

Bogotá D.C.

Doctora  
**DORA MAGDALENA RODRIGUEZ MARTINEZ**  
Gerente  
**CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA**  
Unidad de Gestión PVG II  
[dmrodriguez@programadeviviendagratis2.com](mailto: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. 53** - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II –  
Departamento **Sucre** - 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 y 3 procedemos a hacer entrega del informe de la mención, previas las siguientes consideraciones:

Durante los días 28 al 30 de noviembre 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. 4. CONSORCIO PVG BETULIA – Proyecto VILLA MARY - San Juan de Betulia**

Comunicado allegado por el señor JAIRO ALDANA BULA, Representante Legal del CONSORCIO PVG BETULIA, al correo electrónico [100MILVIVIENDAS@findeter.gov.co](mailto:100MILVIVIENDAS@findeter.gov.co), el día jueves primero (01) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), a las 05:19 p.m.

#### **RESPUESTA:**

En atención a la comunicación presentada por el señor Jairo Aldana Bula, en su calidad de Representante Legal del proponente CONSORCIO PVG BETULIA, 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:

Sea lo primero señalar al oferente, que por complicaciones en la recepción y envío de los correos remitidos por usted dentro del plazo previsto para subsanar y/o aclarar los aspectos requeridos por el Grupo Evaluador en la etapa de verificación de requisitos habilitantes, solo hasta el día de hoy 02 de diciembre de 2016, y, con ocasión de su observación, se pudo constatar que efectivamente habían sido allegados los documentos por usted mencionados en el escrito de observación, de tal manera que se procede entonces a realizar el análisis de los mismos con miras a ofrecer una evaluación integral de la información aportada por el proponente que usted representa, así como los allegados en la etapa de subsanación:

Tal y como se indicó en el estudio de títulos realizado en un primer momento al folio de matrícula inmobiliaria No. 342-28209, correspondiente al predio ofertado, la Escritura Pública No. 788 del 26 de agosto de 2009 (A través de la cual se procede a la división material de la cosa común – Predio de mayor extensión correspondiente al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 342-13148, del cual se segrega el lote ofertado), refiere el modo y el título con fundamento en los cuales, los comuneros (Propietarios en proindiviso del Predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 342-13148 – Predio de mayor extensión) adquirieron el derecho real de dominio.

Con fundamento en lo previsto en los Términos de Referencia, numeral 3.2.2. "*Requisitos jurídicos*" que a continuación se transcriben, y atendiendo al hecho de que el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 342-28209 fue abierto en el año 2009, la verificación de la tradición se hizo extensiva a su folio de matrícula matriz No. 342-13148, así:

*"• 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, sin perjuicio que el evaluador de la propuesta pueda solicitar títulos que superen los 10 años necesarios para verificar la tradición del predio o cuando el título de adquisición del predio supere los 10 años.*

*(...)*

*• 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. No se admitirán predios con folios de matrícula inmobiliaria cerrados.*

*(...)"*

Títulos – Modo por medio de los cuales adquieren su derecho los intervinientes en la partición material de la Escritura Pública No. 788 del 26 de agosto de 2009:

**REMBERTO ANTONIO DE LA OSSA NADER:**

1. Cuota parte por adjudicación en la sucesión de Abel José De la Ossa Pérez, mediante *sentencia del 03 de julio de 1981 del Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Corozal.*
2. Cuotas partes por *Escritura Pública No. 1046 del 07 de diciembre de 1992 de la Notaría única de Corozal.*
3. Cuota parte por adjudicación en la sucesión de María Nader De la Ossa, mediante *sentencia del 25 de febrero de 1999 del Juzgado Promiscuo de Familia de Corozal.*
4. Cuota parte por *Escritura Pública No. 667 del 30 de julio de 2007 de la Notaría Única de Corozal.*
5. Cuota parte por *Escritura Pública No. 164 del 06 de marzo de 2009 de la Notaría Única de Corozal.*

**ANÍBAL JOSÉ y FELIPE TERCERO DE LA OSSA NADER:**

1. Cuotas partes por *Escritura Pública No. 1046 del 07 de diciembre de 1992 de la Notaría Única de Corozal.*
2. Cuota parte por adjudicación en la sucesión de María Nader De la Ossa, mediante *sentencia del 25 de febrero de 1999 del Juzgado Promiscuo de Familia de Corozal.*
3. Cuota parte por *Escritura Pública No. 996 del 07 de noviembre de 2008 de la Notaría Única de Corozal.*

**MIRYAM DEL CRISTO DE LA OSSA NADER:**

1. Cuota parte por adjudicación en la sucesión de María Nader De la Ossa, mediante *sentencia del 25 de febrero de 1999 del Juzgado Promiscuo de Familia de Corozal.*

Se tiene entonces que, si bien las actuaciones aquí reseñadas, tal y como lo prevé la Escritura Pública No. 788 del 26 de agosto de 2009, se encuentran registradas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 342-13148, la totalidad de los títulos (Documentos correspondientes a las adjudicaciones Cuota Parte de los intervinientes en la División Material, arriba referenciados) que permiten verificar la tradición del predio del cual se segrega el lote ofertado, no fueron allegados, y en esa medida no se satisfacen los requisitos jurídicos que habilitan el proyecto en este componente.

Lo anterior encuentra asidero, en que, con el documento de subsanación solo fueron allegados los documentos que se procede a relacionar, exceptuando la sentencia del 03 de julio de 1981 del Juzgado Promiscuo del Circuito de Corozal y la Escritura Pública No. 1046 del 07 de diciembre de 1992 de la Notaría única de Corozal, por medio de la cuales los señores REMBERTO ANTONIO DE LA OSSA NADER, y ANÍBAL JOSÉ y FELIPE TERCERO DE LA OSSA NADER, adquirieron algunas de las cuotas partes sobre el predio de mayor extensión objeto de posterior partición (escritura Pública No. 788 del 26 de agosto de 2009).

Títulos allegados con el Documento de subsanación:

1. *Sentencia del 25 de febrero de 1999 del Juzgado Promiscuo de Familia de Corozal.*
2. *Escritura Pública No. 667 del 30 de julio de 2007 de la Notaría Única de Corozal.*
3. *Escritura Pública No. 164 del 06 de marzo de 2009 de la Notaría Única de Corozal.*
4. *Escritura Pública No. 996 del 07 de noviembre de 2008 de la Notaría Única de Corozal.*

Ahora, frente a la *Sentencia del 25 de febrero de 1999 del Juzgado Promiscuo de Familia de Corozal*, es preciso señalar que, pese a que en la misma es posible evidenciar el proceso sucesorio intestado de la señora Maria Nader de la Ossa, título que según la documentación allegada contempla la adjudicación a sus herederos del predio de mayor extensión con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 342-13148, en ésta no solo no es posible identificar el predio mencionado (Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 342-13148), sino que no contiene el trabajo de partición que da cuenta, bien del porcentaje de adjudicación, o bien del área adjudicada del predio No. 342-13148 a cada uno de los Herederos, de modo que las actuaciones desplegadas en adelante, y de las cuales algunas fueron aportadas, no permiten verificar qué porcentajes o áreas del multicitado predio fueron objeto de transferencia real de dominio - según haya sido el caso en el trabajo de partición -, de tal manera que se pudiera concluir la transferencia total del dominio, por parte de los herederos señalados en la *Sentencia del 25 de febrero de 1999 del Juzgado Promiscuo de Familia de Corozal*, a quienes intervienen en la partición material contemplada en la Escritura Pública No. 788 del 26 de agosto de 2009.

En tal orden de ideas, mal puede considerarse el CONSORCIO P.V.G. BETULIA, que la existencia de una declaración de "Elegible", conforme al Concepto No. FCFC-2-0068 emitido por la entidad para el PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA I, citado por usted, perpetúa su condición de habilitado para posteriores y eventuales procesos licitatorios, por cuanto es importante resaltar que la presente Convocatoria, es un proceso nuevo, con requisitos a verificar independientes, y que requieren de un estudio juicioso frente a las circunstancias acreditadas para el caso específico, pudiendo bien identificar condiciones que pudieron no ser tenidas en cuenta en situaciones anteriores.

Finalmente, y en lo que a la observación realizada en el Informe de Verificación de Requisitos Habilitantes, relacionada con la inconsistencia en la zona de ubicación del predio al siguiente tenor:

*"Así mismo, si bien en la Resolución No. 021 de 2015 del 04 de junio de 2015 por medio de la cual se expide modificación y aclaración a la Resolución de Licencia de Urbanismo No. 018 del 12 de febrero de 2015, refiere que el predio se encuentra ubicado en zona urbana, en la Escritura Pública No. 1068 del 21 de noviembre de 2016, se indica que según certificado expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de San Juan de Betulia de fecha 21 de noviembre de 2016, el predio denominado La María No. 2, se encuentra en la zona de Expansión Urbana de este municipio, lo que acarrea una incongruencia, y en ese orden de ideas, de ser ésta la condición del*

suelo en donde se encuentra ubicado el lote ofertado, el proponente debió haber acreditado bien el plan parcial adoptado o bien que hace parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados, o Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano – PIDUS adoptados, circunstancia que no se presentó”, se informa al proponente que la misma no es la razón que fundamenta su No Habilitación, sino que es una imprecisión que debía ponerse de presente a los interesados, atendiendo a la evaluación integral que de la documentación aportada por los oferentes, se realiza por el Grupo Evaluador.

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

De acuerdo con lo anteriormente expuesto a continuación se presenta el resultado de la verificación jurídica y técnica, de la convocatoria mencionada:

No.	Municipio	Constructor	Nombre del Proyecto	No Viv	Verificación Requisitos Habilitantes	Hábil para continuar	Solicitud de documentos adicionales	Documentos adicionales en entregados en el termino	Se recurrió a información de terceros	Recomendación de Rechazo	Recomendación de Aptitud
1	Toluviejo	CONSORCIO MORROSQUILLO	URBANIZACION VILLA LUCIANA	200	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	<b>NO HABILITADO</b>
					Requisitos Jurídicos	No	Si	Si	No	Si	
2	Morroa	HMM SAS	URBANIZACION VALENTINA	200	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	N/A	No	<b>HABILITADO</b>
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	Si	No	
3	Tolú	CONVIAS SAS	URBANIZACION SAN SILVESTRE	200	Requisitos Técnicos	No	Si	Si	No	Si	<b>NO HABILITADO</b>
					Requisitos Jurídicos	Si	Si	Si	No	No	
4	San Juan de Betulia	CONSORCIO PVG BETULIA	VILLA MARY	179	Requisitos Técnicos	Si	Si	Si	No	No	<b>NO HABILITADO</b>
					Requisitos Jurídicos	No	Si	No	No	Si	

Respecto al proyecto que fue enunciado anteriormente como HABILITADO jurídica y técnicamente 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 <sup>2</sup> ])	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 ofrecido 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 70 smlmv so pena de rechazo de la propuesta)	Área adicional Ofrecida No Construible (patio)	Cumple Anexo 5?	No. Viviendas Proyecto Ofertado	Observaciones
HMM SAS	URBANIZACION VALENTINA	1	MORROA	342-19344 342-19345	46,25	5,5	22,85	1,477566666667	69,99	6,5	SI CUMPLE	200	Según el proponente en su Anexo No. 5, el área del patio es de 6.5 m2 y el área de antejardín es 6.5m2. Debido a que el proponente ofertó viviendas unifamiliares y bifamiliares, se promediaron los datos de los tipos de vivienda para definir "rae construida de las viviendas ofrecidas, Área construida ofrecida adicional, Área del lote que será transferida y susceptible a desarrollo progresivo y valor del metro cuadrado de área privada construida ofrecida.

Teniendo en cuenta que el proyecto enunciado anteriormente resulto 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 y 3 **ii)** La propuesta presentada no supera el cupo establecido para el Departamento de Sucre en su Convocatoria 53 del 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 y 3 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 María Cifuentes Patiño**  
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

**FIRMADO  
EN  
ORIGINAL**

**Omar Hernando Alfonso Rincón**  
Director de Contratación