

Bogotá D.C.

Doctor

Julián García Suárez

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. 126 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 02 al 06 de agosto de 2019 se recibieron observaciones frente a la evaluación de los requisitos mínimos publicados en la página Web de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Por medio de la presente se da respuesta a las observaciones presentadas por los oferentes al Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos **Convocatoria No. 126 NACIONAL**, así:

No. 1 UNIÓN TEMPORAL JARDIN DE CIMARRONAS I ETAPA – MUNICIPIO DE RIONEGRO – JARDIN DE CIMARRONAS

Respuestas a Observaciones Técnicas:

El martes 6 de agosto de 2019 el Oferente presenta observaciones a la evaluación de los requisitos mínimos de carácter técnico realizada por Findeter y mediante la cual se considera al Oferente inhabilitado para continuar dentro del proceso de la convocatoria del asunto así:

“Dentro de los términos de referencia se encuentran establecidos los requisitos para que los proyectos sean habilitados para el otorgamiento de subsidios a las familias más necesitadas de los proyectos presentados, en éstos mismo términos, en el numeral 2.3. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN, se señala:”

“La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, publicará las modificaciones que, de oficio o a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes del previsto para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.”

Como es de conocimiento en los términos de referencia de la convocatoria realizada se establecieron las condiciones técnicas, jurídicas y financieras para habilitar el proyecto, y dentro de su contenido, se estableció que cualquier modificación se publicaría 5 días hábiles antes del término previsto para el vencimiento, por lo que, no es discrecional del evaluador agregar condiciones adicionales o técnicas a los mismos, si bien se puede requerir información para aclarar dudas, el no estar dentro de los términos como una exigencia previa a la presentación de la propuesta no puede configurar una causal de rechazo como parte de una apreciación subjetiva, es por esto que el Consejo de Estado, señaló al respecto[1]:

«(...) En esa línea y a propósito de la definición de los requisitos y exigencias que puede contener el pliego de condiciones, la jurisprudencia de esta Corporación ha puntualizado que a la entidad le asiste el deber de cumplir con las cargas de claridad y precisión a la hora de establecerlos, cargas que en todo caso deben estar orientadas a la materialización del principio de selección objetiva pues de lo contrario las previsiones que no desarrollen o atenten contra la cristalización de dicho principio, o de todos aquellos que gobiernan la actividad contractual del Estado, serán inaplicadas o anuladas, según corresponda:

“(...) Los requisitos fijados en el Pliego de Condiciones para participar en la licitación pública -hoy denominados y acotados como requisitos habilitantes- constituyen una regla de carácter obligatorio para las partes, la cual ha sido reiterada por la Jurisprudencia del Consejo de Estado, siendo de cargo de la Administración Pública tanto el respeto a la ley en su definición como también la claridad en los términos y condiciones correspondientes al cumplimiento y/o acreditación de cada requisito y finalmente la equidad en su aplicación.

En efecto, toda vez que el Pliego de Condiciones define las reglas jurídicas, técnicas, económicas y financieras a las cuales debe sujetarse tanto el correspondiente procedimiento administrativo de selección del contratista como la posterior relación contractual, se encuentra que constituye obligación de la Administración Pública fijar previamente y consignar en los pliegos de condiciones, con claridad meridiana, los requisitos y la forma de acreditarlos, según se desprende de los artículos 24, 25 y 30 de la Ley 80 de 1993, en forma tal que dichos requisitos puedan ser exigidos y verificados en condiciones de objetividad e igualdad, por lo cual se exige -al igual que de todo el contenido del pliego de condiciones- una extraordinaria carga de definición con respeto a la ley, así como consistencia, claridad y precisión desde el momento de su redacción. (Subrayado y negrilla fuera del texto)

De esta forma, la Unión Temporal Jardín de Cimarronas acreditó tal y como lo establece la convocatoria, la disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, y ante el requerimiento de Findeter, se entregó una ratificación de disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado aclarando cada una de las obras y requerimientos específicos para su instalación,



dando cumplimiento así, a los términos de referencia, en el numeral "3.2.3. Requisitos técnicos", viñeta de servicios públicos que señala:

"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."

Acordé con los términos de referencia de la convocatoria del asunto, en su numeral 3.2.3. Requisitos técnicos, numeral que se mantuvo sin modificaciones durante todo el proceso de la convocatoria 126. *"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."*

El Jefe Técnico y Operativo de la empresa pública de Rionegro, mediante oficio con folio número 000264 que hace parte integral de la propuesta con asunto "Viabilidad de servicios – Jardín de Cimarronas" indica que la disponibilidad inmediata del servicio público de alcantarillado depende de las siguientes condiciones:

1. *"Se podrá suministrar la prestación de servicio de acueducto una vez se cuente con sistema de bombeo y tanque de almacenamiento para su red interna, de manera que sea posible garantizar el abastecimiento de agua para todo el proyecto, bajo las condiciones técnicas y operativas requeridas por EPRIO"*
2. *"El servicio de alcantarillado está sujeto a la construcción del colector Cimarronas, o en su defecto a un sistema de tratamiento de aguas residuales para el cual se deberá contar con el debido permiso de vertimiento acorde con la demanda, cada vez o para cada etapa que se pretenda solicitar el servicio de acueducto."*

Lo anterior quiere decir, sin lugar a duda que el requisito de **disponibilidad inmediata** del servicio no se cumple hasta tanto se den las condiciones a que se refiere en su comunicado la Empresa de Servicios Públicos **EPRIO**.

En requerimiento técnico No 1 enviado el 22 de julio de 2019 se solicita al Oferente que presente Certificación acorde con los términos de referencia y con relación al sistema de bombeo y tanque de almacenamiento para su red interna se indique en ella de manera precisa las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción.

Se solicita al Oferente que presente Certificación acorde con los términos de referencia y con relación al colector Cimarronas, o en su defecto a un sistema de tratamiento de aguas residuales se indique en ella de manera precisa las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción.

De igual forma se solicita aportar el debido permiso de vertimientos vigente otorgado por la entidad competente para dicho fin.

En respuesta al requerimiento técnico No. 1 el Oferente hace entrega viabilidad de servicios de **EPRIO** fechada 2 de julio de 2019 en la que indican que: "... la disposición final de las aguas residuales del proyecto Jardín de Cimarronas actualmente se realiza a un sistema de tratamiento de aguas residuales ubicado al interior del mismo proyecto, y, entre tanto no se ejecuten las obras del colector cimarronas para conducir las aguas hasta la planta de tratamiento de aguas residuales, deberá contarse con el debido permiso de vertimiento acorde con la demanda, cada vez o para cada etapa del proyecto que se pretenda solicitar el servicio de acueducto. Entre tanto, las redes internas son de responsabilidad del urbanizador."

En dicho documento se tiene como condición la conexión a las cámaras de inspección C14 y C15 del colector Cimarronas el cual sería construido por el municipio o en su defecto la construcción de una PTAR y el permiso de vertimientos respectivo, y en ella se aclara: "Considerando que la obra del colector de Cimarronas aún no ha sido ejecutada y que el servicio de alcantarillado por parte de EPRIO está sujeto a ella, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 7 del Decreto 302 de 2000 (Condiciones de acceso a los servicios), para obtener la conexión de los servicios de acueducto y alcantarillado, el inmueble deberá cumplir, entre otros, el requisito correspondiente al numeral 7.5, "...Contar con un sistema de tratamiento y disposición final adecuada de aguas residuales debidamente aprobado por la autoridad ambiental competente, cuando no obstante, ser usuario o suscriptor de la red de acueducto, no existe red de alcantarillado en la zona del inmueble." Requisito que se conserva y reitera en el Decreto 1077 de 2015..."

De acuerdo con lo anterior se debe tener en cuenta que la certificación que hace parte integral de la propuesta y la que da respuesta al requerimiento técnico No.1, allegada el 30 de julio de 2019, presentan condicionamiento en cuanto a que se debe construir una PTAR la cual deberá contar con



el debido permiso de vertimientos, lo que indica que no existe una **disponibilidad inmediata** como lo exigen los Términos de Referencia de la convocatoria 126 y es por esta razón que el Oferente queda inhabilitado para continuar dentro del proceso de la misma.

En cuanto a lo que manifiesta el Oferente *"el evaluador no podía, agregar una carga adicional a la establecida en los términos y solicitar la entrega de un documento que apenas está en proceso de actualización"* se reitera que Findeter no está cargando adicionalmente al Oferente con requisitos ajenos a la convocatoria; se está haciendo exigible uno de los requisitos mínimos para el proyecto ofertado (numeral 3.2.3, inciso 4 de los términos de referencia *"Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios..."* aclarando que no se están exigiendo requisitos técnicos adicionales a los que están previamente establecidos en los términos de referencia, ya que el exigir el permiso de vertimientos es consecuencia de lo especificado por la Empresa de Servicios Públicos EPRIO al condicionar su certificado de disponibilidad de servicios.

Se aclara también que de acuerdo con los Términos de Referencia en su numeral 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."*

Continua el Oferente con sus observaciones:

Si bien, técnicamente no era suficiente para Findeter como evaluador del proyecto, la ratificación dada por la empresa EPRIO, dentro del término establecido para dar respuesta a las observaciones técnicas requeridas, como complementación y para dar claridad del avance de los requerimientos realizados por EPRIO, fue enviado, el presupuesto contratado (Anexo 2, denominado "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANISMO PARA LOS PROYECTOS SENDEROS DE CIMARRONAS, JARDIN DE CIMARRONAS, FORESTA CAMPESTRE Y PARQUE LINEAL.") y el acta conjunta No. 2 del contrato interadministrativo No. 077 suscrito de 2017 de fecha 26 de junio de 2019, suscrito entre el Municipio de Rionegro y la Edeso, para la construcción del urbanismo del proyecto de vivienda Jardín de Cimarronas, en donde claramente se observa cuáles son las obras adicionales de urbanismo (red contra incendio, red de alcantarillado complementaria, tanques de almacenamiento, planta de tratamiento, que incluye permiso de vertimientos, entre otros) y el término máximo de ejecución de las mismas (5 meses).

Así mismo, en el presupuesto presentado (Anexo 2), se observan los ítems por precios unitarios máximos, y allí en la descripción general PLANTA DE TRATAMIENTO, se encuentra un ítem contratado en el numeral 9.28. que busca la emisión del permiso de vertimientos.

La unión temporal no podía entregar el permiso de vertimientos solicitado, porque apenas el 25 de julio de 2019, se realizó la adjudicación del contrato, en virtud del proceso de selección realizado por la Edeso, en donde se realizará no solo la instalación de una nueva planta de tratamiento sino el trámite para el otorgamiento del permiso de vertimientos.

El permiso de vertimientos No. 112-2459-2018 del 29 de mayo de 2018 por parte de CORNARE, (que corresponde a la planta actual), fue enviado como una muestra que la entidad ambiental ha autorizado la instalación de esta clase de plantas, por lo que, el evaluador no podía, agregar una carga adicional a la establecida en los términos y solicitar la entrega de un documento que apenas está en proceso de actualización por una parte (para la planta de tratamiento 1, la cual tiene una capacidad para 204 apartamentos, o sea para las etapas 1, 2 y 3) y la consecución de un nuevo permiso para la planta de tratamiento contratada y que consta en los documentos entregados (planta 2 para las etapas 4, 5, 6 y 7 del proyecto).

Este permiso de vertimientos se convirtió en un requisito, en el momento en el cual se decidió realizar la ejecución de la etapa 7, presentada ante Fidubogotá, y que solo hasta ahora está en proceso de solicitud de licencias y construcción de todas las obras de urbanismo requeridas para su habitabilidad, por lo cual, no puede ser un requisito previo a presentar el proyecto ante Fidubogotá, sino que corresponde a las obras adicionales que se requieren para la conexión del servicio público de acueducto y que serán entregadas, tal y como consta en el contrato suscrito con el Municipio de Rionegro, en 5 meses a partir del 26 de junio de 2019.

Es por esto, que Findeter como evaluador, debe tener en cuenta el proceso en el cual se encuentra el proyecto, que no es otro que la contratación de la construcción, tanto de la planta de tratamiento como del permiso de vertimientos, y que el permiso es requerido, de acuerdo con la demanda, para la instalación del servicio, tal y como lo señala la empresa EPRIIO, cuando dice "para conducir las aguas hasta la planta de tratamiento de aguas residuales; deberá contarse con el debido permiso de vertimiento acorde con la demanda, cada vez o para cada etapa del proyecto que se pretenda solicitar el servicio de acueducto..."

Como se observa, el proyecto ha cumplido contratando la planta de tratamiento para las viviendas ofertadas y el respectivo permiso de vertimientos, por lo cual, se solicita realizar una evaluación objetiva del mismo y habilitarlo, conforme a los soportes entregados a la fecha.

*En lo referente al contrato "Anexo 2, denominado "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANISMO PARA LOS PROYECTOS SENDEROS DE CIMARRONAS, JARDIN DE CIMARRONAS, FORESTA CAMPESTRE Y PARQUE LINEAL." y el acta conjunta No. 2 del contrato interadministrativo No. 077 suscrito de 2017 de fecha 26 de junio de 2019, suscrito entre el Municipio de Rionegro y la Edeso, para la construcción del urbanismo del proyecto de vivienda Jardín de Cimarronas", Findeter aclara ninguno de estos documentos subsana en su totalidad el requerimiento de **disponibilidad inmediata** de servicios públicos que exige la convocatoria. A pesar de que estos documentos aclaran el plazo de ejecución (5 meses) y ejecutor de la PTAR, no se puede garantizar que, dentro del plazo establecido, se dispondrá del permiso de vertimientos, considerando que la obtención del mismo, depende de un tercero ajeno a los integrantes del convenio. Adicionalmente, tampoco se puede garantizar que la PTAR entrará en funcionamiento antes de la fecha de terminación del proyecto.*

Con relación al permiso de vertimientos presentado con "No. 112-2459-2018 del 29 de mayo de 2018 por parte de CORNARE" Findeter manifiesta que este tampoco constituye subsanación al



requisito de disponibilidad inmediata ya que el presentado corresponde a otra etapa del proyecto la cual no es objeto de evaluación de la convocatoria 126.

En cuanto al argumento de Oferente "El permiso de vertimientos No. 112-2459-2018 del 29 de mayo de 2018 por parte de CORNARE, (que corresponde a la planta actual), fue enviado como una muestra que la entidad ambiental ha autorizado la instalación de ésta clase de plantas" Findeter manifiesta que la obtención del nuevo permiso de vertimientos tendrá que surtir el debido proceso cumpliendo con los requisitos a que haya lugar ante la Corporación, proceso que es ajeno a la convocatoria y a la voluntad del oferente.

De acuerdo con lo anterior se reitera que el proponente queda inhabilitado e incurre en las siguientes causales de rechazo contenidas en los Términos de Referencia de la convocatoria 126.

De acuerdo con los Términos de Referencia en su numeral 2.13.5

"Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia."


De acuerdo con los Términos de Referencia en su numeral 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."

De acuerdo con lo expuesto no se modifica el informe de evaluación de los requisitos mínimos exigidos a los proyectos propuestos Convocatoria No. 126, así:

No.	Departamento	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viv	Verificación Requisitos Habilitantes	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	Bolívar	Cartagena	UNIÓN TEMPORAL PROYECTO CIUDADELA LA PAZ FASE 3 ETAPA 5	PROYECTO CIUDADELA LA PAZ FASE 3 ETAPA 5	824	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	NO	N/A	NO	NO	
2	Antioquia	Rionegro	UNIÓN TEMPORAL JARDIN DE CIMARRONAS I ETAPA	JARDIN DE CIMARRONAS	80	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	SI	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	SI	NO	

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

Atentamente, 
**FIRMADO
EN
ORIGINAL**
William Mario Fuentes Lacouture
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano


**FIRMADO
EN
ORIGINAL**
Carlos Andrés Quintero Ortiz
Director Jurídico