

Bogotá D.C.

Doctora
Carolina Lozano Ostos
Vicepresidenta 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.
Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA)- Fidubogota
Convocatoria No. 102 Departamento de Córdoba.

Dentro del término establecido en el cronograma de cada proceso de selección, FINDETER en su calidad de evaluador en virtud del contrato suscrito con FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y de conformidad con los términos de referencia definitivos y las Adendas 1, 2, 3 y 4 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 5 al 11 de marzo de 2015.

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	Montería	CONSORCIO VIVIENDAS LOS ROBLES	URBANIZACION LOS ROBLES II	404	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	NO HABILITADO	Si
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	Si	No		

Observaciones

Las razones por las cuales el proyecto URBANIZACION LOS ROBLES II del proponente CONSORCIO VIVIENDAS LOS ROBLES indicado anteriormente no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, obedecen a lo siguiente:

Observaciones Técnicas

Una vez revisada la información presentada en la propuesta concerniente a los requisitos mínimos de carácter técnico del proyecto ofertado, así como los ajustes presentados por el oferente con ocasión de las observaciones y/o aclaraciones requeridas, se evidencia que el proyecto presentado no cumple con lo siguiente:

En propuesta se presenta copia de la licencia de urbanismo N°0091-2012 de fecha 11 de abril de 2012 (ejecutoriada el 13 de abril de 2012) expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Montería, la cual tiene una vigencia de 24 meses, lo que implica que ésta estaría vencida el 13 de abril de 2014.

Se anexo copia de la Resolución 022 de 2015 "Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención de Espacio Público para el proyecto de Vivienda de Interés Social Urbanización Los Robles al ingeniero Juan Ignacio Pupo García", expedida el 11 de marzo de 2015 por la Secretaría de Planeación Municipal de Montería. Manifiesta el oferente que teniendo en cuenta que ya se hizo cesión de las vías peatonales y vehiculares, de los retiros y las zonas verdes, no fue posible por parte de la curaduría urbana la renovación de la licencia de urbanismo, correspondiéndole a la Secretaría de Planeación Municipal la expedición de una licencia de intervención del espacio público.

De conformidad con lo expuesto y teniendo en cuenta que la fecha límite para recepción de ofertas (cierre del proceso) de esta convocatoria fue el 18 de febrero de 2015, ésta nueva resolución presentada no puede ser tenida en cuenta en virtud a lo establecido en el literal dos del numeral 2.11 "Procedimiento de Saneamiento" de los Términos de Referencia, en el que se cita, entre otros que: "... Los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionadas con la falta de capacidad para presentar la oferta ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial...." Subrayado fuera de texto.

Conforme a esto, la propuesta no cumple con lo establecido en el numeral 3.2.1 Requisitos Generales, de los Términos de Referencia, que en uno de sus apartes indica "... Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prórroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico..." (Subrayado fuera de texto), esto en virtud a que según Anexo 2 de la propuesta, las obras de urbanismo no se encuentran ejecutadas (0% de ejecución, lo cual se verificó y ratificó en visita realizada a la zona el 5 de marzo de 2015).

Así las cosas, se incurre en causal de rechazo de la propuesta, según numeral 2.13 "Causales de Rechazo de las propuestas", numeral 2.13.6 de los términos de referencia que establece que "... cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en estos términos de referencia..."

Adicionalmente en revisión de la Resolución 022 de 2015 "Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención de Espacio Público para el proyecto de Vivienda de Interés Social Urbanización Los Robles al ingeniero Juan Ignacio Pupo García",

por la Secretaría de Planeación Municipal de Montería, se encuentra que ésta no cumple con los siguientes aspectos establecidos en los términos de referencia, especialmente la nota del numeral 3.2.1 *"...Las licencias urbanísticas que aporte el proponente deberán estar aprobadas de conformidad con los contenidos de que trata el artículo 38 del Decreto 1469 de 2010..."*.

- a) Resolución no establece claramente que se trate del proyecto propuesto (Los Robles II por 404 viviendas), y hace referencia a Los Robles en general. Teniendo en cuenta que el desarrollo urbanístico general (Los Robles) es para más viviendas de las propuestas, se incumple lo establecido en el inciso 3 del numeral 3.2.1. Requisitos generales de los TR, *"...Es posible que varios proyectos ofertados se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia urbanística prevea el desarrollo por etapas del mismo..."*
- b) Según plano aportado, se señalan las 404 viviendas propuestas, pero no se identifican claramente las vías a ejecutar y su alcance de modo que todas las viviendas cuenten con vía vehicular (especialmente Manzana O) y que éstas queden conectadas con la malla vial urbana del municipio. (incumple literal I, del numeral 2 del Anexo 4 de los Términos de Referencia de la convocatoria).
- c) El plano y resolución no describen el alcance del proyecto, indicando las características generales de las obras a ejecutar (vías, andenes, zonas verdes, etc.) que se ejecutaran para las 404 viviendas propuestas (incumple numeral 1 del artículo 27 del Decreto 1469 de 2010, que establece la descripción clara de las obras a ejecutar).
- d) El texto de la licencia (resolución) No registra la vigencia de la misma (incumple numeral 3 del artículo 38 y Artículo 50 del Decreto 1469 de 2010).
- e) No hay coincidencia entre la nomenclatura de vías señalada en la escritura de cesión (N°2009 de 1995) y las vías señaladas en el plano presentado anexo a la Resolución 022 de 2015.
- f) Aunque el plano incluye cuadro de áreas, éstas no están claramente definidas en el plano (retiros y zonas verdes principalmente).
- g) El desarrollo urbanístico del plano presentado (resolución 022 de 2015) no es congruente totalmente con el plano urbanístico según licencia expedida mediante resolución 0091 de 2012, específicamente en la vía localizada en el costado oriental del lote (denominada Carrera 28 A en plano según resolución 022 de 2015) ya que solo se incluye un tramo de ésta (de la calle 4 sur a la calle 3 B sur) mientras que el plano anterior se contemplaba vía desde la calle 4 sur hasta la calle 1. (según artículo 27, literal a) del Decreto 1469 de 2010, debe haber congruencia respecto del espacio público a intervenir con los cuadros de áreas y mojones del plano urbanístico existente).
- h) Igualmente se presenta incongruencia de esta vía, respecto de lo registrado en la Escritura de cesión de vías y otros al municipio (N° 2009 de 1995) en la que se señala que esta vía (denominada carrera 27 en escritura, pero como carrera 28 A en nuevo plano presentado)

corresponde a un perfil vial tipo 1, de 12 metros de ancho total, con calzada vehicular de 7 metros de ancho.

- i) Según señalamiento en plano de las 404 VIP propuestas, para los lotes 33 a 58 de la Manzana I, no se contempla dentro del alcance del proyecto los parqueaderos de esta manzana.
- j) Resolución no registra vigencia ni se presenta certificación y/o fecha de ejecutoria de la misma (incumple numeral 3 del artículo 38 del Decreto 1469 de 2010).
- k) Resolución no registra identificación (matricula inmobiliaria) de los lotes (404) del proyecto propuesto o del lote de mayor extensión (incumple literal a) del numeral 5 del artículo 38 del Decreto 1469 de 2010).

Se deja constancia que la evaluación es realizada por profesionales idóneos de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano, Dirección Jurídica y la Jefatura de Estrategia Financiera, 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: Héctor Bolívar Gómez – Profesional de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano

Revisó: Lizette Bareño Aviles – Profesional de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano

Revisó: Camilo Alberto Marín – Profesional de la Dirección Jurídica