

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 118 Programa** de Vivienda para Ahorradores VIPA – Esquema Público Privado – **Nacional** - 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 17 al 19 de enero de 2018 se recibieron observaciones frente a la evaluación de los requisitos mínimos publicados en la página Web de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., así:

Observaciones de carácter Técnico

Nº. 4 CONSORCIO VILLA RENACER

El proponente mediante correo electrónico del 19 de Enero del 2018, aporta observaciones al informe final de verificación de los requisitos mínimos de la Convocatoria 118 Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA – Esquema Público Privado – Nacional, referente al resultado de la evaluación en la cual el proyecto Villa Renacer no fue habilitado; a continuación se dará respuesta a las observaciones descritas por el proponente.

OBSERVACIÓN 1

“...FINDETER S.A manifiesta que el plano urbanístico aportado como parte de la respuesta no cumple debido a que:

1. *No está firmado por los profesionales responsables.*

2. No se encuentra aprobado por el Director de Planeación y Obras Públicas Municipal con firma y sello de la autoridad competente donde se especifique fecha y número de la resolución de la Licencia de Urbanismo en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3.2.1 requisitos generales de los términos de referencia.

3. No contiene el cuadro de áreas según lo requerido en el decreto 1077 de 2015.

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido por parte de FINDETER en los términos que determinan el curso del proceso que actualmente se adelanta, específicamente en los "requisitos generales de los términos de referencia" citados por parte de FINDETER en la justificación para no habilitar en lo técnico al Consorcio Villa Renacer, encontramos que en tales requisitos generales de los términos de referencia no se encuentra taxativamente la manera mediante la cual el plano debía ser aportado, mucho menos los requisitos formales que este deba reunir para que tenga validez y pueda ser tenido en cuenta por parte del comité evaluador para proceder a realizar la habilitación correspondiente.

Bajo esa tesitura, no es posible comprender cuáles son los requisitos que debían cumplirse de manera formal para resultar habilitado ya que el comité en la verificación de las propuestas, ha establecido requisitos adicionales a los ya determinados en la convocatoria 118.

Dentro de estas convocatorias y dentro de todos los procesos de contratación, los documentos base para adelantar tales procedimientos, los requisitos que se establezcan deben ser tan claros que no permitan interpretaciones diferentes que puedan llevar a equívocos a los participantes del proceso; por tal, estos documentos no son susceptibles de interpretación adicional al sentido natural y obvio de las palabras que los componen. Aunado a esto, estos requisitos sobrevinientes son, en cierta manera, adicionados por normas que el comité ha tenido en cuenta para descalificar al Consorcio, pero que carecen de fundamento toda vez que junto con la propuesta se allegó el Plano Urbanístico de acuerdo a los requisitos exigidos.

La licencia urbanística aportada, fue emitida por la autoridad competente para expedirla, esto permea de validez al documento, ya que, recordando la teoría de la validez de los documentos jurídicos que desde tiempo inmemoriales ha sido considerada dentro del ordenamiento jurídico colombiano y a nivel mundial; tal aspecto es que la norma emitida, dentro de los demás requisitos que debe contener, esta debe ser emitida por la autoridad competente para tal fin, en este caso, las curadurías.

Así, siendo el curador urbano de Floridablanca una persona que cumple una función pública, las actuaciones de este se rige por los principios de la función administrativa de que trata el artículo 209 de la Constitución Política, y que sus actos, relacionados con el otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción, son actos administrativos sometidos a las disposiciones del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, lo que quiere decir, que dentro de la teoría del acto administrativo, estos actos tienen, dentro de otras características relevantes, LA PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD, sobre lo cual el H. Consejo de Estado se ha manifestado así:

"Como es bien sabido, la presunción de legalidad, legitimidad, validez, ejecutividad o de "justicia" de que están dotados los actos administrativos y que le da plena eficacia y obligatoriedad a esta manifestación de la actividad de la Administración, supone que todo acto administrativo está conforme al ordenamiento jurídico superior. Se trata, por supuesto, de una presunción legal o iuris tantum y no iuris et de iure, vale decir, que admite prueba en contrario y por lo mismo es desvirtuable ante los jueces competentes".

Frente a lo que respecta sobre el procedimiento para la expedición de las licencias de urbanización el Decreto 1077 de 2015 establece en su artículo 2.2.6.1.1.4 que tal licencia es "(...) la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento." (Subrayado y negrillas fuera del texto original)

Por lo antes expuesto, es que FINDETER no puede ir más allá al solicitar requisitos adicionales a los ya establecidos en la convocatoria, ya que bien hizo al solicitar la licencia urbanística junto con los planos que se aportaron para el otorgamiento, pero mal hace en revisar los requisitos meramente formales de los planos ya que sobre la licencia de urbanización recae la presunción de legalidad del acto administrativo, esto es, que tal licencia se expidió con el lleno de los requisitos establecidos para tal fin, por lo tanto, determinar que no está firmado, que no se encuentra aprobado por planeación municipal y que no contiene un cuadro de áreas que este debía tener, es extralimitar las funciones e ir más allá de lo solicitado en la convocatoria 118.

Por lo anteriormente expuesto, solicito amablemente se habilite técnicamente al Consorcio Villa Renacer en virtud a que no le asiste razón a FINDETER en no habilitar al consorcio según este aspecto...."

Respecto a la observación N°1:

Se informa que Findeter como ente evaluador se acoge a lo establecido en los términos de referencia, razón por la cual se le solicitó al proponente aportar el plano urbanístico teniendo en cuenta lo establecido en el Numeral 3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS

PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS, el cual describe que *“...El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización, de la constancia de su ejecutoria y de sus planos respectivos...”*, por lo que se deja constancia que Findeter no está solicitando documentos adicionales al requerir al proponente aportar el plano Urbanístico del proyecto, ya que hace parte integral de la licencia aportada dentro de la propuesta presentada por el proponente referente al proyecto Villa renacer en Floridablanca, Santander.

Así mismo el Numeral **3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS**, establece lo siguiente:

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...”

“...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...” Subrayado y negrilla fuera de texto.

Como se evidencia en la nota descrita en el numeral 3.2.1 *“...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...”*

Así las cosas, según lo establecido en el **ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.5 Contenido de la licencia**. La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

“...7. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias...”

*“...Parágrafo. En caso que sea viable la expedición de la licencia, el interesado deberá proporcionar dos (2) copias en medio impreso de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia, para que sean firmados por la autoridad competente en el momento de expedir el correspondiente acto administrativo...”*subrayado fuera de texto

Lo anterior nos dirige al ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015m, correspondiente a lo relacionado con la Licencia de Urbanización en el cual se describe lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Subrayado y negrilla fuera de texto

Conforme a esto, el proponente al no aportar el plano urbanístico debidamente aprobado y firmado por la entidad que otorgó la Licencia de Urbanismo y Construcción, FINDETER no tiene claridad que efectivamente el plano aportado, haya sido el aprobado por la Curaduría, teniendo en cuenta que el requisito exigido por la Norma y que es requerido en los citados términos de referencia, es la presentación de planos aprobados por la entidad competente que expidió la licencia. Por tanto, el plano al no estar aprobado de conformidad con el contenido de que trata el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015 y exigido por los términos de referencia en el Numeral 3.2.1, se ratifica que no cumple debido a que:

- No está firmado por el o los profesionales responsables, con nombres legibles y matrícula profesional; debidamente aprobado por el director de Planeación y Obras Públicas Municipal con firma y sello de la autoridad competente donde se especifique fecha y número de la resolución de la Licencia de Urbanismo según lo establecido en el Decreto 1077 del 2015.
- No contiene el cuadro de áreas (del lote y demás) según lo requerido en el decreto 1077 de 2015

De igual forma se recuerda que en el proceso de evaluación mediante el envío del requerimiento N°1 se le dio la posibilidad al proponente de subsanar lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en los términos de referencia así:

2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

“...El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas,

empresas o entidades de donde provenga la información. En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos...”

“...Si los documentos aportados por el proponente no reúnen los requisitos indicados en el presente documento y en las disposiciones legales vigentes, y/o no se entregan dentro del tiempo otorgado por el convocante o el evaluador que este designe, la propuesta será rechazada...”

Sin embargo el proponente no subsana lo requerido y señalado en los términos de referencia, por lo tanto incurre en la siguiente causal de rechazo según lo establecido en el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

- *“...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...”*

Adicionalmente se incurre en la causal de rechazo:

- 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.

OBSERVACIÓN 2

“...FINDETER - Financiación del Desarrollo manifiesta que en el Resuelve de la Resolución No. 0267 del 23 de noviembre de 2017, el área total construida del apartamento es de 47,20 m2, pero que en el Documento denominado Anexo No. 2 el total del área del apartamento corresponde a un total de área ofertada por 50 m2, conforme a la manera en que se diligenció en tal anexo; pero una vez más, el Comité Evaluador desconoce lo contenido en la resolución, restándole relevancia al acto administrativo expedido por la autoridad competente aplicando la causal de rechazo contenida 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 (...)

Ahora, respecto a la causal invocada para rechazar la propuesta, es de entender que esta dicta que “cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada” se rechazaré la propuesta, esto quiere decir, en el uso natural y obvio de las palabras, que si hubiese existido alguna incongruencia, equivocación, por ejemplo, en la resolución al momento de establecer las áreas para el otorgamiento de la licencia de urbanización, tal defecto se enmarcaba dentro de la causal.

Pero lo que hace Findeter, extralimitando las funciones establecidas en la convocatoria, es producir una actuación arbitraria con fundamento en que, el anexo No. 2 se diligenció de manera equivocada;

no obstante, no tiene en cuenta que la resolución emitida por la curaduría para la expedición de la licencia de urbanización detalla cada una de las áreas que competen al referido proyecto, estableciendo en la misma que el área total construida de cada apartamento ofertado es de 47,29 m², sobre lo cual no debe existir ninguna interpretación adicional ya que el documento del que emana la viabilidad y la autorización emitida por el organismo idóneo para tal fin.

Por lo expuesto, solicito amablemente se le dé validez jurídica a la resolución No. 0267 de noviembre de 2017 emitida por la Curaduría en la que se da la autorización y se expide la licencia de urbanización, entendiendo que el área total construida de cada apartamento es de 47,20 m²...”

Respecto a la observación N°2:

El proponente menciona que “...el Comité Evaluador desconoce lo contenido en la resolución, restándole relevancia al acto administrativo expedido por la autoridad competente aplicando la causal de rechazo contenida 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 (...)...”

A lo que Findeter responde que la razón de la causal de rechazo se debe a que el proponente en el anexo N°2 Referente información de los proyectos ofertados, ofertó un Área construida de las viviendas a desarrollar de 50 m², lo que no es congruente con el área de 47.20 m² establecida en la Resolución 0267 de 2017, área que es ratificada por el proponente en sus observaciones al informe cuando describe lo siguiente:

“...Solicito amablemente se le dé validez jurídica a la resolución No. 0267 de noviembre de 2017 emitida por la Curaduría en la que se da la autorización y se expide la licencia de urbanización, entendiendo que el área total construida de cada apartamento es de 47,20 m²...”

Así mismo se recuerda que se solicitó al proponente aportar la modificación de la licencia en la cual el área de vivienda fuera congruente con la información suministrada en el anexo N°2 Evaluado en los requisitos habilitantes de la presente convocatoria.

Sin embargo el proponente no aportó la modificación a la Resolución N° 0267 del 23 de Noviembre del 2017, en la cual se debía aclarar el área de la vivienda teniendo en cuenta lo descrito anteriormente, en cambio en respuesta al requerimiento el proponente explica lo siguiente:

“...De conformidad a lo solicitado y verificado los planos presentados y aprobados el área de construcción del apartamento es el contenido en la resolución es decir 47.20 mts², en el anexo 2 se contiene la información del área adicional de las áreas de construcción de los apartamentos, es decir contiene los pasillos de acceso al apartamento...” subrayado fuera de texto.

Es de resaltar que los Términos de Referencia son claros al establecer en el numeral 2.8. *"CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS"* que "la verificación y evaluación de las propuestas se basará en la documentación, información y anexos establecidos en los presentes términos de referencia y sus adendas, por lo cual es requisito indispensable consignar en la propuesta y adjuntar a la misma toda la información detallada que permita su análisis", por tanto en el Anexo 2 INFORMACIÓN DE PROYECTOS OFERTADOS, es claro que el proponente en la casilla denominada *"Área construida de las viviendas a desarrollar, en m2 (Según mínimos establecidos en la Nota 3)"* ofertó un área de 50 m2, los cuales deben ser entendidos, tal como lo expresa taxativamente los Términos de Referencia en el numeral 3.2.3 Requisitos Técnicos como:

- *El área construida mínima de la vivienda será la señalada en el Anexo técnico de este documento, y variará dependiendo de la categoría del municipio en que se desarrolle o pretenda desarrollar el proyecto ofrecido. Dicha información se verificará en el Anexo No. 2, de acuerdo con lo diligenciado por el oferente.*

"...El área construida mínima de la vivienda, debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, terrazas y áreas sin cubrir o techar.

En el caso de vivienda multifamiliar, el área construida mínima de la vivienda debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, áreas sin cubrir o techar, instalaciones mecánicas y puntos fijos..."

Es decir que lo que diligenció y ofertó el proponente en el anexo N° 2 (50 mt2), es el Área construida de las viviendas a desarrollar, área que no incluye los pasillos de acceso al apartamento ya que estos corresponden a áreas comunes, por tal razón el área ofertada de 50 m2, es el área que debía ser licenciada en la Resolución N° 0267 del 23 de Noviembre del 2017, por tal razón no se puede aceptar la aclaración del proponente respecto a que el área de la vivienda es de 47.20 m2 según lo licenciado y de 50 m2 en el anexo N°2 debido a que contiene el área adicional correspondiente a los pasillos de acceso al apartamento

Por lo anterior se ratifica que el proponente incurre en la siguiente causal de rechazo según lo establecido en el Numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

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

Adicionalmente, se incurre en la causal:

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.

OBSERVACIÓN 3

"...La manifestación de Findeter al establecer que no se aportó certificación de disponibilidad del servicio de energía es equivocada bajo las luces del Decreto 3050 de 2013, citado por parte de esta, pero que no fue leído en su integridad para hacer la valoración objetiva de los documentos que el Consorcio Villa Renacer aportó con la propuesta.

El decreto en comento establece en el artículo 1 el alcance del decreto estableciendo que este es aplicable a que este tiene "por objeto establecer los términos y condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de prestación de los servicios públicos domiciliarios que se presenten ante las personas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado." (Subrayas y negrillas fuera del texto original)

El artículo 2 ibídem, determina que este aplica "a los prestadores de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado, a los urbanizadores y constructores, a los municipios y/o distritos y a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios." (Subrayas y negrillas fuera del texto original).

Y además, sin perjuicio a las normas precitadas, el artículo 4 del mismo decreto establece que "Los prestadores de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado dentro de las áreas del perímetro urbano, están en la obligación de expedir la certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de los mencionados servicios cuando le sean solicitadas. (Negrillas y subrayas fuera del texto original)

En la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos se establecen las condiciones técnicas para conexión y suministro del servicio, las cuales desarrollará el urbanizador a través del diseño y construcción de las redes secundarias o locales que están a su cargo. Una vez se obtenga la licencia urbanística, el urbanizador responsable está en la obligación de elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras.

La ejecución de los proyectos de redes locales o secundarias de servicios públicos las hará el urbanizador en tanto esté vigente la licencia urbanística o su revalidación.

Entregadas las redes secundarias de servicios públicos, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión para atender las decisiones de ordenamiento territorial definidas en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

El urbanizador está en la obligación de construir las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado. En estos casos el prestador del servicio deberá hacer la supervisión técnica de la ejecución de estas obras y recibir la infraestructura. Cuando el proyecto se desarrolle por etapas este recibo se dará a la finalización de la correspondiente etapa.

En el evento en que el urbanizador acuerde con el prestador hacer el diseño y/o la construcción de redes matrices, el prestador está en la obligación de cubrirlos o retribuirlos.

En ningún caso las empresas prestadoras podrán exigir los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias

Por tal, con una lectura sin mucho esfuerzo técnico jurídico, puede arribarse a la conclusión de que la certificación de disponibilidad del servicio de energía para el predio sobre el cual se expidió la licencia de urbanización, resulta inane, toda vez que el decreto que regula tal certificación, solamente lo hace sobre los servicios

Públicos de acueducto y alcantarillado, tal y como se transcriben los apartes en los párrafos que subyacen en el presen escrito.

Así, solicitar una certificación de disponibilidad del servicio público de energía citando el decreto que regula la disponibilidad de los servicios públicos de alcantarillado y acueducto carece de toda lógica y sentido común, por ello solicito que esa certificación de disponibilidad inmediata del servicio público de energía no tiene asidero jurídico en la normativa vigente dentro del ordenamiento jurídico colombiano...”

Respecto a la observación N°3:

Si bien el Decreto 3050 de 2013 se refiere a la viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, los términos de referencia son muy claros, debido a que literalmente describen que la certificación de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios deben incluir “...el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio...”, esto refiriéndose en general a la prestación de servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado.

Así las cosas lo establecido en los términos de Referencia también aplica para la solicitud de la certificación de disponibilidad de energía, el cual debe cumplir con lo establecido en el numeral 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 en el Decreto 3050 de 2013, 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.*

La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección

Por lo tanto se ratifica que el proponente aporta certificación de disponibilidad del servicio de energía para el predio, sin embargo la misma no da cumplimiento con los términos de referencia de la presente convocatoria, debido a que no especifica el punto de conexión del servicio, ni la vigencia, según lo establecido en los términos de referencia en el numeral 3.2.3. Requisitos Técnicos.

Por lo tanto Findeter mantiene la causal de rechazo según lo establecido en el numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

- "...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..."

Lo anterior por no haberse presentado dentro del proceso de subsanación la mencionada certificación, de acuerdo a lo requerido por los términos de referencia.

OBSERVACIÓN 4

...Frente a los documentos que según Findeter no se aportaron con la propuesta manifestamos que:

1. Respecto al plano topográfico que hace parte de la Resolución No. 0267 de noviembre de 2017, la Financiera del Desarrollo determina que este "debe cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2017" (SIC); sin embargo, es claro manifestar que FINDETER S.A no solicitó que el plano topográfico que integra la resolución en comento, fuese aportado en la propuesta, por lo que solicitar que este debió allegarse y rechazar una propuesta por no allegar algo que nunca se solicitó allegar es un exabrupto contra la lógica de este tipo de procesos.

Ahora bien, Findeter también determina que el plano "debe cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015" el cual reza lo siguiente "Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. 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."

El artículo citado se encuentra contenido dentro de la "SECCIÓN 2. PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE

LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES SUBSECCIÓN 1. DE LAS SOLICITUDES, tales solicitudes son presentadas ante el Curador, quien es la autoridad competente para permear de validez los documentos que se entregan junto con la solicitud para la expedición de la licencia de urbanización, por lo tanto, solicitar los documentos que ya fueron revisados por parte de la autoridad territorial competente para tal fin es restarle valor jurídico al acto administrativo por medio del cual se expide la licencia solicitada.

Olvida revisar Findeter que el Considerando 6 de tal acto administrativo determinó la Curaduría que "Que el proyecto Objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico" por lo que revisar lo ya revisado por parte de la autoridad competente es extralimitar las funciones y desmeritar normativamente el acto administrativo que otorgó la licencia.

2. Respecto a la inscripción a la Superintendencia de Servicios Públicos RUPS, resulta a su vez incongruente solicitar tal documento, esto en el entendido de que este es de acceso público y bajo los preceptos del Decreto 019 de 2012 Findeter puede consultarlo libremente.

Sin embargo, previa revisión de la convocatoria 118, en ningún acápite de la misma se solicita allegar tal inscripción, por lo que exigir la presentación de ese documento, es caprichoso, tanto, que en el numeral 5 del documento enviado, ni siquiera existe justificación para solicitarlo, sino que obedece al libre albedrío de solicitarlo.

Por lo tanto, solicito que los documentos que supuestamente no se allegaron, no sean exigidos conforme a lo acá expuesto..."

Respecto a la observación N°4:

- 1- Se le informa al proponente que Findeter como evaluador puede solicitar los documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad técnica y jurídica de los proyectos según lo establecido en el numeral 3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS

"...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..."

Razón por la cual y teniendo la potestad para hacerlo con el fin de aclarar la viabilidad técnica del proyecto, se solicitó al proponente aportar plano topográfico del predio con el fin de identificar los linderos, reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio, dando

cumplimiento a lo establecido en el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.8. 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.*

(...)

Así mismo se informa que Findeter como ente evaluador se acoge a lo establecido en los términos de referencia, razón por la cual se le solicitó al proponente aportar el plano Topográfico teniendo en cuenta lo establecido en el Numeral 3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS, el cual describe que “...El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización, de la constancia de su ejecutoria y de sus planos respectivos...”, por lo que se deja constancia que Findeter no está solicitando documentos adicionales al requerir al proponente aportar el Plano Topográfico del proyecto, ya que hace parte integral de la licencia aportada dentro de la propuesta presentada por el proponente referente al proyecto Villa renacer en Floridablanca, Santander.

- 2- Así mismo teniendo en cuenta el numeral 3.2, NOTA 2, se solicitó aportar la inscripción a la Superintendencia de servicios públicos RUPS, debido a que la prestación del servicio es a cargo de una empresa del Municipio, Documento que de igual forma no fue aportado por el proponente.

Además de lo expuesto anteriormente, se recuerda que FINDETER como evaluador de las propuestas tiene el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección; así mismo según el numeral 2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO:

“...En lo que se refiere a los requisitos técnicos y jurídicos de los proyectos ofertados, los proponentes podrán aportar información complementaria, a solicitud del evaluador, siempre que no implique modificaciones en las condiciones del proyecto presentado, ni mejoras en su propuesta, y sea entregada dentro de los términos y en las condiciones que defina el evaluador...”

Así las cosas se confirma que el proponente incurre en las siguientes Causales de Rechazo de los términos de referencia según el Numeral 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

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.

Evaluación Jurídica

Además de los puntos anteriormente expuestos, Findeter ratifica la condición de no habilitado Jurídicamente respecto a la evaluación de requisitos mínimos jurídicos para el proyecto Villa Renacer; en atención a que el proponente no aportó lo requerido por el evaluador mediante comunicación del 28 de diciembre de 2017, incurriendo así en la causal de rechazo establecida en el numeral 2.13. “CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS”, de los términos de referencia de la convocatoria, teniendo en cuenta lo siguiente:

En consecuencia, a la determinación de no habilitación jurídica del proponente, esta se presentó, en atención a que la entidad mediante correo electrónico enviado el día 28 de Diciembre de 2017 a las 6:12 a.m., con Asunto. “Solicitud No. 1 de complementación o aclaración, Requisitos Mínimos jurídicos de la convocatoria No. 118 Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA – Esquema Público Privado – Nacional”, le requirió subsanar los aspectos relacionados más adelante, en referencia a los requisitos mínimos definidos en los términos de referencia de la convocatoria, estableciéndole un tiempo preclusivo y perentorio para que allegaran la documentación solicitada, el cual fue hasta el día **martes (02) de enero de dos mil dieciocho (2018)**, así:

“(…)

Requerimientos Jurídicos

1. El numeral 3.2.2 de los términos de referencia señala como requisito:

“(…)

3.2.2. Requisitos jurídicos:

- *Copia de las escrituras públicas, sentencias o actos administrativos con las cuales se pueda verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años y titularidad del inmueble o los inmuebles en que se ejecuta o se ejecutará al proyecto.*

- *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.

• *Si alguno(s) o todos los folios de matrícula inmobiliaria del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido fue(ron) abierto(s) en un término inferior a 10 años contados a partir de la fecha de cierre del proceso, el proponente también deberá aportar para estudio del evaluador el(los) certificado(s) de tradición y libertad del (los) predio(s) matriz(ces) del(los) cual(es) proviene(n), así como los títulos de adquisición inscritos en los mencionados folios, que sean necesarios para verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años.*

(...)”

En atención a que el proponente presentó dentro de su oferta, el certificado de tradición del predio con Matrícula Inmobiliaria No. 300-414586 con fecha 25 de octubre de 2017, expedido por fuera del mes anterior a la fecha del cierre de la convocatoria, se requiere al proponente a efectos de verificar la tradición del predio, que allegue un nuevo certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria aludida, emitido por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el cual debe estar expedido dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección.

Por otro lado, en atención a que no se evidencia en el certificado de matrícula inmobiliaria No. 300-414586, allegado dentro de la propuesta, la fecha en que fue abierto el folio de este inmueble (No. 300-414586), donde se desarrollará el proyecto, se solicita al proponente, que en la eventualidad que este folio se encuentre abierto en un término inferior a diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre del proceso, aporte el (los) certificado(s) de tradición y libertad del (los) predio(s) matriz(ces) del(los) cual(es) proviene(n), así como los títulos de adquisición inscritos en los mencionados folios, que sean necesarios para verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años.

Certificado que debe estar expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Público respectiva, dentro del mes anterior a la fecha de la radicación de los documentos aquí requeridos.

- 2. En referencia al numeral 3.2.1. “Requisitos generales” de los términos de referencia de la convocatoria, el proponente debe aportar la constancia de ejecutoria de la licencia, consistente en la certificación expedida por quien otorgó la licencia, en la que se indique la fecha en que la mencionada resolución quedó en firme, según lo establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.*

(...)”



En atención a que el proponente solicitó prórroga para atender la solicitud, la entidad le amplió el plazo para dar respuesta al requerimiento jurídico, el cual fue hasta el día martes 9 de enero de 2018, por lo cual el proponente presentó por medio de correo electrónico la subsanación, a través del correo: De: Julio Gonzalez [mailto:julio.gonzalez@bif.gov.co], Enviado el: martes, 09 de enero de 2018 11:55 p.m., Para:100MILVIVIENDAS, Asunto: solicitud de subsanación jurídico, donde adjuntaron la resolución 0267 de 2017 “Licencia Urbanización – Construcción”, y el “convenio interadministrativo de cooperación 037 de 2017”, por lo cual se vislumbra que no fue presentado por el proponente, lo requerido por la entidad en el requerimiento jurídico, incurriendo así en causales de rechazo conforme lo dispuesto en el numeral 2.13 “CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS” de los términos de referencia del presente proceso.

“(…)

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.*

(…)”. (Subrayado y Negrilla fuera de texto).

Observaciones de carácter Técnico

Nº. 6 UNIÓN TEMPOTAL VIPAS PARA EL ATLÁNTICO

PROYECTO URBANIZACIÓN LA ESPERANZA DEL MUNICIPIO DE REPELÓN

El proponente presentó Observaciones al “Informe de las Condiciones y Requerimientos Mínimos Exigidos a los Proyectos Propuestos” en el marco de la Convocatoria No. 118 Programa VIPA – Esquema Público Privado – Nacional, en el cual afirma que el Alcalde expidió “certificación donde indica que una vez aprobado el proyecto denominado “Urbanización La Esperanza” ubicado en el área urbana de esta localidad, la administración del Municipio de Repelón se compromete a realizar la gestión con la población cuyas viviendas se encuentran ubicadas en el predio colindante y lograr la respectiva reubicación para así garantizar el acceso al lote donde se llevara a cabo dicho proyecto a través de la vía (carrera 14)” “debido a que el predio por el cual él garantiza el acceso al predio del lote, es propiedad del Municipio de Repelón”.

Teniendo en cuenta lo anterior y con el fin de aclarar dicha información, se solicitó al proponente aportar copia de la Escritura y del respectivo Certificado de Tradición que demostraran que el

Municipio de Repelón ostenta la propiedad del predio por donde se pretende acceder al proyecto ofertado.

El oferente en respuesta a la solicitud formulada, remitió copia de la Instrucción Administrativa No. 03 de la Superintendencia de Notariado y registro, cuyo asunto es *"IDENTIDAD JURIDICO – REGISTRAL DE BIENES BALDIOS URBANOS DE PROPIEDAD DE LAS ENTIDADES TERRITORIALES CEDIDOS POR LA NACION, EN VIRTUD DE LA LEY"*; aclaración expedida por el Alcalde Municipal de Repelón, Atlántico; Acuerdo Municipal No. 025 de 30 de noviembre de 2016 el cual aprueba el presupuesto y entre otras facultades para el alcalde indica:

ACUERDO No. 25
Noviembre 30 de

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE REPELON PARA DECLARAR LA PROPIEDAD SOBRE DERECHOS REALES CEDIDOS POR LA NACION, MATERIALIZAR Y ELEBAR A ESCRITURA PUBLICA LOS BIENES BALDIOS URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE REPELON ATLANTICO Y SEDICIAN OTRAS DISPOSICIONES"

El Concejo Municipal de Repelón en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el Artículo 313 numeral 7 constitucional, el Artículo 123 de la Ley 388 de 1997, Ley 1579 de 2012, Artículo 756 del Código Civil y el Acuerdo Municipal No. 10 de Marzo 22 de 2016 y concepto del Consejo de Estado No.1592 de 2004 y concepto No.-76 de 2009 de la Secretaría General del Consejo de Estado.

ACUERDA:

ARTICULO PRIMERO: DE LA AUTORIZACION AL SEÑOR ALCALDE.

Autorícese al señor Alcalde Municipal de Repelón-Atlántico, para **DECLARAR LA PROPIEDAD SOBRE DERECHOS REALES CEDIDOS POR LA NACIÓN**, y elevar a escritura pública los **BIENES BALDIOS URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE REPELON** según lo establecido en el Art.123 de la Ley 388 de 1.997.

ARTICULO SEGUNDO: DE LOS BIENES BALDIOS URBANOS

Téngase como **BIENES BALDIOS URBANOS** de propiedad Municipal, los de la Cabecera Municipal y los Corregimientos de: **ARROYO NEGRO, CIEN PESOS, LAS TABLAS, ROTINET Y VILLA ROSA**, declarados **ZONA URBANA** según Acuerdo No.10 de Marzo 22 de 2016.

ARTICULO TERCERO: DEL ACTO ADMINISTRATIVO

Autorícese al Señor Alcalde Municipal de Repelón, para que mediante **ACTO ADMINISTRATIVO**, declárela propiedad cedida por la **NACION** de los predios **BALDIOS URBANOS** de propiedad Municipal, determinados por el Art. 123 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO UNICO: EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE DECLARA LA PROPIEDAD DE BIENES BALDIOS URBANOS CEDIDAS POR LA NACION A NOMBRE DEL MUNICIPIO, contendrá la declaración de dominio pleno sobre derechos reales y la determinación del área, linderos y plano predial Catastral con Coordenadas X MAGNA – SIRGAS los vértices y cavidades superficiarias en metros cuadros certificados por el IGAC.

Dado que la documentación aportada no evidencia la titularidad del municipio sobre el predio por donde se pretende acceder al proyecto ofertado, es menester informar:

1. Acorde con lo establecido en la normativa vigente la propiedad de un bien inmueble se demuestra con un título (escritura, acto administrativo o sentencia judicial) y un modo (registro del título ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos). En congruencia con lo consignado en la mencionada Instrucción Administrativa N° 03, el oferente para demostrar que el municipio de Repelón es el propietario del predio por donde se pretende el acceso al proyecto ofertado en la Convocatoria N° 118, **no aportó el acto administrativo expedido en los términos de la mencionada instrucción administrativa** (lo cual además se encuentra incluido en el Acuerdo 025 de 2016) **y tampoco hizo entrega del Certificado de Tradición acorde con lo indicado por la Superintendencia de Notariado y Registro en la citada instrucción, que evidencie que el acto administrativo se encuentra registrado y permita determinar el número de matrícula inmobiliaria del predio, su cabida y linderos, y que se trata de una cesión de baldío de la Nación al Municipio.**

Al respecto indica la Instrucción Administrativa 03 del 26 de marzo de 2015 que el acto administrativo debe contener:

"El Acto Administrativo de declaración de bien baldío urbano, debe constar por escrito y contendrá la declaración del dominio pleno a nombre del municipio y la determinación de área y linderos, además incluirá la siguiente información:

1. *Lugar y fecha de emisión.*
2. *La identificación de la entidad territorial, los nombres, apellidos y cédula de ciudadanía del Representante Legal de la Entidad junto con los documentos que acrediten su condición.*
3. *La referencia del título adquisitivo de dominio, que para el presente caso, sólo contempla las consideraciones generales de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997.*
4. *La descripción de la cabida y linderos del predio o polígonos de mayor extensión ubicados en el área urbana del municipio a inscribir en el registro de propiedad de la entidad territorial en los términos del numeral 1° del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 o haciendo uso del plano predial catastral, según el Decreto 2157 de 1995 o cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifique con claridad los linderos, coordenadas x, y de los vértices y la cabida superficial del predio en metros cuadrados.*

En todo caso todo deberá estar certificado por la oficina de catastro o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o en su defecto firmado por un profesional como topógrafo, ingeniero civil, catastral o topográfico con matrícula profesional vigente. Para el caso de centros poblados urbanos, la descripción de cabida y linderos se podrá obtener de cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifique con claridad los linderos, coordenadas x, y de los vértices y la cabida superficial en metros cuadrados del perímetro urbano aprobado por el concejo del Ente Territorial y que reposa en el Instrumento de Ordenamiento Territorial vigente.

5. *La parte resolutive mediante la cual se define el dominio a nombre del ente territorial.*
6. *Por tratarse de un Acto Administrativo de carácter general se deberá anexar la publicación señalada en el Artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).*
7. *La certificación de carencia de identidad registral, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.*
8. *La certificación de la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o quien haga sus veces sobre uso del suelo y que el predio no es de reserva ambiental de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997.*
9. *La solicitud de apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente o la inscripción del acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria ya asignado a la declaración de posesión de mejoras (Falsa Tradición) construidas sobre el lote a declarar.*
10. *El Municipio o Distrito expedirá tres (3) copias de la Resolución de declaración de baldío urbano, así: una (1) original en papel de seguridad que se insertará en el archivo de la respectiva alcaldía municipal o distrital, una (1) original en papel de seguridad con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y una (1) en copia común con destino a la Oficina de Catastro."*

Igualmente determina la Instrucción Administrativa N° 03 la forma como se debe hacer el registro del acto administrativo en mención, cuando expresa:

"Procedimiento para el registro:

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos verificarán que la resolución se radique con la correspondiente constancia de ejecutoria y cuente con todos los requisitos para su calificación, procediendo luego a su Registro, efectuando las siguientes dos (2) anotaciones:

Anotación 1: "Cesión de baldío urbano de la Nación al Municipio (Ley 388/1997, art. 123).

*Anotación 2: "Determinación área y Linderos Predios del Municipio".
(...)*

Efectuada la inscripción, la Oficina de Registro enviará copia del Formulario de Calificación y el correspondiente certificado de tradición a la Alcaldía del respectivo municipio, igualmente enviará la copia de la Resolución y el formulario de calificación a la Oficina de Catastro que corresponda."

2. Dado que el proponente no hizo entrega del acto administrativo y del Certificado de Tradición donde se determine que el predio por donde se pretende el acceso al predio ofertado, es de propiedad del ente territorial y que éste se encuentra plenamente identificado por su matrícula inmobiliaria, cabida y linderos, no existe certeza que el predio por donde se pretende construir el acceso al proyecto ofertado es de propiedad del municipio de Repelón, como quiera que el sólo pronunciamiento del artículo 123 de la Ley 388 de 1997 no demuestra dicha titularidad.
3. De otro lado el municipio no tiene la posesión del lote por donde se pretende acceder al proyecto ofertado, considerando que éste se encuentra ocupado, hecho que es notorio y conocido por todos y ante lo cual FINETER desconoce la calidad que tienen estos ocupantes, el tiempo que llevan en posesión de dicho predio y si existe en proceso alguna demanda de pertenencia sobre el mismo.

Acorde con lo expuesto y teniendo en cuenta que el lote localizado entre el canal de riego existente, la proyección de la carrera 14 y el proyecto, del cual no se ha demostrado que sea de propiedad del municipio y sobre el cual según lo consignado en los planos topográfico y urbano aportados, se proyectan las vías de acceso al proyecto y que se encuentra ocupado con viviendas construidas, **para el momento de la evaluación no se encuentra garantizado el acceso al predio donde se desarrollará el proyecto,** incumpliendo lo requerido en los términos de referencia numeral 2.
ESPECIFICACIONES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

- I. *Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio o Distrito, debidamente conformada, con pavimento rígido o flexible o articulado, y cumpliendo con la norma urbanística.*

Teniendo en cuenta lo anterior el oferente incurre en las siguientes causales de rechazo:

2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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.

2.13.5. 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.

De acuerdo a lo expuesto no se modifica el informe de evaluación de los requisitos mínimos exigidos a los proyectos propuestos Convocatoria No. 118, así:

No.	Departamento	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viv.	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	Meta	Villavicencio	Unión Temporal La Unión Parque Residencial	La Unión Parque Residencial la Madrid Etapa V	1000	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
2	Huila	Gigante	Unión Temporal Gigante CRB	Ciudadela Luis Alberto Osorio	100	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	
3	La Guajira	Manaure	Unión Temporal Jietka Wayuu	Jietka Wayuu	518	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	
4	Santander	Floridablanca	Consortio Villa Renacer	Villa Renacer	200	Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	NO	SI	
5	Atlántico	Puerto Colombia	U.T. Vipas para el Atlántico	Urbanización Altos del Girasol II Etapa	60	Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
6	Atlántico	Repelón	U.T. Vipas para el Atlántico	Urbanización La Esperanza	156	Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
7	Atlántico	Juan de Acosta	U.T. Vipas para el Atlántico	Urbanización Las Trinitarias	216	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
8	Atlántico	Malambo	U.T. Lluvia de Oro	Urbanización Lluvia de Oro	536	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	

APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES

MINHACIENDA

**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Calle 103 No. 19-20 Bogotá, D.C. Pbx: (1) + 623 0311 / 623 0388 www.findeter.gov.co

21

@Findeter

facebook.com/findetercol

youtube.com/FindeterWeb

Respecto a los proyectos habilitados, se tiene que la sumatoria de las viviendas ofertadas no supera el cupo señalado en los términos de referencia así:

DESCRIPCION	NUMERO DE VIVIENDAS
Cupo de Recursos Numeral 1.3.4 de los TR	2767
Proyectos Ofertados y Habilitados en la convocatoria	2370

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 supera el número máximo de viviendas señalado en el numeral **1.3.4** de los términos de referencia, FINDETER en su calidad de evaluador, recomienda la selección de los proyectos habilitados, sin necesidad de realizar la diligencia de sorteo.

Se deja constancia que la evaluación es realizada por profesionales idóneos de los procesos de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano, de la Dirección de Contratación y de la Dirección de Estrategia Financiera de la entidad respectivamente. Los firmantes corresponden a los líderes de cada uno de los procesos antes mencionados.

Atentamente,


Financiera del Desarrollo
**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Ana Maria Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano


Financiera del Desarrollo
**FIRMADO
EN
ORIGINAL**

Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación