

Bogotá D.C. 29 de Enero de 2014

No. de Radicación: 14-160-S-000707

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. 022 Programa de Vivienda Interés Prioritario para Ahorradores. Departamento de **NORTE 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 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 la propuesta presentada en esta convocatoria, se efectuó durante los días 10 de enero de 2014 al 28 de enero de 2014.

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

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

A. Triada SA. – Ciudadela de las Flores Etapa 2

Observaciones Jurídicas

- 1- En el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-286644, anotación No. 1, se evidencia que existe inscripción de demanda de pertenencia en favor de tercero de 20/01/2012, sin que se constate que se haya subsanado esta situación. Por lo anterior incurre en causal de rechazo No. 2.13.18, en concordancia con el numeral 3.2.2. De los términos de referencia, referente a gravámenes: "Se aceptará que los lotes en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos tengan los siguientes gravámenes o limitaciones al dominio, exclusivamente:

- Gravámenes hipotecarios
- Servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios

Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes a las expuestas, se rechazará la propuesta".

De otra parte no aportaron la Escritura Pública No. 3920 de 2/10/1996, Notaría 2a de Cúcuta, correspondiente al título compraventa, modo de adquisición de la Sociedad Promotora el Resumen S.A.S., esto con el fin de verificar la tradición del predio.

B. Consorcio Estoraques

Observaciones Técnicas

- 1- El Certificado de factibilidad del servicio de energía presentado por el oferente no cumple con la información técnica requerida por los Términos de Referencia: punto de conexión, vigencia y condiciones para la efectiva conexión y suministro del servicio. El Oferente aduce que ya existen etapas del proyecto ciudadela Estoraques en las cuales se han recibido las redes de energía; En ese sentido, se le solicitó al proponente aportar el compromiso de ejecutar las obras requeridas para la conexión de acuerdo a los requerimientos de CENS (Empresa prestadora del servicio) y el proyecto eléctrico aprobado por CENS para la Urbanización Los Estoraques (Etapas anteriores), documentos que no fueron aportados por el Proponente, razón por la cual, FINDETER considera no subsanado el requerimiento y se configura una causal de rechazo de la propuesta por no cumplir con el requisito del numeral 3.2.3 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, 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."*
- 2- Frente a los diseños estructurales presentados, se realizaron las siguientes observaciones:

- Los medios de evacuación en las zonas comunes deben cumplir lo dispuesto en el título K del reglamento NSR-10 en lo referente a la capacidad de las salidas, ancho mínimo en el punto más crítico, número de salidas, acceso a las salidas, distancia máxima de recorrido a las salidas, protección de los medios de evacuación y medios de salida.
- El ancho libre de las escaleras debe cumplir con K.3.8.3.3 del NSR -10 (mínimo 1.20 m, libre del pasamanos), consecuentemente el ancho en las zonas comunes, el plano arquitectónico tiene 0.95 m.
- La profundidad del descanso de las escaleras debe ser al menos el ancho de las mismas (1.20 m, en el planos solo tiene 0.90 m).
- El ancho mínimo de la huella debe ser de 0.28 m y el de altura de la contrahuella 0.18 m.

Después de analizada la observación presentada por el proponente encontramos que de acuerdo a los Términos de Referencia en el Numeral 3.2.1. Requisitos generales, el proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización y de sus planos respectivos y en caso de contar con licencia de construcción, se deberá aportar igualmente copia de la misma y de sus planos respectivos.

Es decir, que no es obligatoria la existencia de la Licencia de Construcción, ya que se entiende que el constructor deberá adelantar dicho trámite para ejecutar el proyecto de acuerdo a las condiciones ofertadas en la Convocatoria en caso de ser seleccionado.

Para el presente caso, se informa que el proponente a pesar de haber presentado Licencia de Construcción, ésta no se ajusta a las condiciones ofertadas durante el proceso, la cual, en caso de ser seleccionado deberá realizar las modificaciones pertinentes.

De acuerdo a lo anterior y teniendo que la presentación de la convocatoria era obligatorio contar con Licencia de Urbanismo más no de Construcción. Sin embargo, se deja constancia, que en caso de resultar favorecido, deberá presentar toda la documentación requerida que cumplan con las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo resistente NSR-10, Ley 400 de 1997 y Decreto 926 del 19 de marzo de 2010.

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

No.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Categoría	Grupo	Verificación Requisitos Mínimos	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	Comercialización
1	Cúcuta	Triada SAS	Ciudadela las Flores Etapa 1	684	1	1	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO	NO
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
2	Cúcuta	UT Cormoranes	Urbanización Cormoranes	210	1	1	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	HABILITADO	SI
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
3	Cúcuta	UT Ciudad Rodeo Etapa 2	Ciudad Rodeo Etapa 2	1440	1	1	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	HABILITADO	NO
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
4	Cúcuta	Constructora Bolívar Bogotá SA	Urbanización Bolívar	1520	1	1	Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	HABILITADO	NO
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
5	Villa del Rosario	Constructora JR Ltda.	Urbanización BuenaVista 3	136	Área Metropolitana (*)	1	Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO	SI
							Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO		
				3990										

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

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

No.	Municipio	Constructor	Nombre Proyecto	No. Viviendas	Categoría del Municipio	Clasificación Grupo según numeral 3.3.4 de los TR	Requirió plazo para la comercialización	Clasificación del grupo según plazo de comercialización (numeral 3.3.1 TR)	Número de proyectos en el grupo	El grupo necesita sorteo	Número de identificación del proyecto según clasificación del grupo
1	Cúcuta	Triada SAS	Ciudadela las Flores Etapa 1	684	1	1	NO	A1	3	SI	NA
2	Cúcuta	UT Ciudad Rodeo Etapa 2	Ciudad Rodeo Etapa 2	1440	1	1	NO	A1			
3	Cúcuta	Constructora Bolívar	Urbanización Bolívar	1520	1	1	NO	A1			
4	Cúcuta	UT Cormoranes	Urbanización Cormoranes	210	1	1	SI	B1	2	SI	NA
5	Villa del Rosario	Constructora JR Ltda.	Urbanización BuenaVista 3	136	Área Metropolitana (*)	1	SI	B1			
				3990							

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

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

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Ana María Cifuentes Patiño
Vicepresidenta Técnica

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Jaime Alberto Afanador Parra
Director Jurídico

Proyectó: N. Yate

Revisó: E.Bechara/A. Uriceochea