

Bogotá D.C.

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



Asunto: 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 el día 25 de noviembre de 2013 con FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y de conformidad con los términos de referencia definitivos y las Adendas 1 y 2 de la convocatoria, procede a hacer entrega del informe del asunto, previas las siguientes consideraciones:

- La verificación y evaluación de las propuestas se basó en la documentación, información y anexos correspondientes.
- La evaluación de los requisitos mínimos de las propuestas presentadas en esta convocatoria, se efectuó durante los días 16 al 23 de Febrero de 2014.

A continuación se presenta el resultado de la verificación de los requisitos mínimos jurídicos y técnicos:

| 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 | No | Si | Si | No | Si | NO HABILITADO | Si |
| | | | | | Requisitos Jurídicos | Si | Si | Si | No | No | | |

| 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 |
|--------------|---------------|---|-----------------------|--------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| 2 | Bucaramanga | UNION TEMPORAL LA INMACULADA FASE 2 | LA INMACULADA FASE II | 776 | Requisitos Técnicos | No | Si | Si | No | Si | 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 | | | | | | | | |

Observaciones

Las razones por las cuales los proyectos de los proponentes indicados anteriormente no son hábiles para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, obedecen a lo siguiente:

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

Observaciones Técnicas

1. El proponente no aporta la aclaración de la licencia N° 322-13 del 17 de septiembre de 2014, donde se pueda apreciar el nombre del urbanizador y/o constructor, que trata de vivienda de interés social, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010.
2. Por otra parte aporta certificación del señor EVER JOSE JIMENEZ GONZALES gerente de Eduba donde se compromete a realizar las obras de urbanismo que corresponden con la manzana 5, pero no se describen los valores de las obras de urbanismo que se ejecutaran para dar cumplimiento a las exigencias urbanísticas de vías, andenes, y zonas verdes así como las cesiones de espacio público y la descripción grafica en los planos urbanísticos siendo esencial para identificar que se requiere para la manzana propuesta en la convocatoria; todo esto con el fin de poder supervisar, en caso de ser elegidos, las obligaciones exigidas en el planteamiento urbanístico con el ánimo de garantizar las vías de acceso los

espacios de zonas verdes, zonas para equipamiento y esparcimiento de la población que habitará en este, así mismo en dicha certificación no se describe el tiempo de ejecución de las obras de urbanismo que no podrían superar la fecha de terminación de las viviendas.

De acuerdo con lo anterior el proponente incurre en las siguientes causales de rechazo establecidas en el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS de los términos de referencia para la convocatoria 106 del Departamento de Santander:

“2.13.3. Cuando el proponente 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.

2.13.5. Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.

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.”

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

Observaciones Técnicas

Al proponente se le hace el requerimiento con No. 15-210-S-013061 para subsanar requisitos técnicos, que si bien aporta documentos en el tiempo según la solicitud, este no aporta toda la información y documentación solicitada para subsanar dichos requerimientos, como lo es la aclaración a la resolución 005 de 2015 con el fin de subsanar los errores presentados, así mismo presenta resolución N° 68001-1-14-0040 con las correcciones solicitadas, pero debido a que las licencias son actos administrativos los cuales no pueden ser corregidos sin una aclaración o modificación a la licencia inicial.

De acuerdo con lo anterior el proponente incurre en las siguientes causales de rechazo, establecidas en el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS de los términos de referencia para la convocatoria 106 del Departamento de Santander:

“2.13.3. Cuando el proponente 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.

2.13.5. Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.

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."

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

Observaciones Técnicas

Al proponente se le realizaron requerimiento con Números de Radicado 15-195-S-013121 y 15-195-s-013142 para subsanar requisitos técnicos, que si bien apporto documentación en el tiempo según la solicitud, estos no contienen la totalidad de la información solicitada por lo tanto no resuelven la solicitud para subsanar dichos requerimientos. Así mismo para la evaluación fue tomada en cuenta la información radicada en la entidad durante el periodo de evaluación por los beneficiarios e interesados del proyecto ALTOS DE BELLAVISTA como se detalla en el informe técnico que reposa en la carpeta de evaluación soporte para realizar este informe.

Conforme a lo anterior enunciamos las inconsistencias encontradas en la evaluación:

Primero. Disponibilidad inmediata de los servicios públicos (alcantarillado) se hicieron requerimientos quedando pendientes por subsanar los siguientes:

El proponente remite una certificación firmada por el Ing. Julio Giovanni Peña Basto en donde manifiesta que el predio del proyecto cuenta con FACTIBILIDAD de servicios de alcantarillado para 1000 viviendas bajo los lineamientos establecidos en el oficio No. 0001134 de 28 de enero de 2015 sobre el cual se hicieron las observaciones. Así las cosas no se subsanaron las siguientes observaciones a la FACTIBILIDAD dada en dicha comunicación.

- a) La viabilidad de transporte y tratamiento de las aguas residuales en el Sistema Río Frío, están condicionadas a los siguientes aspectos técnicos de funcionamiento del sistema:

El desvío de caudal del Interceptor La Ronda-Aranzoque Alto; el cual está conectado actualmente al Sistema Río Frío y se proyecta entregar al Sistema Mensulí. Esta reducción de aportes que permitiría ser usada por el nuevo proyecto de Altos de Bellavista, se daría una vez se construya y entre en funcionamiento las obras del Interceptor Mensulí, las cuales se encuentran en proceso de construcción bajo el Contrato 1530 "COSTRUCCIÓN INTERCEPTOR SANITARIO MENZULI SECTOR CLUB ECUESTRE - MAUSOLEO LA ESPERANZA MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA SANTANDER", porcentaje de avance de obra 80%. Contratista: CONSORCIO SANEAMIENTO 2012. Su terminación está sujeta a que sea factible el normal desarrollo de las obras y la

oportunidad en la legalización de los tramites de permisos y servidumbres, por lo cual se considera que no garantiza el contar con el sistema de alcantarillado antes de marzo 30 de 2016 fecha en la cual se deben terminar las viviendas.

- b) La ampliación de capacidad de la PTAR Río Frío. Actualmente la capacidad instalada no permite tratar la totalidad de las aguas residuales que lleguen al sistema de tratamiento y en períodos particulares del día, se realizan desvíos sin tratamiento al Río Frío; el nuevo caudal aportado por el proyecto de Bellavista incrementaría los problemas en este sentido; por lo cual se requiere construir las obras de Modernización y ampliación de capacidad que ejecuta actualmente la Empresa; pero dadas las altas inversiones y con el fin de no afectar el sistema tarifario; el Municipio de Floridablanca como mayor beneficiario de la PTAR de Río Frío y para permitir el tratamiento de las aguas residuales aportadas por el proyecto de vivienda; se debe comprometer oficialmente en apoyar la gestión y consecución de recursos de inversión necesarias para la finalización de las obras de la PTAR.

De acuerdo con lo anterior, la conexión integral al sistema de alcantarillado como viabilidad del servicio, está condicionada a la puesta en funcionamiento del desvío del sistema La Ronda al nuevo sistema Mensulí y la construcción y funcionamiento de la PTAR Río Frío; obras que 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. No obstante la puesta en funcionamiento dependerá de la terminación de la integralidad de las obras de modernización de la Ptar Consorcio Planta 2012 por lo cual se considera que no garantiza el contar con el sistema de alcantarillado antes de marzo 30 de 2016 fecha en la cual se deben terminar las viviendas.

- c) Del 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.

Así las cosas aunque el municipio anexo una carta 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) no se pudo determinar en qué obras serán invertidos, si son suficientes para las obras de los literales a), b) o c) u otras que se necesiten, por lo tanto la documentación presentada no garantiza la disponibilidad INMEDIATA, TOTAL Y CONTINUA del servicio de alcantarillado para el predio presentado.

Segundo. Se considera que 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”*
- a- Los estudios realizados por INGEOMINAS arrojaron como resultado que el lote de terreno en donde se proyectaba construir el proyecto Altos de Buenavista II y IV no es apto para ese tipo de construcciones.

Así mismo el mismo Municipio de Florida blanca en la apelación de la Acción de cumplimiento manifiesta *“El sector de Bellavista se encuentra en zona de Alta Amenaza por fenómenos de remoción en masa. La zona de estudio se encuentra en zona de alta amenaza sísmica motivo por el cual los análisis de estabilidad se realizaron con una aceleración de 0,3 g bajo estas condiciones la falla de talud es inevitable. La estabilización de lote requiere grandes inversiones de dinero que hace que la relación costo beneficio sea muy baja y por tanto se torna inviable”*.

De la misma manera el mismo Banco Inmobiliario de Floridablanca alegó en la apelación del fallo lo siguiente *“Que en el caso que nos ocupa las dificultades se originaron desde el momento en el cual se determinó montar un proyecto de vivienda de interés social sobre un lote de terreno que tenía cuestionamientos de orden técnico de tiempo atrás y que trajo como consecuencia una serie de investigaciones de la Fiscalía General de la Nación”*. En consecuencia indica que los estudios realizados por el INGEOMINAS son definitivos y confiables y las mediciones y aplicaciones se hicieron con el rigor científico propios de estos casos y no existe posibilidad alguna de manipulación de los instrumentos utilizados lo cual ratifica el informe inicialmente entregado por dicha Entidad oficial.

El municipio de Floridablanca suscribió con INGEOMINAS un convenio con el objeto que se realizara un estudio sobre el sector altos de Bellavista el cual arrojó como resultado 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 presente en el sector y a la gran susceptibilidad de los mismos a fallar ante condiciones extremas.

También el Director de INGEOMINAS 2008 de ese entonces Dr. Mario Ballesteros Mejía comunicó al Dr. Julio Eduardo Vargas Sarmiento Jefe de la oficina Jurídica del Municipio de Floridablanca. ... 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.* ... pagina 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.* ...pagina 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. 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; 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 limite; 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 0.18.

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.

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 estamos 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.

Como se puede observar, los dos estudios presentados tiene recomendaciones opuestas por tal motivo no se puede establecer el riesgo real por deslizamiento y remoción de masa a que está expuesto el predio a desarrollar, ni tampoco sobre el tipo obras que se debería ejecutar para mitigar dicho riesgo. Los dos estudios recomiendan la construcción de unas 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 las cuales están consideradas en el cuadro de las obras a ejecutar con recursos que para el efecto aportará el municipio para la mitigación del riesgo.

Lo anterior incumple lo establecido en la licencia de urbanismo y construcción en las notas técnicas de la licencia 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 .

Por lo anterior se considera que no hay claridad en cuanto a las obras de mitigación que se deben construir, su costo real, su contratación y ejecución en el corto plazo dado que las viviendas se deben terminar el 30 de marzo de 2016. 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 del predio ni construidas ni en construcción.

Tercero. Es importante anotar que de acuerdo a los términos de referencia de la convocatoria establece en el 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.

Se considera que los 4.4 SMMLV por vivienda para 474 viviendas de aporte a cargo del Banco inmobiliario de Floridablanca no son suficientes para la inversión en las obras faltantes para el sistema de Acueducto y Alcantarillado y para construir las grandes obras de Mitigación del Riesgo para dicho predio.

Cuarto. Por último es necesario dejar constancia de las muchas acciones judiciales de las cuales nos enviaron una copia, tales como se relacionan en este escrito; de relevancia una acción de tutela de febrero de 2015 que está en revisión de la Corte Constitucional, la demanda por desacato al fallo de acción de cumplimiento, el mismo fallo de la acción

de cumplimiento del tribunal administrativo de Santander y su contenido, los derechos de petición de los beneficiarios del primer proyecto presentado quienes fueron objeto de subsidios de vivienda y firmaron promesas de compraventa con el Banco Inmobiliario para el proyecto de Altos de bellavista que no se pudo ejecutar en el mismo predio presentado por el proponente.

Observaciones Jurídicas

"En el transcurso del estudio de los Requisitos Mínimos del proceso de Convocatoria No. 106, se han presentado una serie de comunicaciones y derechos de petición de ciudadanos y veedores del proyecto denominado Urbanización Altos de Bellavista Etapas II y IV, con dichas comunicaciones han adjuntado una serie de fallos proferidos por diferentes autoridades Judiciales, entre ellos, el fallo proferido por el Tribunal Administrativo de Santander de fecha 9 de noviembre de 2009 al resolver el Recurso de Apelación de la Acción popular 2007-0323-1 impetrada por Oscar Alonso Rueda Gómez contra el Municipio de Floridablanca y Otros, así como la admisión de la demanda ante el Tribunal Administrativo de Santander impetrada por Claudia Patricia Moreno Vega contra Nación- Ministerio de Vivienda- Municipio de Floridablanca – Curaduría 1° Urbana de Floridablanca (refiere la demanda que esta Corporación conoció de la Acción Popular 2007-00323-01, en la que se dictó sentencia de segunda instancia).

De otro lado, las aludidas comunicaciones hacen referencia a los Acuerdos Municipales 010 de 2006 y 023 de 2012, expedidos por el Concejo Municipal de Floridablanca, donde el mismo terreno Globo 1, que presentan para esta Convocatoria No. 106, el Concejo Municipal lo designó para los oferentes del proyecto de vivienda VIS Altos de Bellavista Etapa II y IV, el cual no se pudo realizar por los problemas presentados en el terreno donde se desarrollaría el proyecto de vivienda.

Análisis:

Para realizar el presente análisis Jurídicos, tomaremos las dos situaciones expresadas en las diferentes comunicaciones allegadas al Ministerio de Vivienda, Fidubogotá o Findeter, además de lo que se puede observar de los documentos enviados con la propuesta por la Unión Temporal VIPA- 2015 CERROS DE LA FLORIDA - BIF.

Respecto de los fallos presentados, debemos de considerar que a la fecha el Municipio de Floridablanca, no ha dado cumplimiento a dichos fallos y con la presentación de la última demanda ante el Tribunal Administrativo de Santander, dicha corporación en el Auto de Admisión de Demanda en el Resuelve- numeral quinto, ordena: *"Remitir copia del expediente y de este auto al juzgado Décimo Administrativo Oral de Bucaramanga para que estudie la posibilidad de iniciar el trámite de un incidente de desacato bajo los hechos que se exponen en la demanda"*.

Se advierte en la decisión adoptada por el A Quo en la Acción Popular, en algunos apartes que se protegió el derecho colectivo a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos, ordenando al Municipio de Floridablanca llevar a cabo un estudio adecuado acerca de la viabilidad de Urbanización en el terreno sobre el cual ha de construirse el proyecto de vivienda Altos de Bellavista Etapa II y IV, el cual debe incluir el costo de las obras de mitigación a realizar y que dicho estudio deberá ejecutarse en un término no mayor a cuatro (4) meses. El municipio a su vez dentro de la apelación no se encuentra de acuerdo con lo establecido por el A Quo de realizar estudios y señala: *“que no existe duda a cerca de la situación de inseguridad e inestabilidad que presenta el terreno “Altos de Bellavista”, pues se concluyó que la misma se encuentra en una zona de alta amenaza por fenómenos de remoción de masas, por lo que señala que no comprende la orden de que se realice un nuevo estudio sobre algo que ya se encuentra debidamente estudiado”*. En otro aparte expresa: *“pero es preferible la reubicación del proyecto, por cuanto las obras de mitigación resultan muy costosas, lo cual terminaría triplicando los costos de las viviendas, y se harían inaccesibles para las personas a las cuales se encuentran destinadas...”*.

De otro lado el Banco Inmobiliario de Floridablanca en uno de sus apartes *“concluye que el sector de Bellavista se encuentra en zona de alta amenaza por fenómeno de remoción de masa, y termina afirmando que la estabilización del lote requiere grandes inversiones de dinero que hacen que la relación costo beneficio sea muy baja, y que por tanto el proyecto sea inviable”*.

Del estudio de los documentos se puede establecer que el Municipio de Floridablanca no ha realizado a la fecha las obras de mitigación necesarias para que dicho lote GLOBO 1, sea apto para la construcción de viviendas. Lo anterior se puede sustentar con la visita realizada al predio el 18 de febrero de 2015 por la arquitecta NALLY JOHANA AMÉZQUITA, en cuyo informe de visita expresa que *“no se encontraron obras de mitigación del predio ni construidas ni en construcción”*.

La exposición de hechos anteriormente realizada nos permite concluir que el lote de terreno ofrecido en la Convocatoria No. 106, no es apto en este momento para la construcción de viviendas, por lo que nos encontramos incurso en una causal de rechazo de la propuesta presentada por la Unión Temporal VIPA- 2015- CERROS DE LA FLORIDA-BIF, numeral 2.8 de los términos de referencia que señalan:

“2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

... El evaluador será responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas con sujeción a lo establecido en el presente documento.

La verificación y evaluación de las propuestas se basará en la documentación, información y anexos establecidos en los presentes términos de referencia y sus adendas, por lo cual es requisito indispensable consignar en la propuesta y adjuntar a la misma toda la información detallada que permita su análisis. (Subrayado fuera del texto).

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...,

El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información... (Subrayado fuera del texto).

Así mismo incurre en las causales de rechazo (2.13.) contenidas en los numerales 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 y 2.13.12. Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.

Se recuerda que por encontrarnos en un Estado Social de Derecho, los fallos emitidos por las diferentes Autoridades Judiciales, una vez ejecutoriados, son de obligatorio y estricto cumplimiento para las personas o entidades a ellos vinculados, so pena de incurrir en potenciales responsabilidades penales, disciplinarias o fiscales, por ello, no es posible en la presente evaluación, omitir lo resuelto en una sentencia de dichas Corporaciones Judiciales que establecen y exigen de manera perentoria e inequívoca la estructuración de unas condiciones técnicas en el terreno puesto a consideración en esta convocatoria, esto es, el lote de terreno Globo 1; puesto que de no efectuarse lo ordenado por el señalado Tribunal Administrativo de Bucaramanga, que es el supuesto de hecho que nos ocupa, NO ES POSIBLE con sujeción a derecho y al ordenamiento jurídico vigente, realizar obra alguna en el referido predio objeto de estudio.

En cuanto a lo establecido en los Acuerdos Municipales Nos. 010 de 2006 y 023 de 2012 del Consejo Municipal de Floridablanca, es pertinente transcribir del Acuerdo No. 023 de 2012, lo concerniente al artículo 1°, que establece:

“ARTICULO PRIMERO.- Modificar el artículo primero del Acuerdo 10 de 2006, el cual quedará así: “Autorízase 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).

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 matrícula 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., dispone:

“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 las licencias urbanísticas no han sido 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, 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.

En consideración de lo anteriormente expuesto el evaluador recomienda RECHAZAR la propuesta presentada Unión Temporal Vipa 2015 Cerros De La Florida en la convocatoria 106 departamento de Santander.

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

Elaboro: Ana Mercedes Palacio Castiblanco - 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: Camilo Alberto Marín Agudelo – Profesional de la Dirección Jurídica

Revisó: Susan Carolina Echeverry Garzón – Profesional de la Dirección Jurídica

Revisó: Claudia Restrepo Buriticá – Profesional de la Dirección Jurídica