

Bogotá, 16 OCT. 2012

Doctor
GERARDO FRESNEDA MELO
Representante Legal
CONSORCIO UNINORTE
Carrera 16 N° 97 37
Bogotá D.C.

Asunto: Convocatoria N° 002 Observaciones sobre la evaluación de proyectos
ofertados
Radicación 12-220-01-04794 de fecha 11 de octubre de 2012.

En respuesta al oficio del asunto, relacionado con: *“realizar las siguientes verificaciones sobre los proyectos ofertados”*, nos permitimos comunicarle lo siguiente:

1. Según el párrafo 6°, del anexo 4, especificaciones técnicas vivienda y obras de urbanismo, de los Términos de Referencia de la adenda no 4 a la convocatoria no. 002, del Programa de Vivienda Gratuita, Convocatoria Proceso de Selección de Proyectos VIP en el departamento del Valle del Cauca: el cual dice lo siguiente:

“El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010”

El Decreto 1469 de 2010, que reglamenta entre otras, las disposiciones relativas a las licencias de construcción en los artículos que relacionamos a continuación, literalmente estipula:

“...Artículo 7. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia.”

Respondiendo los puntos 1 y 2 del oficio del asunto, se le informa que la revisión realizada al proceso de la convocatoria no. 002, del Programa de Vivienda Gratuita,

Convocatoria Proceso de Selección de Proyectos VIP en el departamento del Valle del Cauca, se realizó según los términos de referencia de la misma y en concordancia con el alcance contenido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y en la Norma Sismo Resistente NSR-98, según el caso, incluidos los títulos: J y K de la norma aplicable al grupo y subgrupo de ocupación correspondiente.

No obstante la responsabilidad de los diseños estructurales y su revisión, está claramente expresada la ley 400 de 1997:

“...ARTÍCULO 6°.- Responsabilidad de los Diseñadores.- La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de esta Ley y sus reglamentos, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares.

ARTÍCULO 15°.- Obligatoriedad.- El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III.”

2. Referente al cumplimiento de las normas urbanísticas sobre Aislamientos contenidas en el Decreto 2060 de 2004 y el Plan de Ordenamiento Territorial aplicable a cada proyecto, la información objeto de evaluación se verificó en la licencia de urbanismo y construcción aplicable a cada una de las propuestas en concordancia con el Decreto 1469 de 2010 que reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, de las cuales FINDETER, en el proceso de evaluación de los proyectos ofertados en el marco de las convocatorias, verifica el cumplimiento de la presentación de dicha licencia de acuerdo con los términos de referencia de las convocatorias.

Dichas licencias, expedidas por los Curadores Urbanos o las autoridades municipales que actúan es esta competencia, deben cumplir con las normas urbanísticas estipuladas en las leyes, decretos, resoluciones y demás reglamentaciones expedidas por el Gobierno Nacional y los planes de ordenamiento de territorial aplicables (POT, PBOT o EOT); por lo tanto, la verificación de estos aspectos se debe realizar directamente con las autoridades municipales o distritales, encargadas de la expedición de licencias.

3. Respecto a la verificación de las especificaciones particulares contenidas en el anexo N° 4 de los términos de referencia, y lo referido a “...El proyecto debe dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del Municipio y debe garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes en especial la Ley 361 de 1997 y el Decreto 1538 de 2005”; nos permitimos informarle que se verificaron las condiciones de las propuestas aprobadas mediante

licencias de urbanismo y construcción y las establecidas por los términos de referencia a las convocatorias, los cuales citan expresamente lo siguiente:

- *“... Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.*
 - *Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado)*
 - *Construcción de andenes en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.*
 - *Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*
 - *Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*
 - *Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.*
 - *Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del plan de vivienda y alumbrado público.*
 - *Acometidas de Energía Eléctrica...”*
4. En lo que concierne a la verificación del cumplimiento de las Especificaciones generales que debe tener cada una de las viviendas, del Anexo N°4 de los términos de referencia, específicamente lo referido a “...Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y permitiendo la óptima instalación del mobiliario respectivo”, nos permitimos comunicarle que las condiciones mínimas de los espacios propuestos fueron verificadas conforme a las licencias de urbanismo y construcción aprobadas y a lo establecido en los términos de referencia a las convocatorias, los cuales citan expresamente lo siguiente:

- *“...La vivienda deberá estar conformada mínimo con un espacio para sala comedor, 2 alcobas independientes, cocina, baño, patio y/o zona de ropas (incluido el cerramiento, si aplica, es decir, en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares). En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se debe posibilitar el desarrollo progresivo para la creación de cómo mínimo un espacio adicional el cual debe estar claramente definido en el diseño de la misma”*
- *“... Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y permitiendo la óptima instalación del mobiliario respectivo”*

5. Referente a la verificación de la exigencia que se enuncia en el Numeral 3.3.3.2 de los Términos de Referencia, que dicta: "...En todo caso, siempre el área construida exigida por unidad de vivienda será como mínimo de 40 m² so pena de rechazo de la propuesta." Los proyectos ofertados cumplen con esta disposición razón por la cual no fueron rechazados en primera instancia de acuerdo a lo establecido en los Términos de Referencia para la Convocatoria.
6. Respecto a la verificación solicitada en los numerales 7 y 8 de la comunicación emitida por ustedes, hacemos claridad que las licencias de urbanismo, construcción o urbanismo y construcción expedidas por las entidades competentes, deben cumplir con lo estipulado en los planes de ordenamiento territorial locales (POT, PBOT y EOT) en concordancia con el Decreto 1469 de 2010.

Cordialmente,



LUIS FERNANDO ULLOA VERGARA
Vicepresidente de Proyectos

Copia: Sandra Mogollón Araque
Gerente Negocios Fiduciarios Fidubogotá

Proyectó: I Castro