan los siguientes planos.

- Afectaciones o restricciones de desarrollo (plano 1F)
- Usos del suelo (plano 9F)
- Sistemas estructurantes (plano 2F)
- Tratamientos urbanos (plano 11F)

Después de revisar y cruzar la información contenida en el plano U-01 “Planta Urbanística Primer Piso” se observa que los parqueaderos del proyecto y las torres 1, 2, 3 y 4 están ubicadas en zona de **AISLAMIENTO DE TALUDES** según lo establecido en los planos del plan parcial: **Afectaciones o Restricciones de Desarrollo (plano 1F) y Sistemas Estructurantes (plano 2F)**

Igualmente los parqueaderos y las torres 1, 2, 3, 4, 13, 14 y 15 están ubicadas en zona de **PROTECCION** según lo estipulado en el plano 9F del plan parcial “Usos del suelo”

Además según el plano 11F del plan parcial “Tratamientos urbanos” la implantación presentada de los parqueaderos y las torres 1, 2, 3, 4, 13, 14 y 15 están ubicadas en zona de **TRATAMIENTO DE PROTECCION AMBIENTAL**.

Por lo anterior al verificar la información de la licencia de urbanización frente a las normas establecidas en el Plan Parcial las cuales parten de lo dispuesto en el POT, se encuentra que en la Licencia se permite el desarrollo de bloques de apartamentos y parqueaderos en zonas que en el plan parcial fueron contempladas como suelos de protección.

Por lo anteriormente expuesto, no son de recibo las consideraciones técnicas expuestas por el Representante Legal Suplente de la UNIÓN TEMPORAL VIPA 2015 CERROS DE LA FLORIDA – BIF en su comunicación recibida en esta entidad el día 2 de marzo de los corrientes, por lo que esta Entidad se ratifica en lo expuesto en el informe de condiciones y requerimientos mínimos, publicado el día 26 de febrero de 2015, donde concluyó que dicho oferente fue declarado **NO HABILITADO** para continuar en la presente convocatoria 106 - Departamento de Santander.

Aspectos Jurídicos.

Dentro de los aspectos jurídicos, enunciados en su comunicación, la misma se refiere a cuatro aspectos que entraremos a considerar:

Primer aspecto: Qué beneficiarios o cuáles se encuentran comprendidos en el alcance del Acuerdo No. 023 de 2012.

Al respecto cabe transcribir el artículo primero de dicho Acuerdo, el cual dispone autorizar : “... al Alcalde del Municipio de Floridablanca, para que transfiera y asigne en calidad de subsidio municipal de vivienda en especie, el derecho real de dominio de la porción de lote de propiedad que ostenta el Municipio de Floridablanca sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-357366, para que atienda de manera prioritaria a los beneficiarios del antiguo proyecto denominado Altos de Bellavista II y IV etapa, para la construcción de una solución de vivienda, sobre la porción de terreno que se le transfiera...”. Subrayado fuera del texto.

En este punto volvemos a ratificar un aparte de lo manifestado en la evaluación de requisitos mínimos, consistente en:

(...)

“Como se observa, es el mismo lote de terreno que fue presentado por los Oferentes Unión Temporal VIPA- 2015 Cerros de la Florida - BIF en la presente Convocatoria No. 106, es decir, el GLOBO 1 con matrículas inmobiliarias No. 300-357366, o sea que el Oferente ya había comprometido el lote de terreno para un proyecto de vivienda Altos de Bellavista Etapa II y IV, por lo que de resultar adjudicatario en esta Convocatoria, el lote de Terreno no estaría disponible para los beneficiarios de la Convocatoria No. 106, los cuales son según los términos de Referencia, en el numeral 1.3.1. BENEFICIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES – VIPA”.

El Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (en adelante "Programa VIPA") tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda a los hogares que tienen ingresos mensuales de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes y que cuenten con un ahorro en las condiciones establecidas por el Decreto 1432 de 2013, modificado por el Decreto 2480 de 2014, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

O sea que sobre el lote en este momento tienen expectativa dos (2) tipos de ahorradores los VIPA de la Convocatoria No. 106 y los del proyecto de vivienda Altos de Bellavista Etapa II y IV, cabe recordar que entre los requisitos Técnicos de los términos de Referencia, el numeral 3.2.3., se establece una causal de rechazo, cuando se presente "... o cualquier situación técnica o jurídica que impida o afecte el desarrollo del proyecto propuesto, la propuesta será rechazada". (Subrayado fuera del texto).

Finalmente, de acuerdo con lo expuesto es pertinente concluir que el oferente se encontraría en causal de rechazo, toda vez, que el lote ofrecido para la Convocatoria No. 106, ya había sido destinado por el Concejo Municipal de Floridablanca para que en él se construyeran viviendas para otro tipo de ahorradores diferentes a los VIPA. (...)

Es decir, que el Acuerdo No. 023 del 19 de septiembre de 2012, por el cual se modifica el Acuerdo 010 de junio 27 de 2006, establece una autorización unida inescindiblemente a la destinación del predio cuando dispone:

"Artículo 1° Modificar, el artículo primero del Acuerdo 10 de 2006, el cual quedará así: "Autorízase al Alcalde Municipal de Floridablanca, para que transfiera y asigne en calidad de subsidio municipal de vivienda en especie, el derecho real de dominio de la porción de lote de propiedad que ostenta el Municipio de Floridablanca sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-357366, para que atienda de manera prioritaria a los beneficiarios del antiguo proyecto denominado Altos de Bellavista II y IV etapa, para la construcción de una solución de vivienda, sobre la porción de terreno que se le transfiera".

PARAGRAFO 1: La prioridad se entenderá hasta completar la totalidad de las familias que hacen parte del programa Altos de Bellavista, previo el lleno de los requisitos legales.

De la lectura del texto anterior se infiere que consta de 2 componentes que deben cumplirse de manera simultánea, sin que pueda predicarse la autorización separada de la destinación, que son el primero "la autorización al Alcalde del Municipio de Floridablanca, para que transfiera y asigne en calidad de subsidio municipal de vivienda en especie, el derecho real de dominio de la porción de lote de propiedad que ostenta el Municipio de Floridablanca sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-357366" y el segundo "Con una finalidad específica y es para que atienda de manera prioritaria a los beneficiarios del antiguo proyecto denominado Altos de Bellavista II y IV etapa".

Lo anterior significa que el Concejo Municipal de Floridablanca emitió dicha autorización para que sea utilizada con una destinación específica, que es la transferencia del lote en calidad de subsidio municipal de vivienda en especie, siempre y cuando se atienda de manera prioritaria a los

beneficiarios del antiguo proyecto denominado Altos de Bellavista II y IV etapa. El parágrafo 1 de dicho artículo reafirma la prelación de cubrir primeramente la necesidad de vivienda de las familias que hacen parte de dicho programa.

En conclusión, si bien es cierto, el Acuerdo Municipal No. 023 de 2012, le da prioridad a los beneficiarios del antiguo proyecto denominado Altos de Bellavista II y IV etapa, para ser destinatarios del subsidio municipal de vivienda en especie, tampoco autoriza expresamente la destinación del lote para otros programas, ya que de acuerdo a la lectura del mismo, no es clara la posibilidad de que el lote se pueda destinar a otros programas de vivienda diferentes al que manifiestan en el Acuerdo 023 de 2012.

Segundo aspecto: Exponen en su comunicación, que con la presentación de este proyecto de vivienda, la administración municipal de Floridablanca precisamente está buscando dar cumplimiento a los preceptos constitucionales dirigidos a lograr la protección y satisfacción de los derechos de las personas, en especial de las familias que carecen de vivienda digna y propia, más adelante concluye que con la decisión de FINDETER, es decir, de No Habilitar la propuesta estamos quebrantando dichos preceptos constitucionales.

Apreciación no compartida, por cuanto lo que manifiesta FINDETER, es que el lote escogido para el proyecto de vivienda Cerros de la Florida, que es el Globo 1, a su vez se encuentra destinado para los beneficiarios del antiguo proyecto denominado Altos de Bellavista II y IV Etapa, beneficiarios que no obstante diferentes fallos de autoridad, a la fecha no han sido incluidos en ningún proyecto.

Tercer aspecto: Expresan que nos asiste la preocupación en torno a la “Falsa Tradición”, que se pudiera originar en el predio que fue escogido por la administración para el desarrollo del proyecto Cerros de la Florida, al respecto es preciso señalar:

En ningún momento en el informe de condiciones y requerimientos mínimos publicado el día 26 de febrero de 2015, se señaló que los motivos de la NO HABILITACIÓN fueran porque el predio contara con una Falsa Tradición, ya que debemos establecer en primer lugar, qué se entiende por falsa tradición.

Se considera que hay falsa tradición cuando se transmite un derecho o un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad de éste, por ejemplo como cuando se vende una cosa ajena, razón por la cual se le ha denominado transmisión del derecho incompleto; bajo estos términos se denomina falsa tradición a la inscripción que se hace en el caso de la venta de cosa ajena del contrato de compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Para una mayor ilustración de lo expuesto es importante consultar el Concepto emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro identificado con el Número 14636 del 24 de agosto de 2004, asunto: Falsa Tradición C.R. 022.

Ahora bien, de lo expuesto no puede interpretarse que por la expedición del Acuerdo No. 023 de 2012, se presenta la anterior figura. El Municipio de Floridablanca es el titular del derecho de dominio sobre el inmueble, pero en su condición de Ente Territorial está sujeto a las facultades o

restricciones que sobre el mismo realicen cuerpos colegiados como el Concejo Municipal quien emitió dicho Acto Administrativo.

Cuarto aspecto: Nos señalan que el predio donde se desarrollará el proyecto Cerros de la Florida , inicialmente sería proyectado para la construcción del proyecto Altos de Bellavista, el cual fue **Clausurado y Finiquitado**.

Apreciación que no compartimos, por cuanto, si consideráramos que el Proyecto Altos de Bellavista II Y IV etapa ya se encuentra clausurado y finiquitado, el propio Concejo Municipal debía haber procedido a la expedición de un nuevo acto administrativo revocando la destinación, es decir, emitiendo un Acuerdo Municipal que modifique la parte final de la autorización. Lo anterior, para dejar sin efecto jurídico la destinación a que aduce el referido acto administrativo, incluyendo la nueva destinación.

Por lo anteriormente expuesto, no son de recibo las consideraciones jurídicas expuestas por el Representante Legal Suplente de la UNIÓN TEMPORAL VIPA 2015 CERROS DE LA FLORIDA – BIF en su comunicación recibida en esta entidad el día 2 de marzo de los corrientes, por lo que esta Entidad se ratifica en lo expuesto en el informe de condiciones y requerimientos mínimos, publicado el día 26 de febrero de 2015, donde concluyó que dicho oferente fue declarado **NO HABILITADO** para continuar en la presente convocatoria 106 - Departamento de Santander.

En cuanto a lo manifestado por el Oferente en la comunicación del 2 de Marzo de 2015 con Radicado Número 15-1-E-020446 referente a que en la pasada convocatoria No. 059 del programa VIPA que contiene los mismos criterios de selección de la convocatoria No. 106, "... determinó la no habilitación de la Unión Temporal VIPA Cerros de la Florida – BIF, para la ejecución del mismo proyecto, argumentando como **ÚNICA** razón; una vez verificadas las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos tanto técnicos y jurídicos, que el predio se encontraba **ocupado por terceros...**"

Al respecto, es pertinente señalar que en cumplimiento de la normatividad vigente, Findeter como entidad evaluadora considera que cada proceso contractual es único e independiente.

Por tal motivo, en el momento de realizar la evaluación de la Convocatoria No. 059, se estableció tanto en los documentos presentados por el proponente como en la visita técnica realizada el día 11 de abril de 2014, que el predio se hallaba invadido por terceros quienes ya habían realizado construcciones sólidas, situación ésta que impedía al proponente continuar dentro del proceso de selección, por encontrarse incurso en una causal de rechazo, como lo establecían los términos de referencia en el numeral 2.13.6. "Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en estos términos de referencia".

Lo anterior significa que un requisito primordial de la convocatoria era el contenido en el numeral 3.23 Requisitos técnicos, que establecía la obligatoriedad de la "... Certificación del proponente adjuntando a la propuesta el registro fotográfico en el que conste que el(los) predio(s) donde se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no está(n) **invadido(s), ocupado(s) o en posesión de terceros...**" (subrayado fuera del texto). La anterior condición no era subsanable toda vez que para la fecha de la evaluación, se estableció que el predio se encontraba invadido, concretándose

para el efecto la causal de rechazo aludida. Por la razón anotada, no se continuó con el proceso de evaluación de los demás requisitos y/o documentos aportados por el oferente en su propuesta.

Por consiguiente, a continuación se presenta el resultado de la verificación de los requisitos mínimos jurídicos y técnicos, así:

No.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	N° VIP	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil 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	Requirió Plazo para la comercialización
1	Barrancabermeja	UNION TEMPORAL TORRES COLINAS DEL NORTE	COLINAS DEL NORTE	80	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	HABILITADO	Si
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No		
2	Bucaramanga	UNION TEMPORAL LA INMACULADA FASE 2	LA INMACULADA FASE II	776	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	HABILITADO	No
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No		
3	Floridablanca	UNION TEMPORAL VIPA-2015 CERROS DE LA FLORIDA BIF	CERROS DE LA FLORIDA	474	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	NO HABILITADO	No
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	Si	Si		
TOTAL				1.330								

La sumatoria de las viviendas supera el cupo señalado para esta convocatoria según lo establecido en los términos de referencia así:

Cupo para la Convocatoria 106 Departamento de Santander	776
Proyectos Ofertados Habilitados	856

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 ésta convocatoria según lo establecido en los términos de referencia, FINDETER en su calidad de evaluador, recomienda continuar con el proceso de selección de los proyectos habilitados dando aplicación a lo establecido en los Términos de Referencia en el numeral 3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS y clasificando los proyectos de la siguiente manera:

No.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	N° VIP	Categoría del Municipio	Requirió Plazo para la comercialización	Clasificación Grupo según plazo de comercialización (numeral 3.3.1 TR)	Numero de proyectos en el grupo	El grupo necesita sorteo	No. De identificación del proyecto según clasificación del grupo)
1	Barrancabermeja	UNION TEMPORAL TORRES COLINAS DEL NORTE	COLINAS DEL NORTE	80	1	Si	B1	1	No	N/A
2	Bucaramanga	UNION TEMPORAL LA INMACULADA FASE 2	LA INMACULADA FASE II	776	ESP	No	A1	1	No	N/A
TOTAL				856						

Dado que un solo proyecto fue clasificado como grupo A1, para el proceso de selección de este grupo no es necesario realizar sorteo y se da aplicación a lo establecido en los Términos de Referencia: *“Los proyectos correspondientes al Grupo A1 obtendrán los primeros números de la lista, seguidos por los del Grupo B1”*. Recomendando por parte del evaluador proceder a la selección del proyecto aquí enunciado identificado con el No. 2, tomando como fundamento para ello el presente informe de evaluación.

Se deja constancia que la evaluación es realizada por profesionales idóneos de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano y Dirección Jurídica, de la entidad respectivamente. Los firmantes corresponden a los líderes de cada uno de los procesos antes mencionados.

Atentamente,

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Ana María Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Liliana Patricia González Gómez
Directora Institucional –
Contratación Asistencia Técnica

Elaboró: Ana Mercedes Palacio Castiblanco - Profesional de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano

Revisó: Andres Uricoechea, Profesional de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano

Revisó: Oswaldo Cabra Ballen – Profesional de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano

Revisó: Juan Pablo Calvo Herrera – Profesional de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano

Revisó: Claudia Restrepo Buritica – Profesional de la Dirección Jurídica.