

Bogotá D.C.

Doctora
DORA MAGDALENA RODRIGUEZ MARTINEZ
Gerente
CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA
Unidad de Gestión PVG II
dmrodriguez@programadeviviendagratis2.com
Carrera 15 No. 100 – 43 Piso 4
La Ciudad



Asunto: Informe de respuestas a las observaciones presentadas por los proponentes frente al Informe de verificación de los Requisitos Mínimos de los proyectos de vivienda ofertados, criterios de evaluación y de la propuesta económica.
Convocatoria No. 13 - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –
Departamento Putumayo - Esquema Privado – Consorcio Alianza Colpatría

Dentro del término establecido en el cronograma del proceso de selección, FINDETER, en su calidad de evaluador en virtud del contrato suscrito el día 3 de Agosto de 2016 con el CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA, actuando como vocera del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - PVG II y de conformidad con los términos de referencia definitivos y las Adendas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 procedemos a hacer entrega del informe de la mención, previas las siguientes consideraciones:

Durante los días 21 al 23 de septiembre de 2016 se recibieron observaciones frente a la evaluación de los Requisitos Mínimos de los proyectos de vivienda ofertados, criterios de evaluación y de la propuesta económica, así:

No. 3 TAYKA COLOMBIA SAS – Proyecto URBANIZACION LIBERTAD – COLÓN

Observaciones Jurídicas

OBSERVACIÓN:

Comunicado allegado por el señor FABIÁN MARCELO SILVA VALBUENA, Representante Legal de TAIKA COLOMBIA S.A.S., al correo electrónico 100MILVIVIENDAS@findeter.gov.co, el día viernes veintitrés (23) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) a las 11:12 p.m.

RESPUESTA:

En atención a la comunicación presentada por el señor Fabián Marcelo Silva Valbuena, en su calidad de Representante Legal del proponente TAIKA COLOMBIA S.A.S., por medio de la cual

expone una serie de argumentos encaminados a que por parte de la Entidad se modifique su condición de No Habilitado, la Entidad procede a pronunciarse en los siguientes términos:

Luego de transcribir la consideración asumida por el Grupo Evaluador, para concluir la imposibilidad de determinar la cabida y linderos del predio ofertado, y que refiere que *"El predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 440-55425 (Predio ofertado por el proponente), no tiene los linderos determinados con distancia en mts o georeferenciados. Aunado a ello, según la Escritura Pública No. 236 del 18/04/2008, que protocolizó la liquidación de la sucesión de la causante Cristina Ortega Viuda de Muriel, indica que la partida 5ta corresponde a una "cuadra" de terreno denominada "El Ejido" con una extensión superficial aproximada de 1 hectárea, y como quiera que una cuadra corresponde aproximadamente a 6.400 mts², no existe certeza sobre la cabida y linderos del predio que se oferta"*, manifiesta el proponente transcribir lo que debe entenderse por *"Cuadra"*, conforme lo señala el Diccionario de la Lengua Española (Wikipedia).

La acepción traída a colación, así como su objetivo en el escrito de observación, no solo no resulta clara, pues solo delimita una figura geométrica, sino que por el contrario genera nuevas disertaciones al indicar que *"suele tener entre 100 y 150 metros de longitud"*, de modo que al no existir conclusión alguna sobre este aspecto por parte del proponente la idea o significado al que pretende aludir con el término la *"Cuadra"*, no le queda a la Entidad más que inferir por un lado, la intención de que se asuma el término *"Cuadra"* en el sentido geométrico de manera estricta, y que su medida es la contenida en la ya mencionada definición.

Esa circunstancia, impide efectuar un pronunciamiento de fondo por cuanto subsiste la falta de claridad en torno al asunto que fue objeto del requerimiento de la referencia, pues los elementos indicados en la observación que nos ocupa impiden determinar la cabida, linderos e identificación precisa del predio que se oferta.

Continuando con las exposiciones realizadas por el oferente, por medio de las cuales refuta las determinaciones asumidas por la Entidad en cuanto a la dificultad de establecer el área del predio ofertado, y que fueron consignadas en el Informe de Verificación de Requisitos Mínimos al siguiente tenor: *"(...) Al respecto se tiene que, el documento aportado por el oferente con su comunicación del 12 de septiembre de 2016, expedido el mismo día, 12 de septiembre de 2016, por el IGAC con número predial 01-00-0046-0002-000 y que refleja un área de 11.830 mts², no registra matrícula inmobiliaria que permita determinar que se trata del mismo predio, pues la Escritura 236 del 18/04/2008, tampoco incluye este número de matrícula predial al relacionar los predios objeto de sucesión"*, se precisa que, tal y como lo indica de manera explícita TAIKA COLOMBIA S.A.S., con el propósito de satisfacer las solicitudes hechas el día 08 de septiembre de 2016, se realizó un nuevo levantamiento topográfico, cuyo resultado arrojó que el área real y material del lote en cuestión es de 12.041,18 mts², circunstancia que trae consigo una nueva imprecisión consistente en que el área del predio propuesto por el oferente, que en toda la documentación presentada con la propuesta indica ser de 10.000 mts², aparece modificada en el documento de subsanación, pues el Certificado Plano Predial Catastral refleja que el mismo posee un área de 11.830 mts² – (Certificado que, dicho sea de paso, no permite determinar si corresponde al predio con Folio de

Matrícula Inmobiliaria No. 440-55425) -, y de otro lado el levantamiento topográfico arrojó una cabida de 12.041,18 mts².

Aunado a lo anterior, refiere el proponente haber solicitado al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC realizar la actualización catastral del predio con base el nuevo levantamiento topográfico, gestión que finalizó con la expedición de la Resolución No. 86-219-0027-2016 del 23 de septiembre de 2016 que actualiza el área del lote (No aportada); así como la inclusión del número de matrícula inmobiliaria en el Certificado Plano Predial Catastral, certificado entregado el día 22 de septiembre de 2016 y que anexa con su escrito de observación.

Frente a esto último es preciso formularse el siguiente interrogante: Si en gracia de discusión pudiese aceptarse que se realizó la actualización catastral del área del predio, tal como lo afirma el proponente, ¿cómo es que en el nuevo Certificado Plano Predial Catastral aportado, con inclusión del número de folio de matrícula inmobiliaria del multicitado predio, aun se indica que el área es de 11.830 mts²?

Con todo, este nuevo documento en el que ahora es posible identificar el folio de matrícula inmobiliaria del predio propuesto, no puede ser tenido en cuenta en esta etapa procesal por cuanto adquiere carácter de extemporáneo.

Finalmente, cabe resumir en una sola, la observación presentada al proponente y que tiene sustento en las inconsistencias de información encontradas en los documentos que permiten verificar la tradición de 10 años del predio ofertado, y que se transcriben a continuación:

“2. Adicionalmente, se presentan inconsistencias entre lo consignado en el Certificado de Tradición de la Matrícula No. 440-55425 que identifica el inmueble como “Lote La Cuadra”, cuando las Escrituras Públicas No. 236 del 18/04/2008 y No. 590 del 20/08/2008 lo identifican como lote “El Ejido” y lote “El Elegido”, respectivamente, y finalmente en la Escritura Pública No. 1932 del 09/07/1977 por medio de la cual se protocoliza la sentencia de sucesión del señor Miguel Ángel Muriel Pabón, proferido por el Juzgado 1ro. Civil del Circuito de Pasto, tampoco identifica de manera clara el predio ofertado, el cual presuntamente fue incluido dentro de la liquidación del proceso sucesoral que le otorgó su propiedad a la señora Cristina Ortega Viuda de Muriel.

De otro lado, se observan inconsistencias en cuanto a la definición de linderos que permitan identificar el predio ofertado de manera clara y su tradición, toda vez que el lindero occidente del inmueble que en el Certificado de Tradición registra que colinda con el señor Norberto Quintero, mientras que la Escritura Pública No. 236 del 18/04/2008 consigna que colinda con propiedades de Modesto Quintero.

3. Además de lo anterior se presentan las siguientes incongruencias:

3.1. La Escritura Pública No. 236 del 18/04/2008, indica en la Partida 5ta, donde identifica el predio “Una cuadra de terreno denominada “El Ejido” (...) con extensión superficial aproximada a una hectárea 1 ht” con los mismos linderos de la Hijuela

denominada partida 5ta, que dicho bien fue adquirido mediante Escritura Pública No. 1932 del 09/07/1977 de la Notaria 2da. de Pasto, y registrado en Mocoa a folio 197, Partida 411 del Libro No. 1, matrícula 286 el 28/11/1963, documento que fue requerido por Findeter.

Allegado este documento por parte del oferente, y tal como él mismo lo manifiesta, la anotación contenida en la Partida 411 arriba mencionada, no corresponde al predio ofertado.

Por el contrario, la complementación del Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 440-55425, indica la siguiente anotación: "Folio 65, partida 1069/1976".

Anotación que también fue requerida por el Grupo Evaluador, a lo cual el proponente señaló haber realizado la gestión correspondiente al "interior de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, pero no fue posible tener una respuesta inmediata (...)". De modo que tampoco son claras las anotaciones contenidas en las partidas arriba relacionadas, y cuyos requerimientos se encontraban encaminados a determinar las áreas, los linderos y la tradición.

Reiterando pues la necesidad de identificar plenamente el predio ofertado para la realización del proyecto, y con miras a tener la mayor información posible, se analizó la Escritura Pública No. 1932 del 09/07/1977 de la Notaria 2da. de Pasto por medio de la cual se protocolizó la sentencia sin número del 06/08/1976. Pese a ello en la misma no se identifica el predio con matrícula inmobiliaria No. 440-55425.

De igual forma se desconoce el trabajo de partición realizado por el apoderado de la señora Cristina Ortega de Muriel quien en nombre propio y de sus hijos fue adjudicataria por sucesión del predio ofertado, y que parece haber sido aprobado por el Juez de conocimiento, de modo que de tales documentos tampoco es posible identificar el multicitado predio.

5. No es posible verificar la tradición de 10 años.

La anterior relación de documentos, específicamente el que permite completar la verificación de la tradición de 10 años, esto es, la Sentencia sin número proferida el día 06/08/1976 por el Juzgado 1ero. Civil del Circuito, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1932 del 09/07/1977 de la Notaría 2da. del Círculo de Pasto, y que concluye el proceso de sucesión del señor Miguel Ángel Muriel Pabón a la señora Cristina Ortega Viuda de Muriel y sus hijos Edy Carmenza, Vilma Liliana, Gladis Yaneth y Miguel Orlando Muriel Ortega, no identifica el predio con folio de matrícula No. 440-55425, lo que conlleva el que no sea verificable el modo de adquisición - tradición, a través del cual tal inmueble ingreso al patrimonio de la señora Cristina Ortega Viuda de Muriel y en consecuencia en el patrimonio de la señora Gladis Yaneth Muriel Ortega".

Si bien pueden ser errores de forma y de digitación, tal como lo alude el oferente, no es posible desconocer que la existencia de dichas imprecisiones dificultan y hasta imposibilitan, como ocurre en el presente caso, la determinación clara de la cadena de tradición, más aun, cuando el acto por medio del cual se satisfacen los 10 años de tradición exigidos en el numeral 3.2.2. "Requisitos jurídicos" de los Términos de Referencia¹, no identifica el predio con folio de matrícula No. 440-55425, lo que impide verificar el modo de adquisición - tradición, a través del cual tal inmueble ingresó al patrimonio de la señora Cristina Ortega Viuda de Muriel y, en consecuencia, en el patrimonio de la señora Gladis Yaneth Muriel Ortega.

En tal orden de ideas, resultan suficientes las anteriores consideraciones para ratificar su condición de No Habilitado.

A continuación se presenta el resultado de la verificación jurídica y técnica, de la convocatoria mencionada sin ninguna modificación:

No.	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	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	Sibundoy	UNION TEMPORAL PVG II	URBANIZACION VILLA VALENTINA	170	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	
2	Mocoa	UNION TEMPORAL PVG II	URBANIZACION VILLA AURORA	200	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
3	Colón	TAYKA COLOMBIA SAS	URBANIZACION LIBERTAD	80	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	No Habilitado
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	

¹ Sentencia sin número proferida el día 06/08/1976 por el Juzgado 1ero. Civil del Circuito, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1932 del 09/07/1977 de la Notaría 2da. del Círculo de Pasto, y que concluye el proceso de sucesión del señor Miguel Ángel Muriel Pabón a la señora Cristina Ortega Viuda de Muriel y sus hijos Edy Carmenza, Vilma Liliana, Gladis Yaneth y Miguel Orlando Muriel Ortega.

No.	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No. Viviendas	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el término	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
4	Santiago	TAYKA COLOMBIA SAS	URBANIZACION SANTIAGOMANDA	170	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	Habilitado
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	

Respecto al proyecto URBANIZACION SANTIAGOMANDA el cual que fue enunciado anteriormente como HABILITADO jurídica y técnicamente en la página 2 del presente informe, se determinó que:

- a) El proponente cumple con los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros.
- b) El proyecto presentado cumple con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y proyecto urbanístico, señalados en los términos de referencia y su anexo técnico.
- c) La propuesta presentada no supera el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- d) La propuesta presentada no supera el término establecido en los respectivos términos de referencia para la terminación de las viviendas.
- e) La propuesta cumple con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.

De la misma forma, se deja constancia que como resultado de la evaluación:

- La Carta de pre-aprobación del crédito cumple con el límite igual o superior al 50% del valor propuesto.
- Se revisó el anexo No. 5 verificando específicamente el cumplimiento de los siguientes aspectos:
 - ✓ Diligenciamiento total y congruente de éste, y verificación de la información reportada.
 - ✓ El valor por vivienda no supera los valores establecidos en los términos de referencia.

- ✓ El área construida por vivienda es mayor o igual a la solicitada en los términos de referencia.

DATOS SEGÚN ANEXO 5 PRESENTADO POR CADA OFERENTE

Proponente	Nombre Proyecto	No. Proyecto	Municipio en que se ubica el Proyecto	No. Folio Matricula Inmobiliaria	Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (mínimo 42 m2 por vivienda)	Área privada construida ofrecida, adicional a la mínima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida – [42m ²])	Área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2) (Si aplica)	Valor del metro cuadrado de área privada construida ofrecida para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv (No podrá superar los 80 smlmv so pena de rechazo de la propuesta)	Área adicional Ofrecida No Construible (patio) (*)	Cumple Anexo 5?	No. Viviendas Proyecto Ofertado	Observaciones
TAYKA COLOMBIA SAS	URBANIZACION SANTIAGOMANDA	2	Santiago	440-30480	55	13	5	1,4545	79,9975	0	SI	170	Ofertan 170 soluciones aprobadas en licencia de urbanismo.

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que se habilitó un proponente en la convocatoria, el cual dentro de su propuesta no supero el número máximo de viviendas asignado al municipio de Santiago, 200 cupos de viviendas, según los Términos de Referencia en el numeral 1.3 ALCANCE AL OBJETO, no fue necesario continuar con la evaluación de los criterios de asignación de puntaje de la propuesta presentada.

Teniendo en cuenta que el proyecto enunciado anteriormente resultó habilitado, una vez realizada la verificación jurídica y técnica, y que por consiguiente cumple con: **i)** La totalidad de los requisitos exigidos en los términos de referencia definitivos y en sus adendas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 **ii)** La propuesta presentada no supera el cupo establecido para el Departamento del Putumayo en su Convocatoria 13 del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II - PVG II-CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA; **iii)** La propuesta presentada no supera el valor del presupuesto estimado por vivienda; **iv)** La propuesta presentada no supera el plazo máximo establecido en los términos de referencia definitivos y en sus adendas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 para la terminación de las viviendas; y **v)** La propuesta presentada cumple con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda, se recomienda por parte del evaluador proceder a la selección del proyecto aquí enunciado, tomando como fundamento para ello el presente informe de evaluación.

Se deja constancia que la evaluación es realizada por profesionales idóneos de los procesos de la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano y de la Dirección de Contratación 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