Findeter
Financiera del Desarrollo

Bogotá D.C.

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

Findeter
No Rad: 220173200011840
Fecha Rad: 20/12/2017 - 12:01
Tipo: Radicado Salida Folios: 8
Asunto: Informe de respuestas a las observa

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. 121** Programa de Vivienda para Ahorradores **VIPA** – Esquema Público Privado – **Bogotá Distrito Capital**.

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 12 al 14 de diciembre 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

N°. 2 UNION TEMPORAL EL PORVENIR

Dentro del tiempo señalado en los Términos de Referencia, el Representante de la UNIÓN TEMPORAL EL PORVENIR, presentó observaciones al Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos Convocatoria No. 121 Programa de Vivienda para Ahorradores **VIPA**- Esquema Público Privado – **Bogotá Distrito Capital.**

Se deja constancia que la presente evaluación se realiza teniendo en cuenta el resultado indicado en el Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos Convocatoria No. 121 Programa de Vivienda para Ahorradores **VIPA**- Esquema Público Privado – **Bogotá Distrito Capital** publicado el 12 de diciembre de 2017 en la página web www.fidubogota.com, como también el Concepto emitido por el Comité Técnico del Fideicomiso

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores el día 12 de diciembre de 2017 con relación a la aclaración de los Términos de referencia Convocatorias Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA.

El Proponente manifiesta que *"(...) En relación con la titularidad de los predios objeto de la propuesta presentada por la Unión Temporal "El Porvenir", al revisar los títulos de propiedad bajo el principio constitucional de prevalencia del derecho sustancial, se puede determinar claramente que el derecho de dominio de los citados inmuebles, están en cabeza de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C (antes Metrovivienda).*

Ahora, en términos de publicidad y oponibilidad frente a terceros, las falencias aritméticas, lapsus calami o errores de pluma, no tienen ninguna incidencia en los elementos esenciales del negocio jurídico, ni en los sujetos que intervinieron en él o, menos aún, sobre el bien materia de transferencia, por lo que su verificación no puede erigirse en mecanismo que diluya o menoscabe el derecho sustancial de propiedad de la ERU, pues su función es la certificar , para el público conocimiento, la información que obra en el título, que para el caso en concreto, ratifica la libre disposición de los bienes al reconocer que el titular de la propiedad es quien adelanta lo pertinente respecto de los actos contenidos en las Escrituras objeto de observación por el evaluador ".

*"(...) Lo anterior indica que en los casos en que se trata de un error en el registro o mecanográfico en el instrumento objeto de registro, y bajo prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, habrá de sostenerse el derecho sustancial, y hacer la correspondiente aclaración, que en nada muta o desmejora el derecho de propiedad, pues, insistimos, basta su corrección, aspecto que ha sido ratificado por las autoridades en la materia, y que constituye regla de actuación de servidores y notarios llamados a intervenir en los acto de aclaración o corrección, en la medida que tal como lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia, **el acto corregido sigue siendo sustancialmente el mismo, pues el acto aclaratorio no puede ir más allá de lo declarado inicialmente en el acto corregido**[1]. "*

Teniendo en cuenta la anterior, y de acuerdo a cada una de las observaciones indicadas en el Informe del 12 de diciembre de 2017 se tiene lo siguiente:

Con relación a los numerales 1; 2 literales i, ii, iii, iv, vi, vi, vii, ix, x, xi, xiii, xiv y 4 literales ii, iii, iv, tal como lo indica el proponente en su escrito, las observaciones corresponden a errores de forma respecto a la citación de la información relacionada con la tradición, en los englobes realizados en sus correspondientes escrituras públicas, no afectando como tal la tradición del inmueble por tratarse de un asunto de carácter informativo, toda vez que en dichos actos, no se efectuó el traspaso de la propiedad, sino que se realizó el englobe de diferentes predios realizados por el titular

---

[1] En sentencia del 13 de febrero de 1991, la C.S de J. indicó: "*Las escrituras de aclaración simplemente tienen una finalidad explicativa. Limítense, en efecto, a elucidar los errores en que pudieron haber incurrido quienes intervinieron en su extensión. Y no más errores que los que expresamente mencionados en la citada legislación (artículo 103 del Decreto 960 de 1970). **En este orden de ideas, no cabe utilizarlas para distorsionar, alterar, modificar, ni suplantar los actos que se pretenden con ellas corregir. El acto o contrato corregido sigue siendo sustancialmente el mismo; o, lo que es igual, el acto aclaratorio no podría ir jamás contra la voluntad que inspira al corregido o aclarado**, pues en tal caso será forzoso cancelar la anterior y extender una nueva*".

del dominio (Metrovivienda, hoy ERU), los cuales concuerdan en cuanto el área de cada lote, debidamente englobado, al no mencionarse este aspecto en el Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos Convocatoria No. 121 Programa de Vivienda para Ahorradores **VIPA**- Esquema Público Privado – **Bogotá Distrito Capital** presentado por FINDETER.

Es decir, no se afectó la parte sustancial de las escrituras públicas de englobe, los cuales corresponden a las áreas de cada uno de los predios debidamente englobados, conllevando así, la unión material y jurídica de los mismos, no modificando **sustancialmente** el fundamento del acto de transferencia de la propiedad suscrito por las partes frente al negocio jurídico de compraventa previa adquisición por parte de Metrovivienda (Hoy ERU).

Así las cosas, y teniendo en cuenta el concepto emitido por nuestra entidad contratante el 12 de diciembre de 2017 donde indica que *"(...) el Evaluador goza de una amplia facultad de verificación cuestión que implicará la realización de un juicio de ponderación en el que se garantice el principio de prevalencia del derecho sustancial sobre lo procedimental, por tanto, se destaca que en la pregunta se señala la inexistencia de una afectación directa de la tradición del inmueble, infiriéndose con ello que la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos y en consecuencia como lo ha dicho la Corte Constitucional "(...) concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros) y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros) (...)"* [2], *cuestión que según se define en el interrogante se mantiene indemne en cabeza del titular de dominio* (subrayado fuera de texto), como también el fin de los Términos de Referencia el cual es verificar la tradición del predio, la cual no se ve afectada tal como se expuso, ya que las observaciones hacen referencia a cuestiones de forma más no de **fondo o sustancial**, con relación a la titularidad del predio, la cual es claro que se encuentra en cabeza de Metrovivienda (hoy ERU), se entiende que es viable los argumentos presentados por el proponente a las observaciones ya indicadas, dejando constancia, tal como lo establece la mencionada respuesta *"cualquier aspecto formal que no afecte la tradición del inmueble deberá ser subsanado a más tardar el 30 de marzo de 2018, tal como lo señalan los Términos de Referencia en su numeral 1.3.2.2 para la presentación de listados parciales de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, todo ello, con el objeto de salvaguardar el correcto curso del proceso de escrituración de las soluciones habitacionales en cabeza de los hogares beneficiarios del subsidio (...)"* que el proponente deberá adelantar las aclaraciones pertinentes a las Escrituras Públicas, las cuales deberán están inscritas en el folio de matrícula correspondiente, a más tardar el 30 de marzo de 2018.

Con relación al numeral 2, literal V donde se evidenció en el FMI 50S-119134 que el mismo fue adquirido por Metrovivienda - hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- mediante Escritura Pública de Compraventa No. 1365 de 02 de abril de 2001 de la Notaría Primera de Bogotá según se observa en la Anotación No. 8 del certificado de tradición y libertad. Sin

[2] Corte Constitucional. Sentencia SU454-16

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

embargo, en la Anotación No. 11 de 25 de noviembre de 2005, se inscribió la Escritura Pública No. 3928 de 21 de octubre de 2005 de la Notaría 30 de Bogotá, donde llama la atención que la señora FLOR MARIA PACHÓN VDA DE GUAYAZAN habiendo fungido como vendedora a Metrovivienda en la referida Escritura Pública de Compraventa No. 1365 en el año 2001, es posteriormente adjudicataria nuevamente de este predio, el proponente indica que a la fecha de la presentación de las propuestas se aportaron las Escrituras Públicas que sustentan la tradición del Inmueble, es decir, la Escritura Pública No. 1365 del 2001 donde la señora FLOR MARIA PACHÓN VDA DEGUAYAZAN vendió el predio a Metrovivienda, siendo éste el título de propiedad donde la entidad pública se predica dueño.

Ahora bien, que lo surtido con posterioridad en la Escritura pública 3928 de 2005, correspondiente a la adjudicación en sucesión del señor Jorge Armando Guayazan a la señora Flor Maria y en la Escritura Pública 13045 del 2005 correspondiente a la ratificación de la Escritura Pública No. 1365 del 2001 (venta a Metrovivienda), se hicieron en razón a que la señora FLOR MARIA PACHON VIUDA DE GUAYAZAN vendió el predio siendo viuda, sin haber liquidado previamente la sociedad conyugal con el señor Jorge Armando Guayazan, realizándose los presentes actos con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Código Civil en su artículo 752 que establece: *"<TRADICION DE COSA AJENA>. Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.*
Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición".

Teniendo en cuenta que el proponente aclaro la situación con las Escrituras Públicas 3925 y 13045 de 2005, resulta claro que la tradición se efectuó en el año 2011 mediante la Escritura Pública 1365 de 2001, de acuerdo al artículo 752 del C.C, documento que aportado dentro de la convocatoria para acreditar la tradición y titularidad del predio, lo cual permite dar suficiente claridad sobre la tradición del bien, no entendiéndose estas escrituras posteriores como títulos traslaticios del dominio a Metrovivienda, ya que tal como lo indica el Art. 752 del CC, se entiende haberse transferido desde el momento de la tradición, es decir, desde el año 2001.

Referente al numeral 2, literal viii, el proponente aclara lo establecido en el FMI 50S-261392 donde se indica en el mismo que las anotaciones referentes al englobe de la Escritura Pública 3522 del 2004 y aclaración 9809 de 2009, no tienen validez.

Así mismo y con relación al nombre de la persona que transfiere el dominio, informan que el nombre de la señora ***FLOR MARIA PACHON ZUÑIGA*** *aclaran* que según consta en la comparecencia de la Escritura Pública 13045 del 18 de noviembre de 2005 se aclara que ***FLOR MARINA PACHON ZUÑIGA****, (solía identificarse como* ***FLOR MARIA PACHON DE GUAYAZAN*** *y posteriormente como* ***FLOR MARIA PACHON VIUDA DE GUAYAZAN****, según lo acredita con su cedula de ciudadanía..."*

Igualmente, y teniendo en cuenta que la exclusión del FMI 50S-261392 del Folio Matriz 50S-40437978, hace referencia a una situación meramente formal y no sustancial, por cuanto de acuerdo a las anotaciones 07 y 08 del FMI 50S-261392 no tienen validez y en razón a que en la

Escritura Pública No. 3522 de 2004 donde se efectuó el englobe no se incluyó este folio (50S-261392), al pertenecer al IDU y no a Metrovivienda, y en cambio sí se incluyó dentro del englobe el FMI 50S-40429037, el cual corresponde a la venta parcial realizada a Metrovivienda, no constituyéndose duda respecto a la tradición y titularidad del predio, se aceptan las observaciones, acogiéndose a la respuesta dada por nuestro contratante el 12 de diciembre de 2017 que dispone: *"(...) el Evaluador goza de una amplia facultad de verificación cuestión que implicará la realización de un juicio de ponderación en el que se garantice el principio de prevalencia del derecho sustancial sobre lo procedimental, por tanto, se destaca que en la pregunta se señala la inexistencia de una afectación directa de la tradición del inmueble, infiriéndose con ello que la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos y en consecuencia como lo ha dicho la Corte Constitucional "(...) concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros) y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros) (...)"* [3], *cuestión que según se define en el interrogante se mantiene indemne en cabeza del titular de dominio* (subrayado fuera de texto), por tal razón, se deja constancia, tal como lo establece la mencionada respuesta *"cualquier aspecto formal que no afecte la tradición del inmueble deberá ser subsanado a más tardar el 30 de marzo de 2018, tal como lo señalan los Términos de Referencia en su numeral 1.3.2.2 para la presentación de listados parciales de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, todo ello, con el objeto de salvaguardar el correcto curso del proceso de escrituración de las soluciones habitacionales en cabeza de los hogares beneficiarios del subsidio (...)"* donde el proponente deberá adelantar las aclaraciones pertinentes en el folio de matrícula No. 50S-40437978, a más tardar el 30 de marzo de 2018.

Con relación al numeral 2 literal xii donde se manifiesta en el informe que uno de los predios englobados de la EP 3522 de 2004 corresponde al FMI 50S-40407886, y al numeral 4 literal i, donde uno de los predios englobados en EP 221 del 207 corresponde al FMI 50S-40483089 los cuales no fueron aportados por el proponente, manifiesta el proponente que dentro de la propuesta se incluyeron los documentos necesarios para acreditar la tradición y titularidad de los predios en cabeza de Metrovivienda, como también los documentos, que fueron solicitados dentro de la solicitud de aclaración y/o complementación requeridas por el evaluador. Por tanto y sin haber sido solicitado por el evaluador, aportaron el presente certificado con el fin de dar claridad a la observación con relación a lo diversos englobes y divisiones materiales realizadas, dejando claro que la misma no afecta el título traslaticio del dominio.

Con relación al Numeral 3, donde se requirió al proponente para efectos de subsanar lo concerniente a que en el FMI 50S-40540927 no se incluyó dentro del certificado de tradición los 66 predios que fueron producto del englobe mediante escritura pública No. 1903 del 2009, y en su defecto se presentó el formulario de corrección ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el proponente atendiendo las razones expuestas dentro del informe de FINDETER, anexó la respuesta emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur y el

[3] Corte Constitucional. Sentencia SU454-16

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

certificado en el que consta el ajuste solicitado para el predio identificado con el folio de matrícula No. 50S-40540927. Teniendo en cuenta el concepto emitido por nuestro Contratante el 12 de diciembre de 2017 al indicar *"(...) el Evaluador goza de una amplia facultad de verificación cuestión que implicará la realización de un juicio de ponderación en el que se garantice el principio de prevalencia del derecho sustancial sobre lo procedimental (...)"*, y en razón a que lo solicitado corresponde a un asunto meramente formal y no de fondo o sustancial con respecto a la parte informativa del Certificado de Tradición, FMI 50S-40540927, por cuanto en la Escritura Pública No. 1903 del 2009, se da cuenta del englobe de los 66 predios, se da prevalencia a este principio.

Por último y con relación al numeral 5 del informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos en la Convocatoria 121, donde se informa que los certificados de libertad y tradición aportados en la subsanación y que corresponden a los predios englobados, registran el estado de ACTIVOS, el proponente manifiesta que al haber sido englobados los predios en las mencionadas escrituras públicas de englobe, donde se crearon nuevos folios producto de la unión material y jurídica de los mismos, dejando por ende de existir y al considerarse de un trámite meramente formal, mas no sustancial, indican que realizaran las gestiones necesarias para realizar el cierre de los mismos.

En razón a lo anterior y teniendo en cuenta que se trata de un trámite formal tal como lo expuso el proponente en la respuesta del traslado del informe, dado que las áreas englobadas coinciden en cuanto a área y folio de matrícula inmobiliaria, respetándose el elemento sustancial del englobe, FNDETER como entidad evaluadora, acoge el concepto emitido por la entidad contratante del 12 de diciembre de 2017al indicar que *"(...) el Evaluador goza de una amplia facultad de verificación cuestión que implicará la realización de un juicio de ponderación en el que se garantice el principio de prevalencia del derecho sustancial sobre lo procedimental, por tanto, se destaca que en la pregunta se señala la inexistencia de una afectación directa de la tradición del inmueble, infiriéndose con ello que la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos y en consecuencia como lo ha dicho la Corte Constitucional "(...) concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros) y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros) (...)"* [4], *cuestión que según se define en el interrogante se mantiene indemne en cabeza del titular de dominio* (subrayado fuera de texto), como también el fin de los Términos de Referencia el cual es verificar la tradición del predio, la cual no se ve afectada tal como se expuso, ya que las observaciones hacen referencia a cuestiones de forma más no de **fondo o sustancial**, con relación al cierre de Folios, la cual es claro que se encuentra en cabeza de Metrovivienda (hoy ERU), se entiende que es viable los argumentos presentados por el proponente a las observaciones ya indicadas, dejando constancia, tal como lo establece la mencionada respuesta *"cualquier aspecto formal que no afecte la tradición del inmueble deberá ser subsanado a más tardar el 30 de marzo de 2018, tal como lo señalan los Términos de Referencia en su numeral 1.3.2.2 para la presentación de listados parciales de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, todo ello, con el objeto de*

---

[4] Corte Constitucional. Sentencia SU454-16

salvaguardar el correcto curso del proceso de escrituración de las soluciones habitacionales en cabeza de los hogares beneficiarios del subsidio (...)" que el proponente deberá adelantar actuaciones pertinentes al cierre de los certificados de tradición a más tardar el 30 de marzo de 2018.

De acuerdo a lo expuesto se habilita el proponente UNIÓN TEMPORAL EL PORVENIR y se modifica el informe de evaluación de los requisitos mínimos exigidos a los proyectos propuestos Convocatoria No. 121, así:

No.	Departamento	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viv	Verificación Requisitos Mínimos	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales entregados en el 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	SI	SI	SI	NO	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	SI	SI	SI	NO	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	SI	SI	SI	NO	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	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	
5	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	UNION TEMPORAL EL PORVENIR	CIUDADELA EL PORVENIR MZ 57 ETAPA VII C	96	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	CIUDADELA EL PORVENIR MZ 65 ETAPA VII C	408	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	CIUDADELA EL PORVENIR MZ 66 ETAPA VII C	84	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

La sumatoria de las viviendas de los proyectos ofertados y habilitados supera el cupo señalado en los términos de referencia así:

DESCRIPCION	NUMERO DE VIVIENDAS
Cupo de Recursos Numeral 1.3.4 de los TR	1629
Proyectos Ofertados y Habilitados en la convocatoria	1863

Teniendo en cuenta que la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplen con los literales a, b, c, d y e, supera el número máximo de viviendas señalado en el numeral **1.3.4** de los términos de referencia, FINDETER en su calidad de evaluador, recomienda para la seleccionar realizar el sorteo de los proyectos, en una audiencia a la cual serán invitados los proponentes habilitados de conformidad con lo establecido en el numeral 3.3.1. de los Términos de Referencia.

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,

Findeter
Financiera del Desarrollo
FIRMADO EN ORIGINAL
Ana Maria Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

Findeter
Financiera del Desarrollo
FIRMADO EN ORIGINAL
Omar Hernando Alfonso Rincón
Director de Contratación