Findeter
Financiera del Desarrollo

Bogotá D.C.

Findeter No Rad: 220173200002374
Fecha Rad: 04/04/2017 - 09:52
Tipo: Radicado Salida Folios: 8
Asunto: Informe de las condiciones y requer

Doctora
Carolina Lozano Ostos
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Calle 67 No. 7-37 Piso 3
Bogotá

Asunto: Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos.
Convocatoria No. 114 NACIONAL - Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (**VIPA**) - Esquema Público – Privado
Fiduciaria Bogotá S.A.

Dentro del término establecido en el cronograma del presente proceso de selección, **FINDETER**, en su calidad de evaluador en virtud del contrato prestación de servicios suscrito el 24 de febrero de 2017, con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO-PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES** y de conformidad con los términos de referencia definitivos de la convocatoria del asunto y sus Adendas procede a hacer entrega del informe de la mención, 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 16 al 30 de Marzo de 2017.

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

No.	Departamento	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viv	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el termino	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud	Requiere plazo de Comercialización
1	Valle	Ginebra	UNION TEMPORAL CONSTRUIR VIVIENDA	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA LIBIA	196	Requisitos Técnicos	No	Si	No	No	Si	NO HABILITADO	No
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No		
2	Santander	Bucaramanga	UNION TEMPORAL LA INMACULADA FASE 2	RESERVA DE LA INMACULADA	32	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	Si	No	NO HABILITADO	No
						Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	Si	Si		

I. OBSERVACIONES

No. 1. UNION TEMPORAL CONSTRUIR VIVIENDA – Proyecto Conjunto Residencial Villa Libia – Ginebra – Valle

El proponente UNION TEMPORAL CONSTRUIR VIVIENDA no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Técnicas

1- El proponente según comunicación N° 120173200016910 del 22 de Marzo de 2017, da respuesta a la solicitud N° 1 (Solicitud técnica-estructural) enviada por correo electrónico el 16 de Marzo de 2017 , en la cual aporta documentación a los ajustes, sin embargo no cumple con:

OBSERVACIONES SOBRE EL DISEÑO ESTRUCTURAL

- En las memorias presentadas no se define claramente el diseño del refuerzo vertical y horizontal para cada uno de los muros.
- El diseño estructural de las escaleras en el plano, no contiene el despiece y la descripción de los refuerzos.
- En las memorias de diseño de las correas de cubierta, no se tuvo en cuenta la carga de viento.
- Según el Título D de la NSR-10, la resistencia a la compresión de la mampostería, fm' de debe ser de mínimo 8 MPa, en el nuevo plano modificado se cambió de 7.0 MPa a 8.0 MPa, ¿Cómo se evidencia que en la ejecución de la obra, se llegó a la resistencia requerida?.
- El ancho mínimo de la huella en la escalera debe ser de 0.28 m, en el plano y en la obra es de 0.25 m.
- En los detalles del refuerzo horizontal en la pega y en el de estribo de enlace, se deben acotar sus dimensiones.
- Los planos arquitectónicos no coinciden con los estructurales presentados.
- En el detalle de la correa, del plano TE05, se indica "perlín de acero 2"x4"x3 mm", mientras que en la planta el calibre es de solo 2.0 mm.

SISTEMA CONTRAINCENDIOS

- Según los Títulos J y K del Reglamento NSR-10, el proyecto Los medios de evacuación de toda edificación, deben estar provistos de las instalaciones indispensables para que haya luces de emergencia cumpliendo lo dispuesto en K.3.9.1 y K.3.9.2.
- Debe poseer los detectores de humo en los apartamentos
- La señalización de la salida.
- Respecto al sistema de extinción de incendios, no cumple con lo solicitado en la circular del Ministerio de Vivienda 7200-2-87803 del 11 septiembre de 2013.

2- Así mismo el proponente no dio respuesta a la solicitud N°1 (Solicitud Técnica) Enviada por correo electrónico el 17 de Marzo del 2017 y la cual tenía plazo máximo de respuesta el 23 de Marzo de 2017, que contiene los siguientes requerimientos:

Solicitud técnica N° 1

REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS:

LICENCIA DE URBANISMO

1. Debido a que en la Resolución N°009 del 6 de Febrero del 2014, no se evidencia el cumplimiento del anexo N° 4, se deberá modificar con el fin de dar cumplimiento a los términos de referencia así:

Viviendas y parqueaderos para personas con movilidad reducidas

2.1. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

- *El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio o distrito y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).*

- *El proyecto deberá cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:*

  - *No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.*
  - *Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.*
  - *Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.*
  - *Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad…"*

3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS:

*3.2.1. Requisitos generales: "…**El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización, de la constancia de su ejecutoria y de sus planos respectivos.** Cuando las licencias de urbanización y construcción hayan sido expedidas mediante el mismo acto administrativo, deberá aportar copia de este último, de la constancia de su ejecutoria y de los planos aprobados correspondientes a la licencia de urbanización.*

Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prorroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico…"

***Nota.** Las licencias urbanísticas que aporte el proponente deberán estar aprobadas de conformidad con los contenidos de que trata el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015. En el evento en que las licencias aportadas sean una modificación a otras previamente expedidas, también deberá aportarse copia de estas últimas y los planos respectivos. Así mismo, cuando las licencias aportadas hayan sido objeto de modificación, prorroga o revalidación se deberán presentar copia de las mismas, las constancias de ejecutoria y de los planos respectivos.*

- Es importante resaltar que la Resolución deberá dar cumplimiento con el anexo N°4 de los términos de referencia.
- Si es el caso que por medio de la Resolución N° 061 del 6 de mayo de 2014 se aprobaron planos, estos deben ser aportados.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

PLANOS ANEXOS A LA LICENCIA

2. El proponente aporto plano Topográfico que hace parte de la Resolución N° 009 del 6 de Febrero del 2014, sin embargo dicho plano no cumple con lo establecido en el *ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.8. del Decreto 1077 del 2017 "...Documentos adicionales para la licencia de urbanización...a) Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible...".*

   Por lo tanto se solicita aportar el plano topográfico del predio **legible,** en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas.

3. El proponente aportó el plano urbanístico del proyecto que hace parte de la Resolución N°009 del 6 de Febrero del 2014, sin embargo no cumple con lo establecido en los términos de referencia, por consiguiente se solicita aportar plano urbanístico que dé cumplimiento a lo establecido en anexo N° 4 de los términos de referencia así:

   2.1. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

   Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad urbanística competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesaria para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico.

   En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos o entidades competentes.

   NOTA: No obstante, las disponibilidades de servicios públicos el constructor deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

   - *Se debe contar con vías de acceso y vías internas del proyecto, conforme a la normatividad urbanística y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.*
   - *El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del distrito y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).*

- *El proyecto deberá cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:*
  - *No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.*
  - *Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.*
  - *Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.*
  - *Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad.*

- *Como mínimo el 50% de las áreas de cesión se deberá localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.*

NOTA: Lo anterior sin perjuicio de que el plan de ordenamiento territorial del distrito disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en el plan de ordenamiento territorial.

2.2 Basuras:

El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Título 2, Parte 3, Libro 2 del decreto 1077 de 2015 Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

2.3 Red contra incendio:

Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997.

4. Debido a que el proyecto presenta avance de las obras de urbanización y/o de construcción de las viviendas, se debe aportar los planos de los diseños de las redes de acueducto y alcantarillado aprobados por la empresa prestadora del servicio público.

   2.1. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:
   "... Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos o entidades competentes.

   NOTA: En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

5. Respecto a los planos correspondientes a:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- Planta red de alcantarillado (22 de 27)
- Planta red de alcantarillado (23 de 27)
- Planta red de acueducto y detalles (24 de 27)
- Perfiles alcantarillado (25 de 27)
- Detalle de Baño y cocina (15 de 27)

No se evidencia que estén aprobados bajo la Licencia de urbanismo y construcción N° 306-30-1-4-01-009 Expedida mediante Resolución N° 009 del 6 de Febrero del 2014, Resolución que aprueba los demás planos aportados, por lo anterior se solicita aportar planos aprobados bajo la licencia pertinente teniendo en cuenta lo establecido en los términos de referencia así:

ANEXO 4: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO "...En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003...".

Certificaciones

6. Se solicita aportar carta de compromiso suscrita por el representante legal de la Unión Temporal Construir Vivienda, en la cual se comprometa a cumplir con lo establecido en el anexo N° 4 de los términos de Referencia.

Visita al proyecto

7. Debido a que en la visita se evidencio una fábrica que colinda con el proyecto, se solicita aportar copia del Planos de clasificación de usos del suelo aprobados por el acuerdo por el cual se adopta el E.O.T del Municipio de Ginebra.

8. Se evidencio una red de media tensión sobre una de las vías que hace parte del proyecto, por lo anterior se solicita aportar plano urbanístico en el cual se evidencie el retiro de esta red a las casas, teniendo en cuenta que este retiro se debe describir en el plano urbanístico como una afectación.
   Nota. Todos los ajustes realizados en el plano urbanístico deben estar aprobados mediante una nueva Resolución Modificatoria.

Por lo anterior el proponente incurre en las siguientes causales de rechazo según los términos de referencia en su numeral ***2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS***

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas:

2.13.3. Cuando 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.

2.13.6. Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en estos términos de referencia y/o sus anexos.

***3.2.3. Requisitos Técnicos:** "...**NOTA 2.** En el evento en que el evaluador requiera documentos adicionales para verificar la viabilidad técnica o jurídica de los proyectos, podrá solicitarlos y otorgar un término para su entrega. La falta de respuesta o respuesta extemporánea a estos requerimientos, será causal de rechazo de la propuesta, en relación con el respectivo proyecto..."*

En consecuencia la propuesta presentada por UNION CONSTRUIR VIVIENDA en el Municipio de Ginebra-Valle del Cauca será rechazada técnicamente.

No. 2. UNION TEMPORAL LA INMACULADA FASE 2– Proyecto Reserva de La Inmaculada – Bucaramanga – Santander

El proponente UNION TEMPORAL LA INMACULADA FASE 2 no es hábil para continuar y se recomienda su rechazo, según el resultado de la evaluación, así:

Observaciones Jurídicas

De acuerdo a la revisión de la documentación presentada en la propuesta se evidencia que el proponente presentó Certificados de Tradición y libertad de los inmuebles donde presuntamente se desarrollaría el proyecto ofrecido, información que presenta incongruencias, incumpliendo el requisito *3.2.2 Requisitos jurídicos (VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS) de la propuesta* donde se establece que:

> *"...Certificado(s) de tradición y libertad del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido,* ***en el(los) cual(es) conste que el oferente de las viviendas, o quien(es) firme(n) la carta de intención de transferirlos al proponente, o el patrimonio autónomo cuyos fideicomitentes presenten la instrucción irrevocable de transferirlos, es (son) titular(es) único(s) del derecho real de dominio****. Estas certificaciones deben ser expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección."* Negrilla fuera de texto

La información suministrada en el **ANEXO No. 2 Información de proyectos o viviendas ofertadas** dentro de la documentación allegada como requisito habilitante del proponente, es incongruente con la realidad, ya que se evidencia que el predio postulado identificado con Folio de Matricula inmobiliaria No. 300-401477, registrado con un área de 330,00 m2 LOTE T7, a la fecha no cuenta con disponibilidad de área, pues del estudio del certificado de libertad y tradición se demuestra que de éste surgen 34 matrículas independientes, predios que no fueron ofrecidos por el proponente dentro del anexo 2.

Adicionalmente, se solicitó a la Unión Temporal La Inmaculada Fase 2, que aportaran los certificados de tradición y libertad de los 34 lotes que se desprenden del folio ofertado (300-401477), esto para determinar la titularidad de los mismos, por lo que se allegaron los certificados de los siguientes Folios de matrícula:

No.	FOLIO DE MATRICULA	No.	FOLIO DE MATRICULA	No.	FOLIO DE MATRICULA
1	300-405922	13	300-405934	25	300-405946
2	300-405923	14	300-405935	26	300-405947
3	300-405924	15	300-405936	27	300-405948
4	300-405925	16	300-405937	28	300-405949
5	300-405926	17	300-405938	29	300-405950
6	300-405927	18	300-405939	30	300-405951
7	300-405928	19	300-405940	31	300-405952
8	**300-405929 ***	20	300-405941	32	300-405953
9	**300-405930 ***	21	300-405942	33	300-405954
10	**300-405931 ***	22	300-405943	34	300-405955
11	300-405932	23	300-405944		
12	300-405933	24	300-405945		

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES

MINHACIENDA TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Documentación que prueba, que dos predios se encuentran a nombre de terceros diferentes a la Unión temporal o el fideicomiso ya constituido, así:

1. Folio de matrícula inmobiliaria **300-405930** (Torre 7 Apartamento 2041) se encuentra a nombre de la señora **CARMEN MERCEDES BANQUETH DAVILA.**

2. Folio de matrícula inmobiliaria 300-405931 (Torre 7 Apartamento 2042) se encuentra a nombre del señor PROSPERO CARREÑO TORRES.

3. Se revisa la información de un folio de matrícula (300-405929) que aduce el proponente "No se pudo generar con fecha reciente ya que no está disponible en registro para ser expedido", por lo que este aporta un certificado de tradición y libertad de fecha 31 de octubre de 2016, fecha que no cumple con lo requerido en los términos de Referencia (expedición dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección), así pues se procedió a consultar la VENTANILLA UNICA DE REGISTRO- VUR, como herramienta de verificación de la información, encontrando que este predio es de propiedad de la señora **MARIBEL GARCIA VARGAS**, de acuerdo a la Escritura Pública No. 488 del 12/12/2016.

Por lo anterior y de acuerdo a los términos de referencia se encuentra que el oferente postuló un predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 300-401477, que a la fecha no cuenta con área, por lo que el folio debería estar **CERRADO** pues de éste se desprenden 34 matrículas correspondiente a 34 apartamento de la Torre T7, Folios que debió relacionar en el anexo 2 por tratarse de apartamento plenamente identificados e individualizados.
Así mismo y al postular 32 apartamentos de los 34 existentes, se encontró que el proponente solo cuenta con 31 apartamentos disponibles, apartamentos que no son suficientes para cubrir el total de viviendas ofrecidas dentro de la propuesta de la convocatoria No. 114 del Programa VIPA-2017, realizada por la Unión Temporal La Inmaculada Fase 2.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto el proponente incurre en las siguientes causales de rechazo establecidas en los términos de referencia:

2.13.6. Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en estos términos de referencia y/o sus anexos.

2.13.12. Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento

Atentamente,

FIRMADO EN ORIGINAL

Ana Maria Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

FIRMADO EN ORIGINAL

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación