

Bogotá D.C.

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

Findeter No Rad: 220173200008256  
Fecha Rad: 21/09/2017 - 10:15



Tipo: Radicado Salda Folios: 7  
Asunto: Informe de las condiciones y requer

**Asunto:** Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos. **Convocatoria No. 119 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, previas las siguientes consideraciones:

- La verificación y evaluación de las propuestas se basó en la documentación, información y anexos correspondientes.
- La evaluación de los requisitos mínimos de las propuestas presentadas en esta convocatoria, se efectuó durante los días 05 al 15 de Septiembre de 2017.

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

No.	Departamento	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viv	Verificación Requisitos 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	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	CG CONSTRUCTORA SAS	CIUADAELA EL PORVENIR MZ 52 ETAPA VII A	408	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	NO HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	NO	SI	SI	NO	SI	

### **Nº. 1 CG CONSTRUCTORA SAS**

#### **Observaciones de carácter Jurídico**

De acuerdo con la evaluación de los requisitos mínimos jurídicos del proponente CG CONSTRUCTORA S.A.S. dentro de la CONVOCATORIA No. 119 – PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES VIPA – ESQUEMA PRIVADO – DISTRITO CAPITAL, se tiene que el mismo NO CUMPLE, por las razones que se expresan a continuación:

Teniendo en cuenta que el predio ofertado correspondiente al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40640537 surgió como consecuencia del Englobe de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40553747 y 50S-40640459, los cuales fueron abiertos en un término inferior a 10 años contados a partir de la fecha de cierre de la convocatoria, fue necesario realizar el estudio de títulos respecto de los folios matriz que dieron origen a estos, evidenciándose las siguientes inconsistencias:

#### **1. 50S-40640459:**

Este folio de matrícula inmobiliaria se derivó del folio de matrícula matriz No. 50S-40637132, conforme se observa en la Escritura Pública No. 1251 del 01 de agosto de 2013 de la Notaría 45 de Bogotá. Ahora bien, revisado el folio de matrícula matriz No. 50S-40637132 se tiene que el mismo fue abierto el día 05 de junio de 2013, por lo cual también se hizo necesario revisar el folio que le dio origen y que corresponde al No. 50S-40023269, en el que fue posible evidenciar una serie de compraventas parciales y la venta a Metrovivienda – hoy ERU- mediante la Escritura Pública No. 206 de 20 de febrero de 2013 de la Notaría 36 de Bogotá.

Al respecto, y si bien el certificado de tradición indica que se trató de una compraventa de parte restante, en dicho certificado y en la escritura pública aportada no es posible determinar que el área comprada por parte de Metrovivienda –hoy ERU- corresponda efectivamente a la resultante de todas las ventas parciales, máxime cuando revisado el certificado de tradición del folio No. 50S-40637132, el mismo refiere un área de 1868.52 m<sup>2</sup>, y la Escritura Pública No. 206 de 20 de febrero de 2013 de la Notaría 36 de Bogotá, señala un área de 1857.41 m<sup>2</sup>. Aunado a lo anterior, la anotación No. 70 de 31 de mayo de 2013, registrada en el certificado de tradición del folio de matrícula No. 50S-40023269, indica que se aclara la cláusula cuarta de la Escritura Pública No. 206 de 20 de febrero de 2013, dejando incólume la cláusula segunda en la cual se identifica el inmueble a transferir con un área de 1857.41 m<sup>2</sup>.

De otro lado y conforme al certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40023269, se indica que se registró la Escritura Pública No. 730 de 24 de mayo de 2013 de la Notaría 36 de Bogotá, en la que se aclara el área prevista en la Escritura Pública No. 206 de 20 de febrero de 2013 de la misma notaria, instrumento que no fue aportado por el proponente, de modo que no es posible establecer de manera precisa cual es el área efectivamente adquirida por Metrovivienda –hoy ERU-.

Finalmente, y dado que el título que transfiere la propiedad a Metrovivienda –hoy ERU- es de 20 de febrero de 2013 (Escritura Pública No. 206), el proponente debía haber aportado todos los documentos (títulos de adquisición y certificados de tradición y libertad – folios matriz) que permitieran verificar la tradición de los predios en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre de la presente convocatoria, y titularidad del inmueble.

## **2. 50S-40553747**

Este folio de matrícula inmobiliaria se derivó del folio de matrícula matriz No. 50S-40553742, conforme se observa en la Escritura Pública No. 2333 de 23 de julio de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá. Ahora bien, revisado el folio de matrícula matriz No. 50S-40553742 se observa que el mismo surgió del englobe llevado a cabo en la misma escritura de los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40506983 (Lote 15), 50S-40530195 (Porvenir Villa Esmeralda) y 50S-40553741 (Porvenir Santa Isabel). Estos tres folios englobados fueron aperturados el 09 de abril de 2008, el 14 de julio de 2009 y el 19 de agosto de 2010, respectivamente, de modo que a efectos de verificar la tradición de los predios en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre de la presente convocatoria, y la titularidad del inmueble, se hizo necesario revisar los folios que dieron origen a estos, conforme pasa a explicarse:

### **2.1. 50S-40506983 - Lote 15**

Este folio de matrícula surgió de la segregación realizada al folio de matrícula No. 50S-40506977, el cual fue dividido en 4 lotes de terreno denominados No. 15, 16, 17 y 18 conforme a la Escritura Pública No. 4029 de 02 de noviembre de 2007 de la Notaría 21 de Bogotá, folio que fue abierto el día 09 de abril de 2008, tal y como se puede verificar en el certificado de tradición y libertad aportado y que se originó del englobe de 34 lotes de terreno, contenido en la escritura pública previamente referenciada. No obstante lo anterior, se observa que en la escritura pública fueron

relacionados 34 predios, y en el certificado de tradición solo 33, omitiéndose el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-42756.

Adicionalmente, no se aportaron los títulos que dieron origen a los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-1073870 y 50S-1073871, conforme se solicitó en el requerimiento efectuado el 06 de septiembre de 2017. De otro lado, y en relación con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40483092, si bien se aportó la Escritura Pública 221 de 12 de febrero de 2007 de la Notaría 22 de Bogotá, en donde se puede observar en el Acto No. 1 *“la división material del predio resultante del englobe de los cuarenta y nueve (49) lotes de terreno denominado “El Porvenir de Las Américas Cuatro (4)”*”, en 4 lotes denominados 11, 12, 13 y 14, la misma no corresponde a la referenciada en la Escritura Pública de Englobe (Escritura Pública No. 4029 de 02 de noviembre de 2007), dado que la que allí se relaciona es la escritura pública 1878 de 09 de junio de 2006 de la Notaría 26 de Bogotá.

Ahora, en lo que respecta al Folio de Matrícula No. 50S-40442001 se tiene que este folio surge de la segregación de una porción de terreno contenida en la Escritura Pública No. 2194 del 29 de septiembre de 2004 de la Notaría 61 de Bogotá, pese a lo cual, tales datos no pueden ser verificados, dado que no fue aportado el certificado de tradición y libertad que permitiera constatar que el folio de matrícula indicado corresponda a la porción segregada del folio de matrícula No. 50S-469301.

En el mismo sentido, el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40506977 se encuentra ACTIVO, y no hay anotación alguna que permita evidenciar la declaración de parte restante.

Por último, el proponente no aportó los certificados de tradición y libertad de los 34 folios de matrícula inmobiliaria de los predios aquí descritos (folios englobados para dar lugar al folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40506977), lo que impidió la constatación de la información de los títulos aportados, y en este sentido el modo de adquisición de los predios en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre de la presente convocatoria.

## **2.2. 50S-40530195 – Porvenir Villa Esmeralda**

Este folio de matrícula surgió del englobe de 55 lotes de terreno, conforme a la Escritura Pública No. 1412 de 01 de junio de 2009 de la Notaría 4 de Bogotá, folio que fue abierto el día 14 de julio de 2009, tal y como se puede verificar en el certificado de tradición y libertad aportado. Así las cosas, y toda vez que en dicho folio no es posible evidenciar la tradición de los últimos 10 años, se hizo necesario realizar el análisis de los 55 folios de matrícula inmobiliaria englobados, encontrándose las siguientes inconsistencias:

En cuanto al folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40176915 se evidenció que en la documentación aportada por el proponente, tanto con la oferta como con la subsanación no se allegó el título que transfiere la propiedad a Metrovivienda –hoy ERU–, esto es la sentencia de 22 de noviembre de 2003 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, conforme a lo expresado en la Escritura Pública No. 1412 de 01 de junio de 2009 de la Notaría 4 de Bogotá.

Ahora bien, frente a los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40176911 y 50S-40182201, si bien fueron allegadas las escrituras públicas que les dan origen, esto es la Escritura Pública No. 7075 de 17 de septiembre de 2001 de la Notaría 29 de Bogotá y la Escritura Pública No. 1210 de 04 de

septiembre de 2001 de la Notaría 27 de Bogotá, respectivamente, las mismas fueron aportadas de manera incompleta, y en consecuencia no pudo ser verificada la tradición.

Por último, el proponente no aportó los certificados de tradición y libertad de los 55 folios de matrícula inmobiliaria de los predios aquí descritos (folios englobados para dar lugar al folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40530195), lo que impidió la constatación de la información de los títulos aportados, y en este sentido el modo de adquisición de los predios en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre de la presente convocatoria.

### **2.3. 50S-40553741 – Porvenir Santa Isabel**

Este folio de matrícula surgió del englobe de 64 lotes de terreno, conforme a la Escritura Pública No. 2333 de 23 de julio de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá, folio que fue abierto el día 19 de agosto de 2010, tal y como se puede verificar en el certificado de tradición y libertad aportado. Así las cosas, y toda vez que en dicho folio no es posible evidenciar la tradición de los últimos 10 años, se hizo necesario realizar el análisis de los 64 folios de matrícula inmobiliaria englobados, encontrándose las siguientes inconsistencias:

En cuanto a los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40170156 y 50S-40177734 se evidenció que en la documentación aportada por el proponente, tanto con la oferta como con la subsanación no se allegaron los títulos que transfieren la propiedad a Metrovivienda –hoy ERU–, esto es las sentencias de 17 de julio de 2006 proferida por el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, y la de 11 de junio de 2003 del Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá, respectivamente, conforme a lo expresado en la Escritura Pública No. 2333 de 23 de julio de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá.

Ahora bien, conforme a la multicitada escritura pública, el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40177830 hizo parte del englobe que dio lugar al folio de matrícula inmobiliaria 50S-40553741, sin embargo, verificado el certificado de tradición y libertad se observa que en el mismo dicho folio no se encuentra registrado, y en su lugar se registró el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40117730, lote que no hace parte del englobe contenido en la Escritura Pública No. 2333 de 23 de julio de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá.

Por último, el proponente no aportó los certificados de tradición y libertad de los 64 folios de matrícula inmobiliaria de los predios aquí descritos (folios englobados para dar lugar al folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40553741), lo que impidió la constatación de la información de los títulos aportados, y en este sentido el modo de adquisición de los predios en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre de la presente convocatoria.

### **CONDICIÓN RESOLUTORIA - ESCRITURA PÚBLICA No. 1251 DE 01 DE AGOSTO DE 2013 NOTARÍA 45 DE BOGOTÁ**

Una vez revisada la Escritura Pública No. 1251 del 01 de agosto de 2013 de la Notaría 45 de Bogotá, se observa que en la misma se estableció la cláusula SEXTA – CONDICIÓN RESOLUTORIA, cláusula

que a su vez fue modificada mediante Escrituras Públicas No. 406 del 21 de abril de 2016 de la Notaría 45 de Bogotá y No. 1058 del 12 de septiembre de 2016 de la misma Notaría.

Analizada la última de tales modificaciones, prevista en los términos que a continuación se transcriben se tiene que la condición en ella contenida, siendo un plazo cierto, está cumplida, así:

**“SEXTO.- CONDICIÓN RESOLUTORIA:** *La condición resolutoria de la presente transferencia procederá en los siguientes casos: 1) Si transcurridos doce (12) meses – contados a partir de la fecha de registro de la presente aclaración, METROVIVIENDA verifica que no se encuentra en desarrollo un proyecto inmobiliario de vivienda de interés prioritario en beneficio de los hogares que componen la ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA 25 DE NOVIEMBRE OPV, podrá hacer efectiva la presente cláusula. (...)*

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** *En Caso de presentarse alguna de las mencionadas condiciones resolutorias, la ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA 25 DE NOVIEMBRE OPV deberá restituir el predio en favor de METROVIVIENDA en un término no superior a dos (02) meses en las mismas condiciones en las que fue recibido para que esta empresa lo destine a otro proyecto de vivienda de interés prioritario. (...).”*

De este modo, y dado que el registro de esta Escritura Pública se realizó el día 19 de septiembre de 2016, a la fecha del presente informe, el plazo previsto para el cumplimiento de la condición resolutoria se encuentra vencido, y en tal medida se ha configurado la obligación de restituir el predio a Metrovivienda –hoy ERU- por parte de la ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA 25 DE NOVIEMBRE OPV, circunstancia que adicionalmente, modifica el titular del derecho real de dominio, y a su vez la naturaleza del predio de privada a pública.

Lo anterior por cuanto, si bien se observa que en la documentación allegada con la subsanación la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, certifica que “(...) **se procederá** en el caso de ser necesario, a prorrogar el término inicialmente fijado para hacer efectiva la condición resolutoria previamente transcrita de común acuerdo, de manera tal que se garantice que durante el plazo de duración de la convocatoria 119 de 2017, el predio ofertado estará en posesión de la OPV 25 de noviembre, dando cumplimiento a los términos previstos en la citada convocatoria (...)” (Subraya y negrilla fuera de texto original), dicha certificación no resulta suficiente para dar por prorrogada o renovada la condición resolutoria, y en esa medida garantizar que el predio ofertado se encuentra en posesión de la ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA 25 DE NOVIEMBRE OPV, durante el plazo de duración de la convocatoria, y hasta tanto se transfiera dicho predio al constructor, conforme a la carta de intención aportada con la propuesta, en caso de resultar adjudicatario.

Aunado a ello, y como ya se dejó señalado, el predio habiéndose cumplido la condición resolutoria, tiene la condición de ser propiedad de una entidad pública, circunstancia que generaría que el proyecto de vivienda se encontrara incurso en la causal de rechazo prevista en el numeral 2.13.6. de los términos de referencia que señala:

"2.13.6. Cuando el proponente o alguno de los miembros de un proponente plural sea una entidad pública, o **cuando una entidad pública sea propietaria de alguno o todos los predios en que se ejecutará el proyecto**, o sea fideicomitente y/o beneficiario del patrimonio autónomo propietario de los mismos". (Subraya y negrilla fuera de texto original).

Como resultado de lo expuesto en precedencia, se concluye que el proponente CG CONSTRUCTORA S.A.S., no cumple con los requisitos mínimos jurídicos de la CONVOCATORIA No. 119 – PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES VIPA – ESQUEMA PRIVADO – DISTRITO CAPITAL, y por tanto se da la condición de NO HABILITADO.

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



Faint, illegible text or markings at the top of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

Large block of very faint, illegible text in the middle section of the page.



Faint, illegible text or markings in the middle-right area of the page.



Faint, illegible text or markings in the bottom left corner.

Faint, illegible text or markings in the bottom right corner.

Faint, illegible text or markings along the bottom edge of the page.