

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. 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, así:

Durante los días 22 al 26 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 Jurídico

Respuesta a las observaciones formuladas por el proponente CG CONSTRUCTORA S.A.S, mediante escritos remitidos a Findeter el 25 de septiembre de 2017 a las 17:23 horas Radicado No. 120173200030411 y el 26 de septiembre de 2017 a las 17:52, frente al Informe de Verificación de Requisitos Mínimos de la CONVOCATORIA No. 119 – PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES VIPA – ESQUEMA PRIVADO – DISTRITO CAPITAL

#### **1. Suspensión de la Convocatoria No. 119**

Solicita quien observa, que con ocasión de las observaciones presentadas al Informe de Verificación de Requisitos Mínimos del Proyecto de Vivienda ofertado en el marco de la Convocatoria No. 119, se suspenda la misma, en tanto algunos de los argumentos esgrimidos fueron presentados en otra convocatoria de similares características que se encuentra suspendida.

Al respecto, es preciso señalar que la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER, por virtud del contrato de prestación de servicios suscrito con Fiduciaria Bogotá S.A., solo funge como

evaluador de los proyectos que se presenten en las convocatorias adelantadas por dicha entidad fiduciaria, de modo que no es la autoridad competente para pronunciarse sobre este asunto.

## **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 (...)*<sup>1</sup>. (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 una de las normas que sustentan 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 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)

De otro lado, tal como se señaló en precedencia, y en lo que atañe al artículo 156 de la Ley 1753 de 2015, el inciso primero señala que debe verificarse un procedimiento a efectos de que opere la figura del saneamiento por utilidad pública.

Revisada la documentación aportada por el proponente CG CONSTRUCTORA S.A.S., ni los títulos de adquisición ni los certificados de tradición y libertad de los predios que dan lugar al lote ofertado identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40640537, conforme se señaló en el Informe de Verificación de Requisitos Mínimos publicado el 22 de septiembre de 2017, permiten verificar la aplicación del procedimiento anteriormente señalado en los que se evidencie que su adquisición es a razón de utilidad pública, y que sobre los mismos opera el saneamiento automático por virtud de los artículos 245 de la Ley 1450 de 2011 y 156 de la Ley 1753 de 2015, y por consiguiente no es posible la aplicación de la figura de saneamiento automático para dichos predios.

- 3. Errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos de registro. La solicitud de corrección ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos es suficiente para ratificar la titularidad de los predios.**

<sup>1</sup> Corte Constitucional en Sentencia C-410 de primero (1°) 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

En primer lugar es preciso señalar que las inconsistencias en la identificación de los títulos de adquisición, los certificados de tradición y libertad y la individualización de los mismos en la Escritura Pública No. 2333 de 23 de julio de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá, correspondieron a algunos de los predios que fueron englobados para dar lugar al folio de matrícula inmobiliaria 50S-40553741, de modo que es sobre dicho globo de terreno, entre otros, que se realizaron las observaciones a que hace mención el proponente, y no sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40177830.

Ahora bien, la circunstancia puesta en conocimiento respecto de dicho folio (50S-40177830) tuvo fundamento en que éste *“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”*.

Aclarado lo anterior, y frente al argumento planteado en relación con la suficiencia de la solicitud de corrección ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para verificar la titularidad de los predios, es menester señalar que la simple solicitud no constituye el modo que materializa la entrega real y efectiva del predio, conforme pasa a explicarse:

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, 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 la solicitud de corrección radicada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y 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.

Adicionalmente, tal y como se deriva del 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”*, existe un procedimiento para corregir los errores de los que adolecen tanto los títulos, como los certificados de tradición y libertad, normativa 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 los documentos sujetos a registro, y en los certificados de tradición y libertad en la oportunidad correspondiente, máxime cuando las escrituras públicas que dan lugar al lote ofertado identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40640537 fueron otorgadas tiempo atrás respecto de la fecha de cierre de la convocatoria, y en tal medida el argumento se desestima.

- 4. 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 párrafo 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 el proyecto de vivienda habilitado o no habilitado al proponente que lo formula y que ejerce la representación de dicho proyecto.

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 CG CONSTRUCTORA S.A.S., quedó **HABILITADO** en los componentes jurídico, financiero y técnico, y en tal medida para que el proyecto ofertado pudiere 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 del proyecto ofertado, 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 del proyecto de vivienda Manzana 52 ofertado por el proponente CG CONSTRUCTORA S.A.S., 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 del proyecto de vivienda ofertado.

Ahora bien, el proponente con ocasión de la oportunidad establecida para presentar observaciones al Informe de Verificación de Requisitos Mínimos, pretende subsanar su oferta aportando para ello nueva documentación en procura de la habilitación del proyecto propuesto, 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 todo lo anterior, el grupo evaluador ratifica la NO HABILITACIÓN en el componente jurídico del proyecto de vivienda Manzana 52 presentado por el proponente CG CONSTRUCTORA S.A.S.**

| 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 | CIUDADELA EL PORVENIR MZ 52 ETAPA VII A | 408     | 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