

Bogotá D.C. 08 NOV. 2012

No. de Radicación: 160 - 03 - 00888

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 proyectos ofertados** por el proponente y de la propuesta económica.

Convocatoria No. 019 Programa de Vivienda Gratuita- Fidubogota
Departamento de RISARALDA.

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 11 de septiembre de 2012 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 de la mención, teniendo en cuenta las observaciones recibidas:

- El día 2 de noviembre de 2012, se recibió a través del correo electrónico 100milviviendas@findeter.gov.co, comunicación CE 0429 201 del proponente Asul S.A., en relación al área ofrecida para cada vivienda sin ponderar ni promediar las áreas comunes de los proponentes de la convocatoria de la referencia, al respecto se aclara lo siguiente:

1. Findeter en su calidad de Evaluador y actuando de acuerdo a lo establecido en los Términos de Referencia de la Convocatoria No. 019 Departamento de Risaralda, en el caso de que la propuesta se hubiese incluido licencia de construcción se verifico que efectivamente en el área propuesta no se incluyeran estas áreas comunes.

En caso de no contar con Licencia de construcción se aceptó el área ofrecida y presentada en el Anexo No. 5 por cada proponente, tal como o presentan los Términos de Referencia para esta convocatoria.

2. En cuanto a solicitud de los cuadros de áreas construidas por los proponentes CONSTRUCCIONES CFC Y ASOCIADOS S.A. y CONSORCIO SALAMANCA, le informamos que esta información se encuentra disponible en la Web de Fidubogota, en la Convocatoria No. 019 Departamento de Risaralda, en el link "Informe de evaluación de los proyectos ofertados por el proponente y de la propuesta económica" específicamente en su página 4, donde se encuentra el cuadro "Asignación de Puntaje Grupo 1", en el que se presenta la información ofertada por cada uno de los proponentes y específicamente la columna

160-03-00888

denominada “Área Construida de las viviendas ofrecidas en m²”, está registrada la información de su interés., igualmente en este informe se ratifica lo solicitado.

3. Teniendo en cuenta lo anterior la solicitud del proponente no modifica la evaluación realizada.
- El proponente CONENCO SAS remite comunicación el día 2 de noviembre de 2012 a través del correo electrónico 100milviviendas@findeter.gov.co e igualmente el día 6 de noviembre de 2012 radicada oficio en Fidubogota bajo el No. 011209600200 en relación a la evaluación donde se inhabito el proyecto LOMA LINDA en el marco de la convocatoria de la referencia, se aclara lo siguiente:

En la convocatoria No. 19 para el Departamento de Risaralda en los términos de referencia en su numeral 3.2.1. Requisitos Generales se establece claramente que: “...El predio debe estar ubicado en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen o complementan, o estar ubicados en suelo de expansión urbana que cuenten con Plan Parcial adoptado o que hagan parte de macro proyectos de interés social nacional adoptado...” En consecuencia el predio postulado por la Firma CONENCO S.A.S. no cumple con la totalidad de las exigencias señaladas en el numeral transcrito, por cuanto parte del mismo está clasificado como suelo rural en el Plan de Ordenamiento Territorial (área 3.993.32 M2), donde claramente se establece el perímetro urbano en el Acuerdo No. 014 de 2000.

No obstante lo anterior, el postulante aduce que según Circular No. 015 de 2009, expedida por la Secretaria de Planeación, ésta conceptúa que para subsanar el vacío normativo existente: “... en predios que se encuentren tanto en sector urbano como rural para la determinación de su uso, siendo el uso predominante del predio en todo caso, aquel que tenga un porcentaje mínimo del 60% del área bruta; siendo este porcentaje (60%) el que determine o arrastre las características del predio.”

Considera la Entidad evaluadora en primer término que respecto a la clasificación del suelo no existe un vacío que amerite la aplicación del artículo 102 de la Ley 388 de 1997, respecto a la interpretación de normas urbanísticas, toda vez que la referida clasificación debe establecerse en el Plan de Ordenamiento Territorial, en un complementario de éste o en un Plan Parcial debidamente adoptado, circunstancias que no se presentan en el caso evaluado, debido a que el POT establece el perímetro urbano del Municipio.

Igualmente, consideramos que la modificación al Plan de Ordenamiento Territorial, debe surtirse mediante un acto administrativo de igual o superior categoría a aquel que lo adoptó, situación que no es aceptable mediante una circular expedida por la Secretaria de Planeación.

Por lo anterior recomendamos no admitir la observación presentada por el proponente.

A continuación se presenta el resultado de la verificación jurídica, financiera, técnica, de la convocatoria mencionada, para el **Grupo 1**, sin ninguna modificación:

160-03-00888

No.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos mínimos exigidos	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
						SI	NO	SI	NO	SI	
1	DOS QUEBRADAS	ASUL S.A.	PRIMAVERA MULTIFAMILIARES	90	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Generales y Requisitos técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
2	DOS QUEBRADAS	CEMEX COLOMBIA	MILENIUM PARQUE RESIDENCIAL	550	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Generales y Requisitos técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
3	DOS QUEBRADAS	CONENCO SAS	LOMA LINDA	320	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	NO HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Generales y Requisitos técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	
4	DOS QUEBRADAS	CONSTRUCCIONES CFC Y ASOCIADOS SA	RESERVAS DEL PALMAR	360	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Generales y Requisitos técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	
5	PEREIRA	CONSORCIO SALAMANCA	PROYECTO SALAMANCA	550	Requisitos Jurídicos	SI	NO	NO	NO	NO	HABILITADO
					Requisitos Financieros	SI	NO	N/A	SI	NO	
					Requisitos Generales y Requisitos técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	

- La sumatoria de las viviendas habilitadas para el **Grupo No. 1** superan el cupo señalado para cada grupo en los términos de referencia así:

DESCRIPCIÓN	Grupo 1 Municipios Categoría 1, 2 y 3	No. de Proyectos
CUPO	550	4
PROYECTOS OFERTADOS	1550	

Como consecuencia de lo anterior fue necesario continuar con la evaluación de los criterios de asignación de puntaje para el **Grupo No. 1**, así:

160-03-00888

ASIGNACIÓN DE PUNTAJE GRUPO1													
No.	Municipio	Proponente	Nombre Proyecto	No. Viviendas Proyecto Ofertado	Area Construida de las viviendas ofrecidas, en m2	Area Construida ofrecidas, adicional a la minima exigida.	Area del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2)	Valor del metro cuadrado de área construida ofrecida para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv	Area adicional Ofrecida No Construable (patio)	Calificación VALOR METRO CUADRADO	Calificación AREA CONSTRUIDA	PUNTAJE TOTAL
1	DOSQUEBRADAS	CONSTRUCCIONES CFC Y ASOCIADOS SA	RESERVAS DEL PALMAR	360	48.70	8.70	0.00	1.44	70.00	0.00	70.00	30.00	100.00
2	PEREIRA	CONSORCIO SALAMANCA	PROYECTO SALAMANCA	550	45.43	5.43	0.00	1.54	69.80	0.00	65.49	27.99	93.47
3	DOSQUEBRADAS	ASUL S.A.	PRIMAVERA MULTIFAMILIARES	90	42.80	2.80	0.00	1.64	70.00	0.00	61.50	26.37	87.87
4	DOSQUEBRADAS	CEMEX COLOMBIA	MILENIUM PARQUE RESIDENCIAL	550	40.25	0.25	0.00	1.72	69.29	0.00	58.45	24.79	83.24
TOTAL				1,550									
CUPO				550									

Los proyectos con asignación de puntaje solo cuenta con Licencia de Urbanismo la cual no establece la construcción de los proyecto por etapas

Como consecuencia de lo anterior, se recomienda por parte del evaluador proceder a la selección de los proyectos aquí enunciados tomando como fundamento para ello el presente informe de evaluación.

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Luis Fernando Ulloa Vergara
Vicepresidente de Proyectos

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Jorge Edwin Amarillo
Jefe de Estrategia Financiera