

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. 117 BOGOTÁ** - 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 14 al 18 de Septiembre de 2017 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. 1 CAJA DE VIVIENDA POPULAR

- **Arborizadora Baja Manzana 54, 55 y La Casona**

En atención a las observaciones presentadas por el proponente, a continuación la entidad contratante se pronuncia al respecto.

Mediante oficios denominados **Solicitud Técnica No. 1**, el 29 de agosto de 2017, se solicitó al proponente en la etapa de subsanación entre otra documentación, allegar la siguiente certificación, tal como lo señalan los términos de referencia en su numeral **3.2.3 Requisitos Técnicos**:

*“Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva y/o afectaciones por obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o*

APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES

MINHACIENDA

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS  
PAZ EQUIPO EDUCACIÓN

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



@Findeter



facebook.com/findetercol

1



youtube.com/FindeterWeb

*municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el POT”*

A través del oficio del 5 de septiembre el proponente allega la certificación expedida por la Secretaría Distrital de Planeación. Sin embargo, una vez revisada la certificación aportada se evidencia que fue expedida el 9 de abril de 2012, concluyendo que la vigencia, no cumple con lo establecida en los Términos de Referencia en su numeral 3.2.3 Requisitos Técnicos:

*“(…) 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 (…)”*

De otra parte, el proponente mediante oficio 1201732000029490 del 13 de septiembre de 2017, denominado “Alcance a las comunicaciones...” y oficio No. 120173200029843 “Solicitud de subsanación y habilitación...” adjunta certificación No. 2-2017-49361 de fecha 13 de septiembre de 2017.

Una vez analizada la observación, se hace necesario precisar que a la luz de los términos de referencia, los cuales señalan de manera inequívoca que las subsanaciones deben entregarse dentro del término preclusivo y perentorio que para el efecto se fija:

## **2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

*“(…) La respuesta a las solicitudes del evaluador deberá ser presentada por el proponente dentro del término y en las condiciones solicitadas por el evaluador que designe o contrate el Fideicomiso. 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** (…)”* Subrayado y negrita fuera de texto.

Se considera, que la certificación aportada (2-2017-49361) adquiere la condición de extemporánea y en tal orden de ideas la misma no puede ser sujeta a evaluación.

- **Arboleda Santa Teresita**

Mediante oficio denominado **Solicitud Técnica No. 1**, el 29 de agosto de 2017, se solicitó al proponente en la etapa de subsanación entre otra documentación, allegar la siguiente certificación, tal como lo señalan los términos de referencia en su numeral **3.2.3 Requisitos Técnicos**:

*“Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva y/o afectaciones por obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o*

*municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el POT"*

A través del oficio del 5 de septiembre el proponente no presenta el documento requerido aduciendo en su respuesta: *"(...) los documentos solicitados fueron insumo indispensable para obtener la aprobación de las licencia de construcción y urbanismo, ya que sin los mismos, la curaduría no hubiese aprobado la licencia de construcción y que dentro de la licencia se encuentran intrínsecos los documentos de certificación solicitados (...)"*

Así mismo, el proponente mediante oficio 1201732000029490 del 13 de septiembre de 2017, denominado *"Alcance a las comunicaciones..."* y oficio No. 120173200029843 *"Solicitud de subsanación y habilitación..."* adjunta certificación No. 2-2017-49361 de fecha 13 de septiembre de 2017 y menciona *"(...) se advierte que con anterioridad y en la respuesta al oficio con fecha 29 de agosto de 2017 "SOLICITUD TECNICA No. 1 DE COMPLEMENTACION O ACLARACION, REQUISITOS MINIMOS (TECNICOS), PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES VIPA- PARA EL PROYECTO ARBOLEDA SANTA TERESITA" esta entidad aporto el "CONCEPTO TECNICO DE REVISIÓN DE ESTUDIO PARTICULAR DE AMENAZA Y RIESGO POR FENOMENOS DE REMOSIÓN EN MASA FASE II" No. 7841 con fecha de expedición 21 de junio del 2011, asumiendo que su contenido hacía las veces del requisito técnico establecido para el numeral 3.2.3 de la convocatoria. Sin embargo y una vez revisados los términos de la convocatoria, se aportan los certificados requeridos por el punto ibídem, con el fin de continuar con el proceso de selección"*

Una vez analizada la observación, se concluye que según los Términos de Referencia, numeral 2.14.8 el proponente al no aportar la certificación, no cumplió con los requerimientos técnicos solicitados establecidos en los Términos de Referencia.

Respecto a los documentos que presentó en el oficio del 13 de septiembre se precisa que a la luz de los términos de referencia, los cuales señalan de manera inequívoca que las subsanaciones deben entregarse dentro del término preclusivo y perentorio que para el efecto se fija:

## 2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

*"(...) La respuesta a las solicitudes del evaluador deberá ser presentada por el proponente dentro del término y en las condiciones solicitadas por el evaluador que designe o contrate el Fideicomiso. 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 (...)**"* Subrayado y negrita fuera de texto.

Se considera, que la documentación aportada adquiere la condición de extemporánea y en tal orden de ideas la misma no puede ser sujeta a evaluación.

Por lo anteriormente expuesto la entidad evaluadora, ratifica la condición del proponente Caja de Vivienda Popular como **NO HABILITADO**.

### **Observaciones de carácter Jurídico**

#### **Nº. 2 UNION TEMPORAL EL PORVENIR**

Respuesta a las observaciones formuladas por el proponente UNION TEMPORAL EL PORVENIR, mediante escritos remitidos el 15 y 18 de septiembre de 2017 al correo electrónico [100milviviendas@findeter.gov.co](mailto:100milviviendas@findeter.gov.co), y radicado en medio físico en Findeter el día 21 de septiembre de 2017 a las 13:20 bajo el número 120173200030200 frente al Informe de Verificación de Requisitos Mínimos de la CONVOCATORIA No. 117 – PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES VIPA – ESQUEMA PÚBLICO PRIVADO – DISTRITO CAPITAL

Sea lo primero indicar que efectivamente y por error involuntario, se declaró al proponente UNIÓN TEMPORAL EL PORVENIR como no habilitado para los cinco proyectos de vivienda ofertados, teniendo en cuenta que los proyectos de vivienda denominados MANZANA 22 A y MANZANA 22 B, si se encuentran HABILITADOS en el componente jurídico. Por consiguiente, se modifica lo correspondiente al componente jurídico dando la condición de HABILITADO a los proyectos de vivienda MANZANA 22 A y MANZANA 22 B.

Ahora bien, y frente a las observaciones formuladas en relación con las razones de NO HABILITACIÓN de los proyectos de vivienda correspondientes a las Manzanas 57, 65 y 66, el evaluador procede a hacer una relación sucinta de los principales argumentos esgrimidos por el proponente, y a dar respuesta a los mismos en los términos que a continuación se exponen:

#### **1. Errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos de registro.**

Tal y como se manifestó en el Informe de Verificación de Requisitos Mínimos, la Escritura Pública No. 3387 de 23 de Noviembre de 2012 de la Notaría 19 de Bogotá, por medio de la cual se englobaron los 153 folios de matrícula inmobiliaria que dan lugar al folio de matrícula inmobiliaria matriz No. 50S-40624029, que a su vez da origen a las Manzanas 57, 65 y 66, en la misma se evidenciaron errores en la individualización de la tradición de algunos de los lotes allí relacionados, los cuales son susceptibles de corrección por parte del titular del derecho real de dominio, conforme a las disposiciones normativas que le sean aplicables.

Es así como, tal y como se deriva de la normativa citada por quien observa, existe un procedimiento para corregir tales yerros, contenido en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 *“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”*, que al tenor literal señala:

**“Artículo 59. Procedimiento para corregir errores.** Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

*Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.*

*Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.*

*Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.*

(...)

*De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa”.*

De modo que, el proponente tenía la posibilidad de corregir la información contenida en tal instrumento público y en los certificados de tradición y libertad en la oportunidad correspondiente, máxime cuando dicha escritura pública fue otorgada el 23 de noviembre de 2012, y en tal medida el argumento se desestima.

## **2. Saneamiento automático de los inmuebles adquiridos por utilidad pública**

En relación con este punto, y conforme al artículo 245 de la Ley 1450 de 2011, se previó el saneamiento de títulos por motivos de utilidad pública en los siguientes términos:

**“Artículo 245. Saneamientos por motivos de utilidad pública.** La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes, gozará del saneamiento automático en favor de la entidad pública, respecto a su titulación y tradición, frente a aquellos posibles vicios en los títulos que aparezcan durante el proceso de adquisición o con posterioridad al mismo. Dichos vicios originan por ministerio de la ley meras acciones indemnizatorias que podrán dirigirse contra cualquiera de los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria”.

De acuerdo con el Concepto 3680 de 2014 de la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, en respuesta a la consulta formulada por la Secretaría General de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU “para que se pueda dar el saneamiento automático de la titulación y tradición del bien inmueble se debe realizar la declaración por parte de la Entidad adquirente (sic), dejando constancia de la aplicabilidad de lo dispuesto por el artículo 245 de la ley 1450 de 2011, dentro del contenido mismo del documento de adquisición, ello con el objeto de que una vez sea radicado el título ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el funcionario calificador dentro de la etapa de inscripción, proceda a señalar en la casilla de comentarios de la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, que dicho acto se realizó y/u otorgo (sic) bajo el imperio del “artículo 245 de la ley 1450 de 2011””.

Por su parte, el inciso primero del artículo 156 de la Ley 1753 de 2015 establece que “(...) El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente”. (Subraya fuera de texto original)

En este mismo sentido, la Ley 1682 de 2013 “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”, consagró en el artículo 21 el saneamiento por motivos de utilidad pública en los siguientes términos:

*“ARTÍCULO 21. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.*

*El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de **infraestructura de transporte**, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.*

**PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.**

(...)”. (Subraya y negrilla fuera de texto original)

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, el Presidente de la República expidió el Decreto 737 de 2014 “Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013”. Así, en su artículo 3º el mencionado Decreto amplía el concepto de saneamiento automático después de reiterar lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013:

*"(...) En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.*

*Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio".*

A luz de la citada norma, la Corte Constitucional en Sentencia C-410 de 2015 señala que: *"la finalidad del saneamiento de los vicios en la titulación o tradición del inmueble adquirido por motivo de utilidad pública, que se deriva de su necesidad para desarrollar un proyecto de **infraestructura de transporte**, es generar una transferencia plena del derecho de dominio a favor del Estado, para evitar que algo perturbe su ejercicio, poniendo en riesgo el proyecto y en ese sentido la utilidad pública del mismo.*

*Por su parte, el artículo 4º del Decreto 737 de 2014, establece los requisitos que debe cumplir la entidad pública que pretenda llevar a cabo el saneamiento automático, con el fin de garantizar el **derecho a la oponibilidad por parte de terceros**. Para tal fin, la entidad deberá: (i) oficiar a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con éste, dicho saneamiento, (ii) comunicar de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, y (iii) la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble (...)".* (Subraya y negrilla fuera de texto original)

Señalado lo anterior, resulta entonces claro que el saneamiento por motivos de utilidad pública no opera de manera automática, pues debe verificarse que se surtan las actuaciones antes descritas. Lo anterior con la finalidad de salvaguardar los principios de publicidad y oponibilidad frente a los terceros que puedan ver afectados los derechos que pudiesen tener respecto de los predios de los cuales se predique la figura en comento.

Ahora bien, y dado que la norma que sustenta las observaciones del proponente esto es, el artículo 245 de la Ley 1450 fue expedida en el año 2011, debe tenerse en cuenta que la misma no tiene aplicación retroactiva, por cuanto tal consideración interpretativa no se dejó expresamente establecida, como sí ocurrió en el inciso segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013. Al respecto conviene citar lo expresado por la Corte Constitucional en la Sentencia C-619 de 2001<sup>2</sup> sobre los principios de interpretación y aplicación de las leyes bajo el siguiente tenor: *"Se desarrolló un régimen legal que señaló los principios generales relativos a los efectos del tránsito de legislación, respetando el límite señalado por la garantía de los derechos adquiridos y los principios de legalidad y favorabilidad penal. Dicho régimen legal está contenido en los artículos 17 a 49 de la Ley 153 de*

<sup>1</sup> Corte Constitucional en Sentencia C-410 de primero (1º) de julio de dos mil quince (2015). Magistrado Ponente ALBERTO ROJAS RÍOS.

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia C-619 de catorce (14) de junio de dos mil uno (2001). Magistrado Ponente: MARCO GERARDO MONROY CABRA

1887 que de manera general, en relación con diversos tipos de leyes, prescriben que **ellas rigen hacia el futuro y regulan todas las situaciones jurídicas que ocurran con posterioridad a su vigencia**.  
(Subraya y negrilla fuera de texto original)

Revisada la documentación aportada por el proponente UNIÓN TEMPORAL EL PORVENIR, ni los títulos de adquisición ni los certificados de tradición y libertad de los 153 predios englobados para dar origen al folio de matrícula inmobiliaria matriz No. 50S-40624029, que a su vez da origen a las Manzanas 57, 65 y 66, no presentan las anotaciones (título y certificado de tradición y libertad) que permitan verificar la aplicación del procedimiento anteriormente señalado en las que se evidencie que su adquisición es a razón de utilidad pública, y que sobre los mismos opera el saneamiento automático por virtud del artículo 245 de la Ley 1450 de 2011, y por consiguiente no es posible la aplicación de la figura de saneamiento automático para dichos predios.

### **3. Los errores en el registro de los inmuebles no afecta la tradición o el modo por el cual se adquirió el dominio del inmueble**

Frente a esta observación indica el proponente que solo se presentan errores en los certificados de tradición de los predios englobados en la Escritura Pública No. 3387 de 23 de Noviembre de 2012 de la Notaría 19 de Bogotá, afirmación que no resulta cierta pues de acuerdo con el Informe de Verificación de Requisitos Mínimos, se estableció de manera precisa respecto de 21 lotes, cuáles eran las inconsistencias encontradas, que no solo se materializan en la individualización del título de adquisición del predio por parte de Metrovivienda –hoy ERU- sino además, en el registro de tales títulos en el certificado de tradición y libertad. Adicionalmente, se dejó de manera clara que algunos de aquellos por haber sido aperturados en un término inferior a diez (10) años contados a partir del cierre de la presente convocatoria, no permitían verificar la tradición conforme a lo exigido en los términos de referencia.

### **4. El título es suficiente para acreditar la propiedad**

Manifiesta quien observa que *“(...) el contenido de los actos de adquisición y/o transferencia confirman que el titular de las actuaciones judiciales y/o administrativas y civiles es Metrovivienda, actualmente absorbida por fusión por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., desvirtuando una posible falsa tradición o un hecho que modifique la titularidad de los predios de los cuales derivan las manzanas que hoy componen el proyecto propuesto”*.

Al respecto, es preciso recordar lo señalado por la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro en el Concepto 3680 de 2014, en respuesta a la consulta formulada por la Secretaría General de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, en donde se expone de manera pedagógica la forma en la que se transfiere la propiedad así:

*“La propiedad inmobiliaria en Colombia consta de título y modo. El título es el documento que contiene el negocio jurídico (compraventa, permuta, etc.) o la decisión administrativa o judicial (adjudicación de baldío, adjudicación en sucesión), que es causa de la finalidad traslativa del dominio.*

(...)

*Entretanto que, el modo es la concreción de esa finalidad traslativa del dominio mediante la entrega legal del objeto del negocio jurídico, entrega que se cumple con la inscripción del documento respectivo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.*

*Sin esos dos elementos, título y modo, es imposible que se produzca el efecto traslativo anunciado, ya que el título (sic) sin registro solo crea derechos personales; pero actuando simultáneamente con el modo, crea los derechos reales”.*

Así las cosas, mal considera el proponente que solo con el contenido de los títulos aportados, se acredita de manera suficiente la propiedad sobre los inmuebles ofertados, pues como ya se dejó indicado, se hace necesario contar con el certificado de tradición y libertad, que es el documento que surge con la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de los títulos que comprenden el negocio, y respecto de los cuales también se verificaron las inconsistencias señaladas en el Informe de Verificación de Requisitos Mínimos.

- 5. La estructura de los términos de referencia y criterios de verificación de los proyectos ofertados, no contempla la acreditación de aspectos jurídicos mínimos. Los aspectos que permiten la habilitación de los proyectos pueden ser subsanados hasta antes de la adjudicación.**

Señala quien observa que las reglas de verificación y selección de los proyectos previstas en los términos de referencia, no establecen el cumplimiento de requisitos jurídicos mínimos en etapa de selección de los proyectos, y en esa medida al ubicarse la presente convocatoria en el momento procesal de habilitación de los proyectos, se debería dar aplicación a la regla de subsanabilidad que se opone a la excesiva formalidad y que impone una obligación a la entidad de solicitar a los proponentes la aclaración de sus propuestas y la entrega de documentos que recaigan sobre la información omitida o que requiere ser aclarada, incluso hasta el momento de la adjudicación.

Al respecto es preciso señalar que conforme a lo expresado en los términos de referencia en el numeral 1.4 del proceso de selección adelantado, éste se rige por *“las normas civiles y comerciales, por lo establecido en el Capítulo 3, Título 1, Parte 1, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1432 de 2013, modificado por los Decretos 2391 de 2013 y 2480 de 2014), las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, por los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 4º del artículo 6º de la Ley 1537 de 2012, y por lo señalado en este documento”.*

Conforme a lo anterior, no son de recibo los argumentos expuestos por el proponente respecto de la aplicación de la Ley 1150 de 2007 y los pronunciamientos del Consejo de Estado en relación con el tema de la subsanabilidad de requisitos habilitantes, puesto que tales consideraciones normativas e interpretativas hacen referencia a la contratación en el marco del derecho público, y el régimen legal aplicable al presente proceso de selección, si bien permite establecer procedimientos, actividades y cronogramas propios que deriven en la aplicación y preservación de los principios de

la Función Administrativa y de la Gestión Fiscal contenidos en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, el artículo 3 de la Ley 489 de 1998 y en el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, aquello no significa que los procedimientos y actuaciones que se señalan en razón de una convocatoria pública se sujeten de manera estricta al régimen de contratación pública, puesto que como ya se indicó, la entidad contratante se rige por el marco regulatorio del derecho privado, y por lo tanto es autónoma en la disposición de las reglas y condiciones de contratación siempre que salvaguarden los principios contenidos en las normas arriba en cita, tal como ocurre en el caso objeto de análisis.

Ahora, para mayor claridad del proponente, se procede a realizar las siguientes precisiones respecto a la estructura del proceso de selección que se adelanta a través de la convocatoria del asunto, así:

En primer lugar, y tal como parece entenderlo quien observa, se tiene prevista una verificación inicial de los requisitos habilitantes del proponente en los componentes jurídicos, financieros y técnicos bajo las siguientes consideraciones:

#### ***"2.9. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE***

*Dentro del término establecido en el cronograma, el evaluador realizará la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente, correspondientes a su capacidad jurídica, financiera y técnica, con sujeción a lo establecido en el presente documento.*

*(...)*

*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.*

*(...)*

*El evaluador, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, determinará cuáles proponentes se encuentran habilitados para participar en el proceso de selección, y cuáles no habilitados, y así lo señalará en el informe.*

*Cuando el proponente haya ofertado varios proyectos, teniendo en cuenta que pueden encontrarse en diferentes etapas de ejecución, se definirá si es hábil para cada uno de los proyectos, de acuerdo con la verificación de los documentos a que se refieren los presentes términos de referencia.*

*(...)"*

Sobre este punto, es importante aclarar que el criterio de habilitación o no habilitación que se deriva de la verificación arriba transcrita, se predica respecto del proponente. Por su parte, y si bien en la etapa de verificación de requisitos mínimos se hace alusión al nombre del oferente, tal

mención se hace con el objetivo de asociar los proyectos de vivienda habilitados o no habilitados al proponente que los formula y que ejerce la representación de dichos proyectos.

Claro lo anterior, una vez agotada dicha etapa, y como es posible evidenciarlo en el Informe de Respuesta a las Observaciones presentadas frente al Informe de Verificación de Requisitos *Habilitantes*, el cual ratifica el resultado de éste último, el proponente UNIÓN TEMPORAL EL PORVENIR, quedó HABILITADO en los componentes jurídico, financiero y técnico, y en tal medida para que los proyectos ofertados pudieren ser objeto de verificación de las condiciones y requerimientos, conforme a las reglas descritas a continuación:

### **"2.10. VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS PROPUESTOS**

*Solo se realizará la evaluación técnica y **jurídica** del proyecto o los proyectos de vivienda presentado(s), cuando el proponente sea considerado hábil jurídica, financiera y técnicamente, según las condiciones señaladas en este documento, en caso contrario el proyecto no será evaluado y el(los) sobre(s) con la documentación relativa al(los) respectivo(s) proyecto(s), será(n) devuelto(s) al proponente sin abrir, una vez publicada la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes a los informes de verificación de los requisitos habilitantes.*

**El evaluador será responsable de verificar los requisitos y requerimientos técnicos y jurídicos mínimos de los proyectos presentados, de acuerdo con lo establecido en el presente documento.**

**El evaluador podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos.**

(...)

*Los proponentes podrán presentar observaciones frente a los informes de evaluación que resulten de la verificación del cumplimiento de las condiciones y requerimientos exigidos a los proyectos propuestos, dentro del término establecido en el cronograma".*

Verificación que se sujeta a las reglas contenidas en el numeral 3.2. de los mencionados términos de referencia, al siguiente tenor:

### **"3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS**

*Sólo se verificarán los proyectos presentados por los proponentes que hayan sido considerados como hábiles jurídica, técnica y financieramente, de acuerdo con el informe de verificación de requisitos habilitantes del proponente, presentado por el*

evaluador. En este caso, se procederá a dar apertura a los sobres de los proyectos que corresponda, y se verificará que se dé cumplimiento a los siguientes requisitos:

(...)

### **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.*

*Se aceptará que los lotes en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos tengan los siguientes gravámenes o limitaciones al dominio, exclusivamente:*

- *Gravámenes hipotecarios*
- *Servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios*

*Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes a las expuestas, se rechazará la propuesta.*

(...)"

Es pues con fundamento en las reglas transcritas, que se procedió a solicitarle al proponente la subsanación de las deficiencias detectadas en la propuesta, específicamente en el estudio de títulos de los proyectos ofertados, periodo dentro del cual el proponente no allegó la información en las condiciones que le fueron requeridas, a efectos de satisfacer las exigencias previstas en los términos

de referencia, lo que generó la NO HABILITACIÓN de los proyectos de vivienda Manzanas 57, 65 y 66 ofertados por el proponente UNIÓN TEMPORAL EL PORVENIR, conforme a lo señalado en el Informe de Verificación de Requisitos Mínimos.

Es menester indicar, que no le es dable al grupo evaluador aplicar criterios de selección sin la verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, de modo que el argumento expuesto encaminado a que solo se dé aplicabilidad a la disposición contenida en el literal b) del numeral 3.3. de los términos de referencia, resulta improcedente pues como bien parece entenderlo quien observa, la convocatoria del asunto se encuentra en etapa de verificación de requisitos mínimos habilitantes de los proyectos ofertados, la cual se concreta en el cumplimiento del requisito contenido en el literal a) del mismo numeral, y que tal y como ha quedado claramente expuesto, no se encuentra acreditado respecto de los proyectos de vivienda Manzanas 57, 65 y 66 ofertados.

Ahora bien, el proponente con ocasión de la oportunidad establecida para presentar observaciones al Informe de Verificación de Requisitos Mínimos, no solo pretende subsanar su oferta aportando para ello nueva documentación en procura de la habilitación del proyecto propuesto, sino que también solicita la prórroga del plazo de subsanación, situación que no es de recibo en tanto la etapa procesal para tal fin se encuentra surtida.

Frente a este particular, conviene señalar que las reglas de subsanabilidad establecidas en los términos de referencia, se han contemplado con el ánimo de otorgar a los proponentes la posibilidad de que aclaren, aporten información o documentos tendientes a subsanar la propuesta, pero la misma se encuentra limitada en el tiempo y es otorgada a todos los proponentes en igualdad de condiciones, razón por la cual se establece una fecha límite para que se presenten las subsanaciones a que haya lugar.

Al respecto es necesario precisar que a la luz de los Términos de Referencia de la presente convocatoria, los cuales señalan de manera inequívoca que las subsanaciones deben entregarse dentro del término perentorio fijado por el evaluador para atender los requerimientos, se limita expresamente la posibilidad de entregar dichas subsanaciones durante el periodo previo a las observaciones al Informe de Verificación de Requisitos Mínimos, no resultando procedente la solicitud realizada por el proponente de tener en cuenta la documentación allegada por fuera del plazo establecido, y en tal medida la misma no será objeto de revisión.

Lo anterior, por cuanto los plazos establecidos para una y otra actividad, esto es, oportunidad para subsanar (establecida por el evaluador en el requerimiento) y plazo para presentar observaciones al Informe de Verificación de Requisitos Mínimos (establecido en el cronograma de la convocatoria), conllevan actuaciones distintas a las consideradas por el proponente.

**Expresado lo anterior, el grupo evaluador ratifica la NO HABILITACIÓN en el componente jurídico de los proyectos de vivienda Manzana 57, 65 y 66 presentados por el proponente UNIÓN TEMPORAL EL PORVENIR.**

No.	Departamento	Municipio	Co0nstructor	Nombre del Proyecto	No. Viv	Verificación Requisitos Mínimos	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el termino	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	ARBOLIZADORA BAJA MANZANA 54	61	Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
2	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	ARBOLIZADORA BAJA MANZANA 55	200	Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
3	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	LA CASONA	96	Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
4	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	ARBOLEDA SANTA TERESITA	918	Requisitos Técnicos	NO	SI	SI	NO	SI	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
5	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	UNION TEMPORAL EL PORVENIR	CIUADAELA EL PORVENIR MZ 22 A ETAPA VB	108	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
6	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	UNION TEMPORAL EL PORVENIR	CIUADAELA EL PORVENIR MZ 22 B ETAPA VB	108	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
7	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	UNION TEMPORAL EL PORVENIR	CIUADAELA EL PORVENIR MZ 57 ETAPA VII C	96	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	NO	SI	
8	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	UNION TEMPORAL EL PORVENIR	CIUADAELA EL PORVENIR MZ 65 ETAPA VII C	408	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	NO	SI	
9	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	UNION TEMPORAL EL PORVENIR	CIUADAELA EL PORVENIR MZ 66 ETAPA VII C	84	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	NO	SI	

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,

**FIRMADO  
EN  
ORIGINAL**

**Ana Maria Cifuentes Patiño**  
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

**FIRMADO  
EN  
ORIGINAL**

**Omar Hernando Alfonso Rincón**  
Director de Contratación

