

**Bogotá D.C.**

**Radicación No.:**

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



**Asunto:** Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos.  
**Convocatoria No. 054** 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 9 al 24 de abril de 2014.

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

No	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No Viviendas	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	Requiere plazo de comercialización
1	Pamplona	UNION TEMPORAL MIRADOR LOS OLIVOS	URBANIZACION EL MIRADOR DE LOS OLIVOS	380	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado	Si
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No		
2	Villa del Rosario	UNION TEMPORAL TORRES DEL PARAMO	URBANIZACION TORRES DEL PARAMO	212	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado	Si
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No		
3	Puerto Santander	UNION TEMPORAL VIVIENDA PUERTO	URBANIZACION VILLA PAULA I y II	114	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado	Si
					Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No		
4	Ragonvalia	UNION TEMPORAL VIVIENDA RAGONVALIA	URBANIZACION LA ESPERANZA	50	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado	Si
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No		
TOTAL				756								

## I. 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:

- **UNION TEMPORAL VIVIENDA PUERTO - URBANIZACION VILLA PAULA I y II**

### Observaciones Técnicas:

- El proponente en la propuesta apporto las Licencias de Urbanismo expedidas mediante las Resoluciones No. 034.14 para la Etapa Villa Paula I y No. 035.14 del 31 de enero de 2014 para la Etapa Villa Paula II, que no incluían identificación del urbanizador o constructor responsable; por lo tanto se le solicito al proponente aportar las respectivas licencias de urbanismo incluyendo dicha información, entre otras cosas. Sin embargo, una vez revisada la respuesta a la Solicitud No. 1 de complementación o aclaración, requisitos mínimos (técnicos), presentadas por el proponente, se evidenció lo siguiente:

El proponente aportó nuevos documentos correspondientes a las Licencias de Urbanismo expedidas mediante las Resoluciones No. 034.14 para la Etapa Villa Paula I y No. 035.14 del 31 de enero de 2014 para la Etapa Villa Paula II, incluyendo los datos del constructor; sin embargo, dicho cambio no lo realizó mediante una aclaración o modificación a la licencia inicial. Por lo tanto se generan inconsistencias en la documentación suministrada.

porque existen dos documentos con un mismo número de resolución con fecha de enero de 2014, que presentan datos diferentes, incurriendo así en causal de rechazo según lo establecido en los Términos de Referencia en el **Numeral 2.13.12**. *“Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento”,*

- El proponente aportó mediante correo electrónico del 10 de abril de 2014 y oficio con radicado No. 14-1-E-005499 del 11 de abril de 2014, la certificación suscrita por el Jefe de Servicios Públicos del Municipio de Puerto Santander, el arquitecto JORGE ALEXANDER MAYORGA, en la cual indican que los predios donde se desarrollarán los proyectos URBANIZACIÓN VILLA PAULA I Y URBANIZACIÓN VILLA PAULA II, contarán con una disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado, indica los puntos de conexión, y la capacidad de suministro; sin embargo, no incluyeron la vigencia; por lo tanto no se considera subsanado el requerimiento.

Teniendo en cuenta que la certificación de disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado presentada para subsanar no cuenta con toda la información requerida en la Solicitud No. 1 realizada mediante oficio del 8 de abril de 2014 con radicado No. 14-195-S-003026; por lo tanto el proponente no subsanó lo requerido incurriendo en la causal de rechazo según lo establecido en los Términos de Referencia en el **Numeral 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” y numeral 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”.*

- **UNION TEMPORAL VIVIENDA RAGONVALIA - URBANIZACION LA ESPERANZA**

**Observaciones Técnicas:**

- En el anexo No. 2 presentado en la propuesta folio 51, así como en el formato presentado mediante correo electrónico del 21 de marzo de 2014 el proponente manifiesta un porcentaje de avance en las obras de urbanismo del 0%; sin embargo, en la licencia de Urbanismo expedida mediante la Resolución No. 001 del 30 de enero de 2014 en el Considerando, se registran obras de urbanización con un avance del 70%, información que fue verificada en la inspección física al predio donde se desarrollará el proyecto y certificada por el interventor externo del proyecto en certificación aportada mediante oficio con radicado 14-1-E-005545. Teniendo en cuenta lo anterior, el proponente incumple lo establecido en la Adenda No. 6 a los términos de referencia, Anexo No. 2, Nota 2 que indica lo siguiente: *“... se deberá adjuntar a este anexo el certificado del interventor o de la Sociedad Colombiana de Arquitectos o la Sociedad Colombiana de Ingenieros, en que conste este estado de avance tanto de las obras de urbanización como de las viviendas, salvo cuando no se haya iniciado la ejecución del proyecto. La inconsistencia entre los porcentajes de avance reportados en este anexo y la certificación antes mencionada, cuando ésta se requiera, es causal de rechazo de la propuesta...”* (subrayado fuera de texto), incurriendo en la causal de rechazo según lo establecido en los

Términos de Referencia en el **Numeral 2.13.12.** *“Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento”.*

- Una vez revisadas las respuestas a las Solicitudes No. 1 y 2 de complementación o aclaración, requisitos mínimos (técnicos), presentadas por el proponente, se evidenció que el proponente aportó la certificación de ejecutoria de la Licencia de Urbanismo expedida mediante la Resolución No. 002 de 2014, la cual corresponde a una aclaración a la Licencia de Urbanismo inicial, expedida mediante la Resolución No. 001 del 30 de enero de 2014, teniendo en cuenta que la aclaración hace parte integral de la Licencia de Urbanismo inicial, la certificación de ejecutoria presentada no corresponde con la solicitud realizada mediante oficio con radicado No. 14-195-s-003168 del 9 de abril de 2013; por lo tanto el proponente no subsanó lo requerido incurriendo en la causal de rechazo según lo establecido en los Términos de Referencia en el **Numeral 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”.*
- El proponente aportó la certificación expedida por el representante legal de la Unión Temporal Vivienda Ragonvalia, en la cual hace constar que el lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria 264-7681 no se encuentra ocupado, invadido o en posesión de terceros; así mismo esta matrícula se registró en el Anexo 2 de la propuesta; sin embargo, en la respuesta a las solicitudes de complementación presentó certificado de matrícula inmobiliaria N° 264-11850 y aclaración de la Licencia de Urbanismo, según Resolución No. 002 de 2014, en la que se establece que el predio del proyecto corresponde al folio de matrícula inmobiliaria 264-11850; por lo tanto se genera inconsistencia en la información presentada por el proponente, incurriendo en la causal de rechazo según lo establecido en los Términos de Referencia en el **Numeral 2.13.12.** *“Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento”.*
- El proponente aportó mediante oficio con radicado No. 14-1-E-005546 del 14 de abril de 2014, la certificación expedida por Claudia Patricia Cabanzo Blanco, Secretaría de Planeación Municipal, en la cual certifica que la Urbanización Villa Calidad se encuentra dentro del área de cobertura para la prestación de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado y Aseo en la jurisdicción, la disponibilidad del servicio es inmediata; cuenta con los puntos de conexión, no hace referencia a obras pendientes por ejecutar por la ESP e indica que la red de alcantarillado ya está conectada a la red municipal; sin embargo no cuenta con vigencia. Teniendo en cuenta que se solicitó la certificación de disponibilidad inmediata que incluyera la vigencia el proponente no subsanó lo requerido incurriendo en la causal de rechazo según lo establecido en los Términos de Referencia en el **Numeral 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”.*

Respecto a los proyectos que fueron enunciados anteriormente como habilitados jurídica y técnicamente se determinó que:

- a) Los proponentes cumplen con la totalidad de los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros exigidos en los términos de referencia definitivos y en las adendas de la convocatoria.
- b) De acuerdo con los documentos revisados, los proyectos cumplen con los criterios mínimos de las viviendas y del proyecto urbanístico señalados en los términos de referencia y su anexo técnico.
- c) Las propuestas presentadas no superan el plazo máximo establecido en los términos de referencia definitivos y en sus adendas para la terminación de las viviendas.
- d) Las propuestas presentadas no superan el valor máximo a pagar por vivienda, por parte del beneficiario del Programa VIPA (70 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes).
- e) Las propuestas presentadas cumplen con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.

La sumatoria de las viviendas no supera el cupo señalado para esta convocatoria según lo establecido en los términos de referencia así:

<b>Cupo para la Convocatoria 054 Departamento Norte de Santander</b>	<b>933</b>
<b>Proyectos Ofertados Habilitados</b>	<b>592</b>

Teniendo en cuenta que la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplen con los literales a, b, c, d y e, no superan el número máximo de viviendas señalado en los términos de referencia, FINDETER en su calidad de evaluador, recomienda la selección de los proyectos aquí enunciados como Habilitados, tomando como fundamento para ello el presente informe de evaluación, sin necesidad de realizar la diligencia de sorteo.

Atentamente,

**FIRMADO  
EN  
ORIGINAL**

**Ana María Cifuentes Patiño**  
Vicepresidente Técnica

**FIRMADO  
EN  
ORIGINAL**

**Jaime Alberto Afanador Parra**  
Director Jurídico