

Bogotá D.C.

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



Asunto: Informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente al Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos.

Convocatoria No. 116 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, así:

Durante los días 1 al 5 de Junio de 2017 se recibieron observaciones frente a la evaluación de los requisitos habilitantes publicados en la página Web de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., así:

No. 2. UNION TEMPORAL JARDINES DE CIMARRONAS I ETAPA – Proyecto JARDINES DE CIMARRONAS I ETAPA – Rionegro – Antioquia

El proponente mediante radicado correo electrónico del 02 de Junio del 2017, aporta observaciones al informe final de verificación de los requisitos mínimos de la convocatoria N° 116 Nacional-Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA referente al resultado de la evaluación en la cual el proyecto Jardín de Cimarronas 1 etapa no fue habilitado; a continuación se dará respuesta a las observaciones descritas por el proponente.

El Proponente menciona en sus observaciones al informe lo siguiente:

1-Respecto a cesiones publicas obligatorias para parques, espacio público y equipamientos:

“... El proponente menciona que CORNARE certifica que el predio es inundable hasta una distancia de 39 metros desde el meandro más cercano a las obras proyectadas, debe considerarse el contexto bajo el cual se expide la certificación. En efecto, tal como se anota la certificación anotada, la autoridad ambiental hace los determinantes ambientales al tenor del acuerdo 251/11 del Consejo directivo de la corporación. Ahora cuando miramos los parámetros bajo los cuales hicieron

Tales determinantes ambientales vemos que la mancha de inundación se hace bajo el criterio del periodo de retorno de 100 años, lo que quiere decir que la probabilidad de ocurrencia de inundación hasta 39 metros, es del 1% y en modo alguno certifica que se trata de un evento común y frecuente...”

A lo que se responde:

Si bien el proponente aporta certificación de CORNARE en la cual se cita que el predio es inundable hasta una distancia de 39 metros desde el meandro más cercano a las obras proyectadas, se reitera que no es claro las áreas de cesión evidenciadas en la Resolución N° 0437 del 25 de Mayo del 2017 y en su respectivo plano debido a que no se registra el área de afectación de la quebrada teniendo en cuenta que las áreas de cesión no se pueden localizar en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

Así mismo el proponente indica en sus observaciones que los planos del POT no fueron aportados por inexistencia de los mismos bajo la premisa de lote urbano, toda vez que el predio donde se desarrollara las obras eran rurales y solo fueron incorporados mediante el acuerdo 28/16, sin embargo el proponente aporta en los documentos que hacen parte de las observaciones al informe de requisitos mínimos, “*planos que según el proponente actualmente están dentro del diagnóstico de la revisión del plan de ordenamiento territorial y que están en estudio de CORNARE*”; sin embargo los mismos no pueden ser tenidos en cuenta puesto que corresponden a documentación nueva aportada por fuera del periodo de evaluación, y según los términos de Referencia en el numeral 2.8 no pueden ser tenidos en cuenta debido a que en el periodo correspondiente al tiempo que tienen los proponente para presentar las observaciones al informe el mismo no puede complementar, adicionar, modificar o mejorar sus ofertas, tal como se encuentra especificado en el último párrafo del numeral 2.8 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS de los términos de referencia, que especifica:

*“...El informe de verificación de los requisitos habilitantes de los proponentes permanecerá a disposición de los participantes, publicado en la página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término los oferentes presenten las observaciones que estimen pertinentes en relación con el informe de verificación de los requisitos habilitantes. Lo anterior también aplicará para el informe de evaluación de los proyectos. Dentro del término con el que cuentan los proponentes para presentar observaciones a los informes de evaluación, éstos **no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos. ...**”.*

2- Respecto a la disponibilidad de Acueducto y alcantarillado:

El proponente menciona en sus observaciones que los RUPS de EPRIO, Empresa que certifica el servicio de acueducto y alcantarillado, debe mencionarse que no fueron aportados por dificultades en el sistema, pero es claro que no se trata de una empresa ilegal; adicionalmente se trata de una empresa externa diferente a la unión temporal, por lo cual se trata de un tercero prestador del servicio y que, por las dificultades presentadas, es decir por fuerza mayor, no pudo entregarnos los RUPS requeridos.

A lo que se responde:

Lo anterior se confirma que el proponente no aportó la inscripción a la Superintendencia de servicios públicos RUPS, así mismo junto con los documentos aportados como parte de las observaciones al informe de requisitos mínimos el proponente envía los RUPS respectivos a la empresa prestadora del servicio público, sin embargo los mismos no pueden ser tenidos en cuenta puesto que fueron entregados extemporáneamente.

3- Respeto a la disponibilidad de energía:

El proponente menciona que:

Tenemos que decir que el punto de conexión si fue aportado en esquema aprobado por EPM y la comunicación entregada, no obstante, es un detalle secundario tratándose de una obligación del prestador del servicio la cual certifica que será cumplida. Así mismo, no es justo y por ende, debe ser parte del estudio que se realice, que la obligación de entregar de forma clara lo requerido por parte de la empresa prestadora de servicios públicos, sea cargada a la unión temporal y por ende al proyecto, que realizó la solicitud con la debida anticipación y en el momento en el cual se requirió por parte de Findeter, entregaran una respuesta con errores, tal y como se demuestra y adjunta con la respuesta a las observaciones, razón por la cual se dio alcance a la solicitud el pasado 31 de Mayo de 2017, fecha en la cual fue entregado por parte de EPM.

A lo que se responde:

Si bien el proponente anexa junto con la certificación anterior copia de un correo electrónico con Asunto: "Radicado 20170130053963 respuesta a punto de conexión" este no hace parte de la certificación aportada con fecha del 25 de Mayo del 2017, por lo anterior se ratifica que la certificación aportada como parte de la respuesta a la solicitud técnica no cumple con lo establecido en los términos de referencia así:

3.2.3. Requisitos Técnicos: "...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, de conformidad con lo establecido el Capítulo 2, Título 1, Parte 3, Libro 2 del decreto 1077 de 2015, que incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio.

Así mismo la certificación aportada el 31 de Mayo del 2017 no puede ser tenida en cuenta en el proceso de evaluación ya que la misma fue aportada por fuera de fecha establecida para respuesta a la solicitud la cual era el 26 de Mayo del 2017 y la certificación tiene fecha del 31 de Mayo del 2017.

Además de lo anterior la certificación con fecha del 5 de Mayo del 2017 aportada como parte de las observaciones al informe de requisitos mínimos, corresponde a nueva documentación no entregada en el proceso de evaluación.

Siendo congruentes con lo mencionado anteriormente, la Inscripción a la Superintendencia de servicios públicos RUPS y la certificación energía, documentos aportados el 02 de Junio del 2017, como parte de las observaciones al informe de requisitos mínimos, corresponden a nueva documentación no entregada en el proceso de evaluación, Como se puede evidenciar en el cronograma, el periodo de evaluación de los proyectos tenía unas fechas establecidas entre el 19 y el 26 de Mayo de 2017, tiempo en el cual fueron realizados los requerimientos pertinentes al proponente con el fin de subsanar aquellos aspectos susceptibles de dicha actuación para posteriormente proferir la evaluación de los documentos aportados a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos de la Convocatoria, cumplimiento que no se dio en su totalidad por las razones expuestas en el informe que fue publicado el 01 de Junio del 2017 según lo establecido en el cronograma y que aparece en éste como la actividad "Traslado de las evaluaciones de los proyectos ofertados por los proponentes y de la propuesta económica presentada los proponentes, si es el caso" y que tiene como fechas establecidas del 01 al 05 de Junio de 2017, periodo en el que no solo se publica el informe sino que también se reciben las observaciones a éste por parte de los proponentes, en ejercicio de esta facultad los proponentes no pueden complementar, adicionar, modificar o mejorar sus ofertas, tal como se encuentra especificado en el último párrafo del numeral 2.8 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS de los términos de referencia, que especifica:

*"...El informe de verificación de los requisitos habilitantes de los proponentes permanecerá a disposición de los participantes, publicado en la página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término los oferentes presenten las observaciones que estimen pertinentes en relación con el informe de verificación de los requisitos habilitantes. Lo anterior también aplicará para el informe de evaluación de los proyectos. Dentro del término con el que cuentan los proponentes para presentar observaciones a los informes de evaluación, éstos **no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos. ...**".*

NOTA: Es responsabilidad del proponente revisar que las certificaciones aportadas en el proceso de evaluación cumplan con las condiciones establecidas en los términos de referencia.

3- Respecto a la servidumbre de línea de energía de alta tensión:

El proponente menciona que:

Con la respuesta a las solicitudes técnicas realizadas y radicadas el 26 de Mayo de 2017, aportamos la certificación de la CREG y la norma correspondiente en el RETIE donde se puede comprobar en planos y en el sitio que se cumple con amplitud. No es EPM quienes disponen cual es la distancia de seguridad a la línea, es el RETIE.

Ahora con relación a las condiciones de la servidumbre, en el folio de matrícula inmobiliaria radicada con el proyecto el pasado 5 de Mayo, se observa la anotación N° 1 Y 2 en la cual se está registrada la escritura pública N° 717 del 21 de agosto de 1968 de la Notaria Única de Rionegro y la

Sentencia del 6 de Octubre de 1978 del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, en donde se generaron los retiros por ancho 32 mts y longitud de 628 mts, esta información aunque no había sido solicitada la aportamos con el fin de evidenciar que no se tiene impedimento para construir los edificios según el retiro presentado en el plano.

A lo que se responde:

Si bien el proponente aporta Aportó certificación de la Comisión de Regulación de energía y gas en la cual se remite al mismo a verificar las distancias de seguridad establecida en RETIE, dichos documentos aportados no cumplen con lo requerido en el periodo evaluación, lo cual constaba de aportar la certificación de la empresa prestadora del servicio de energía mediante la cual sería posible verificar la servidumbre y tratamiento establecida para esta línea de alta tensión por los operantes de la misma, esto con el fin de velar por la seguridad de los habitantes del proyecto.

Solicitud que se ratifica debido a que la EPM es la empresa a la cual le pertenece el área de servidumbre de la línea de alta tensión, lo que se confirma con la escritura pública N° 717 aportada por el proponente y en la cual dicta lo siguiente en la cláusula 4:

“...Que sobre el inmueble relacionado en la cláusula primera de esta escritura constituye a favor de las EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN- sección de energía- la servidumbre especial de conducción de energía eléctrica de que trata el artículo 18 de la ley 126 de 1938 para el paso de las líneas de transmisión de energía eléctrica de la estación de Guatapé- Envigado y que afecta la faja de terreno que va desde el lindero de la quebrada “Cimarronas” hasta la propiedad de Jorge Salazar y Ana Pineda de Salazar con una longitud de seiscientos veintiocho metros (628 mts) por un ancho de treinta y dos metros (32 mts), o sean veite mil noventa y seis metros cuadrados (20.96 mts²), comprendida la faja por los siguientes linderos generales: “ por el oriente, en treinta y dos metros (32 mts), con la quebrada “Cimarrona; por el occidente, en treinta y dos metros (32 mts) con propiedad de Jorge Salazar y Ana Pineda de Salazar; y por los otros dos costados, en extensión de seiscientos veintiocho metros (628 mts) con propiedad del constituyente de la servidumbre.”

SEPTIMO: El propietario se obliga a no sembrar debajo de la las líneas de transmisión , o sea dentro de la faja de servidumbre, árboles o arbustos que alcance una altura mayor de 3 metros sobre el nivel del suelo, a no colocar obstáculos a mayor altura de la indicada, ni a edificar ninguna construcción dentro de la faja...”

Congruente con lo anterior y con lo establecido en el RETIE Resolución N° 90720 del 30 de agosto del 2013 que establece lo siguiente:

Numeral 22.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE: “...c. No se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales. Las oficinas de planeación municipal y las curadurías deben abstenerse de otorgar licencias o permisos de construcción en dichas áreas y los

municipios atender sus responsabilidad en cuanto al control del uso del suelo y el espacio público de conformidad con la Ley...”

Queda claro que la implantación de la etapa 1 del proyecto no da cumplimiento a lo descrito anteriormente debido a que sobre esta área de servidumbre según lo evidenciado en el plano urbanístico que hace parte de la Resolución N° 0437 del 25 de Mayo del 2017 mediante la cual se modifica la licencia de urbanismo N° 0090 del 16 de Febrero del 2017, se evidencia la localización de los parqueaderos y la vía de acceso al proyecto, así mismo en el cuadro de áreas no se evidencia el área correspondiente a dicha afectación, teniendo en cuenta que según el RETIE **se entiende por ZONA DE SERVIDUMBRE: a la franja de terreno que se deja sin obstáculos a lo largo de una línea de transporte o distribución de energía eléctrica, como margen de seguridad para la construcción, operación y mantenimiento de dicha línea, así como para tener una interrelación segura con el entorno.**

NOTA: Además de lo anterior se recuerda que según el numeral 2.10. VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS PROPUESTOS: **“...El evaluador podrá solicitar a los proponentes las complementaciones o aclaraciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos...”**

En consecuencia con lo anterior, los documentos aportados el 2 de Junio de 2017 con las observaciones al informe fueron allegados extemporáneamente por lo cual no pueden ser tenidos en cuenta para efectos de la evaluación de la propuesta.

Por lo tanto, FINDETER se ratifica en la No habilitación de la propuesta presentada dentro de la Convocatoria No. 116 – Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA – Esquema Público-Privado– Nacional

De acuerdo con lo anteriormente expuesto se presenta el resultado de la verificación jurídica, financiera y técnica, de la convocatoria mencionada sin ninguna modificación:

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 término	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	84	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	NO HABILITADO	No
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No		

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 término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud	Requiere plazo de Comercialización
2	Antioquia	Rionegro	UNION TEMPORAL JARDIN DE CIMARRONAS I ETAPA	JARDIN DE CIMARRONAS I ETAPA	72	Requisitos Técnicos	No	Si	No	No	Si	NO HABILITADO	Si
						Requisitos Jurídicos	Si	No	N/A	No	No		

Atentamente,

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Ana María Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación

