Findeter
Financiera del Desarrollo

Findeter No Rad: 220173200011885
Fecha Rad: 20/12/2017 - 17:21
Tipo: Radicado Salida Folios: 11
Asunto: Informe de las condiciones y requer

Bogotá D.C.

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

Asunto: Informe de las condiciones y requerimientos mínimos exigidos a los proyectos propuestos **Convocatoria No. 122** 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, 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 30 de Octubre de 2017 al 29 de Noviembre de 2017.

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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.	CG CONSTRUCTORA SAS	CIUDADELA EL PORVENIR MZ 52 ETAPA VII A	402	Requisitos Técnicos	SI	SI	SI	NO	NO	HABILITADO
						Requisitos Jurídicos	SI	SI	SI	NO	NO	

I) Observaciones:

Observaciones Jurídicas:

1. CG CONSTRUCTORA SAS

Al proponente CG CONSTRUCTORA S.A.S., de la Convocatoria No. 122 Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA- Esquema Público Privado – Bogotá Distrito Capital, se le hizo el Requerimiento No. 2, en los siguientes términos:

1. Toda vez que es posible verificar que la compraventa efectuada por Metrovivienda –hoy ERU- en la Escritura Pública No. 206 de 20 de febrero de 2013 de la Notaría 36 de Bogotá se efectuó en un término inferior a los 10 años exigidos en los términos de referencia, el proponente debe aportar el título traslaticio del dominio anterior, esto es la Escritura Pública No. 5028 de 21 de mayo de 1992 de la Notaría 27 de Bogotá.

Requerimiento que fue cumplido por el proponente, aportando copia de la Escritura Pública No. 5028 de 21 de mayo de 1992 de la Notaría 27 de Bogotá.

2. Verificada la documentación aportada para acreditar la titularidad del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40467496, se aporta la Escritura Pública No. 1878 de 09 de junio de 2006 de la Notaría 26 de Bogotá, en la cual se establece como acto de origen de dicho predio una división material, sin embargo, tal actuación no constituye un título de transferencia de propiedad. Así las cosas, correspondía al proponente allegar los títulos de adquisición y certificados de tradición y libertad que permitan verificar la tradición de dicho predio en los últimos 10 años y titularidad del inmueble.

Al respecto, el proponente aportó los documentos que le fueron solicitados, allegando los títulos de adquisición y certificados de tradición y libertad que permitieron verificar la tradición de dicho predio en los últimos 10 años y la titularidad del inmueble.

En ese sentido, aportó la siguiente documentación:

Como quiera que el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40467496, entre otros, deriva de la división material del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40467493, el cual a su vez, es el resultado del englobe de cinco lotes identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria: 50S-853878; 50S-858002; 50S-928523; 50S-40437985 y 50S-40442033; respecto de éstos últimos se aportó por el proponente, la correspondiente documentación jurídica para demostrar la tradición de dichos predios en los últimos 10 años y la titularidad de los inmuebles.

Destacándose el predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40437985, en virtud del cual se evidencia la inscripción de la Escritura Pública No. 3522 del 31 de marzo de 2004 de la Notaría 29 del Circulo de Bogotá, instrumento público que corresponde a un englobe de 102 predios, de los cuales se aportaron los títulos de adquisición y certificados de tradición y libertad que permitieron verificar la tradición de dichos predios en los últimos 10 años y titularidad del domino de los mismos. Documentación que arrojó lo siguiente:

El Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-106049, con su correspondiente título de adquisición no se aportó.

El predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.50S-40910, presenta una servidumbre de tránsito.

Aspectos que no desvirtúan la verificación de la tradición de dichos predios en los últimos 10 años, como tampoco la titularidad del domino de los mismos.

En consecuencia, salvo los señalados ajustes de forma que se deben hacer por el proponente hasta el 30 de marzo de 2018, el proponente cumplió con lo solicitado en este requerimiento.

3. Verificado el certificado de tradición y libertad del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-695098, se tiene que el mismo fue aportado de manera incompleta. Se requiere al proponente para que allegue copia completa del mismo.

Se allegó de manera completa el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-695098, por lo cual se cumplió con este requerimiento.

4. Verificado el título de adquisición del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-592356, se tiene que el mismo fue expedido el 03 de mayo de 2004, y no el 15 de marzo de 2004, conforme se evidencia en la Escritura Pública No. 221 de 12 de febrero de 2007 de la Notaría 22 de Bogotá. De otro lado, se tiene que respecto de dicho predio, no fue aportado el certificado de tradición y libertad. Se requiere al proponente para que allegue la corrección pertinente en la Escritura Pública No. 221 de 12 de febrero de 2007 de la Notaría 22 de Bogotá con la debida anotación en el certificado de tradición y aporte el certificado de tradición y libertad correspondiente del mencionado predio.

5. Verificado el título de adquisición del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40176912, se tiene que el mismo fue expedido el 08 de julio de 2001, y no el 18 de julio de 2001, conforme se evidencia en la Escritura Pública No. 221 de 12 de febrero de 2007 de la Notaría 22 de Bogotá. Se requiere al proponente para que allegue la corrección pertinente en la Escritura

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Pública No. 221 de 12 de febrero de 2007 de la Notaría 22 de Bogotá, con la debida anotación en el certificado de tradición.

6. Verificado el título de adquisición del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40232795, se tiene que este corresponde a la Escritura Pública No. 1473, y no a la No. 1471, conforme se evidencia en la Escritura Pública No. 221 de 12 de febrero de 2007 de la Notaría 22 de Bogotá. Se requiere al proponente para que allegue la corrección pertinente, con la debida anotación en el certificado de tradición.

Respecto de los requerimientos 4, 5, y 6, el proponente expuso lo siguiente:
"*Por consistir en errores de forma que sustancialmente no afectan la titularidad en relación en relación con los predios objeto de englobe, el oferente adelantará las aclaraciones pertinentes a la Escritura Pública 221 del 12 de febrero de 2007, de la Notaría 22 de Bogotá.*"
Al respecto se considera que le asiste razón al oferente por los siguientes argumentos:
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) (...)" , 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.

Así las cosas, el proponente se encuentra habilitado jurídicamente para proceder en el sentido que expuso, con lo que cumpliría con los indicados requerimientos.

7. Finalmente, una vez revisados los Certificados de Tradición y Libertad aportados con la propuesta y en la etapa de subsanación, y que corresponden a predios englobados, registran el estado de ACTIVOS, situación jurídica que no es predicable respecto de los predios que ostentan dicha calidad. Se requiere al proponente para que allegue la corrección pertinente.
Sobre esta observación el oferente expuso los mismos fundamentos señalados para los requerimientos 4, 5, y 6, indicando entonces que procedería a realizar los ajustes correspondientes.

Así las cosas, el proponente se encuentra habilitado jurídicamente para proceder en el sentido que expuso, con lo cual cumpliría con el presente requerimiento.

En resumen, el proponente una vez cumpla con los ajustes de forma de su propuesta, que aseguró va a llevar acabo, SE ENCONTRARÍA HABILITADO JURÍDICAMENTE DENTRO DE ESTA CONVOCATORIA.

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 María Cifuentes Patiño
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA