



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

METROVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE BOGOTÁ D. C.

Convocatoria Pública
No. 01- 2010

REGLAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE SIETE (7) TERRENOS DE LA CIUDADELA NUEVO
USME LOCALIZADA EN LA LOCALIDAD DE USME, PARA DESARROLLAR PROYECTOS DE
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO EN LA MODALIDAD MULTIFAMILIAR

Bogotá, Mayo 31 de 2010





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

RECOMENDACIONES IMPORTANTES PARA LOS OFERENTES DE COMPRA

Antes de preparar la oferta, los oferentes de compra deben leer previa y cuidadosamente las Bases de la presente convocatoria. Esto evitará errores que impidan tener en cuenta su nombre para la comercialización de los terrenos de la Ciudadela Nuevo Usme, ubicada en la Localidad de Usme, para desarrollar proyectos de vivienda multifamiliar de interés prioritario hasta de 50 Y 70 SMMLV.

En términos generales, se recomienda observar todos los requerimientos exigidos en el presente documento.

Deberán verificar que cumplan la totalidad de las exigencias, suministrar información completa y los documentos exigidos y presentarlos siguiendo el orden establecido en las bases de la convocatoria.

Antes de entregar la oferta, verifique que se haya incluido la totalidad de los documentos exigidos. Revise si están debidamente firmados, actualizados, etc.

En desarrollo de la carga de sagacidad, que corresponde al oferente de compra, este tiene la obligación de enterarse en forma suficiente de las condiciones particulares, resolver previamente las inquietudes que le susciten estas bases de la convocatoria, según el caso. Por los principios de lealtad procesal y buena fe, deberá advertir a la administración de los errores o inconsistencias que advierta en este documento.

Consultar previamente las presentes bases de la convocatoria en la página de Internet de METROVIVIENDA www.metrovivienda.gov.co

Correspondencia:

Cualquier comunicación que envíen los oferentes de compra a METROVIVIENDA, deberá dirigirse de la siguiente forma:

Señor
Gerente
FRANCESCO AMBROSI FILARDI
METROVIVIENDA
Calle 52 No. 13 – 64 Piso 8 - Bogotá, D.C

Nota:

- a.- El proceso de comercialización se identifica por su referencia Convocatoria Pública No. 01 - 2010.
- b.- METROVIVIENDA no aceptará oferta que sea entregada extemporáneamente.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INTRODUCCIÓN

PROYECTO "CIUDADELA NUEVO USME".

El proyecto está conformado por dos (2) etapas a saber: La Esperanza y El Carmen.

La Ciudadela Nuevo Usme se localiza en la zona de expansión Urbana de mayor proyección en el distrito capital, en la localidad de Usme, cerca de su centro administrativo, está constituida por dos (2) etapas definidas como predio La Esperanza y predio El Carmen, en la actualidad se encuentra en desarrollo el predio La Esperanza, que posee un área bruta de 35,72 hectáreas, de las cuales 16,42 ha corresponden al área útil, en ellas, se implantan 21 superlotes incluido el que alberga al centro hábitat de Usme; de ellos, diez y ocho (18) superlotes fueron destinados para uso de vivienda de interés social prioritario VIP, con una proyección de 4264 unidades de vivienda aproximadamente, y tres (3) superlotes para uso de dotacionales (equipamientos educativos y/o de actividad múltiples)

Hoy día El predio la Esperanza se encuentra en un grado de consolidación de su infraestructura urbana de 67%, y se han desarrollado cinco (5) proyectos de vivienda unifamiliar que poseen 1044 unidades de vivienda, se encuentra en construcción 253 y se prevé se desarrollen antes de finalizar la actual administración 2855 unidades de vivienda mas.

Ubicación

La Esperanza



El Carmen





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, SIGNIFICADO DE TÉRMINOS.

DEFINICIONES, SIGNIFICADO DE TÉRMINOS.

Donde quiera que en el documento de reglas del presente proceso de comercialización y/o en la minuta del contrato de compraventa o escritura pública de compraventa, se encuentren los siguientes términos, tendrán el significado que se les asigna a continuación:

Adjudicatario: Persona natural o jurídica, nacional o extranjera, con o sin ánimo de lucro, de derecho público o privado, independiente, en consorcio o unión temporal que participa en el presente proceso de comercialización; cuya oferta de compra ha sido aceptada por METROVIVIENDA.

Área bruta: Corresponde al área total del o los superlotes que conforman el proyecto urbanístico objeto del presente proceso de comercialización, según escrituras de propiedad y planos topográficos.

Área neta urbanizable: Corresponde al área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal.

Área útil: entendida como el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a la malla vial intermedia, local, franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial y las zonas de cesión para parques y equipamientos comunales públicos (anteriormente denominados cesiones tipo A).

Áreas de cesión: Son las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminadas así:

- Las áreas de la malla vial local de los predios objeto de proceso de desarrollo urbanístico,
- Las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en 17% del área neta urbanizable, para parques (incluye espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos y alamedas, según definiciones del sistema de espacio público) y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público, debidamente amojonadas y deslindadas.
- Las áreas de cesión correspondientes a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial, las cuales no se contabilizarán dentro del área neta urbanizable para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento.

Áreas no desarrollables: Corresponde a aquellas áreas que son objeto de restricciones que impiden su desarrollo y su edificación, siendo estas las zonas de ronda hidráulica, manejo y preservación ambiental y las chucuas.

Comprador: persona natural o jurídica, nacional o extranjera, con o sin ánimo de lucro, de derecho público o privado, independiente, en consorcio o unión temporal que celebre contrato de compraventa con METROVIVIENDA.

Desarrollo progresivo: Para efectos de la presente convocatoria, se define como la ampliación y terminación, a través del tiempo y por procesos de autoconstrucción, de una unidad básica de vivienda,





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

con respecto a un modelo establecido por una licencia de construcción, concedida por una Curaduría Urbana de la ciudad de Bogotá.

Documentos del Contrato de Compraventa: Son aquellos que forman parte integral del contrato y que por su naturaleza complementan, aclaran o particularizan condiciones especiales a tener en cuenta durante el desarrollo del proyecto urbanístico.

Documentos del proceso de selección: Son los que contienen la información general, particular y las instrucciones para los oferentes de compra.

Escritura Pública: Es el instrumento legal que contiene las declaraciones del contrato de compraventa a realizar entre METROVIVIENDA y el Adjudicatario.

Evaluación: Para efectos del presente proceso de selección, se entiende por evaluación, la actividad mediante la cual se revisa el cumplimiento de la oferta frente a todos y cada uno de los requisitos estipulados en esta convocatoria.

Subsidio Distrital de Vivienda SDV: El Subsidio Distrital de Vivienda es un aporte Distrital en dinero, otorgado una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, el cual constituye un complemento de su ahorro y del crédito inmobiliario cuando sea del caso, para facilitarle la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución habitacional, complementando el Subsidio Familiar de Vivienda de la Nación..

Subsidio Población Desplazada Es un subsidio de vivienda, que se entrega en dinero al hogar con miembros en situación de desplazamiento. La intención del subsidio es facilitar el acceso y ofrecer una solución de vivienda de interés social en la ciudad o en el campo y es otorgado por una sola vez. Para lo cual se debe estar INCLUIDO en el Registro Único de Población desplazada, -RUPD-, como resultado de la valoración que hace ACCIÓN SOCIA

Superlote: Es la superficie de suelo delimitada por vías o espacios públicos continuos.

METROVIVIENDA: Empresa Industrial y Comercial de Bogotá D. C., con domicilio principal en CI 52 13 64 Piso 8 en Bogotá.

Oferente de compra: Persona natural o jurídica, nacional o extranjera, con o sin ánimo de lucro, de derecho público o privado, independiente o en consorcio o unión temporal que participa en el presente proceso de comercialización que no se encuentran inhabilitados constitucional y/o legalmente para contratar según lo señalado por la Constitución Política las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Plazo del proceso: Entiéndase como plazo del proceso de selección, el término que debe transcurrir entre la fecha de apertura del presente proceso de comercialización y aquella en que el oferente de compra debe presentar su oferta para estudio.

Precio base de venta: corresponde al avalúo comercial realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –DAECD-.

Precio de venta: corresponde al valor ofrecido por el oferente y aceptado por METROVIVIENDA.

Precio Máximo de Venta: Se entenderá por precio máximo, el equivalente al doble del precio de venta, cuando el comprador incurra en cualquiera de los siguientes eventos:

- Quando se llegaren a escriturar viviendas por un precio superior a los establecidos en los criterios de selección del presente proceso de comercialización, según la superlote por la cual se presenta oferta y el proyecto propuesto.
- Quando se enajenen viviendas a personas que aparezcan ya inscritas en el registro de adquirentes de





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

vivienda de interés social prioritario de METROVIVIENDA, al que se refiere el artículo 10 del Acuerdo 15 de 1998.

- c. Cuando la construcción del proyecto no cumpla los términos, condiciones y número de viviendas mínimas a que hace relación el documento denominado "Proyecto de Vivienda", presentado con la oferta de compra de la superlote.
- d. Si el adjudicatario no cumple con el término previsto para la ejecución del proyecto, contado a partir de la firma de la escritura pública de compraventa de la superlote. En este caso se cobrará sobre los inmuebles del proyecto no terminado o en proceso de construcción.
- e. Cuando no se incluya dentro del total de familias beneficiarias del proyecto el 100% con asignación de Subsidio Distrital de Vivienda.

Precio máximo por unidad inmobiliaria: Es la suma que resulte de dividir el precio máximo de la superlote en el número total de inmuebles previstos por la licencia de construcción.

Reglas para la Comercialización: Entiéndase por reglas para la comercialización, el conjunto de directrices, requisitos, exigencias, términos etc., que se establecen en el presente documento o en los documentos adicionales que pudieren expedirse en el futuro de ser necesario, que rigen el proceso de selección de compradores para superlotes de METROVIVIENDA.

Urbanismo Matriz: Es el conjunto de obras de infraestructura urbana denominadas por el ordenamiento vigente como generales o de escala urbana y que hacen referencia principalmente a las vías vehiculares del sistema arterial de la ciudad y a las redes principales o matrices de servicios públicos domiciliarios.

Urbanismo Secundario: Es el conjunto de obras de infraestructura urbana que le sirven exclusivamente al proyecto urbanístico y que, en consecuencia, deben ser ejecutadas por parte de METROVIVIENDA. Se refiere a las vías vehiculares secundarias, a las vías peatonales, a los espacios de uso y dominio público y a las redes derivadas o secundarias de servicios públicos localizadas dentro de los linderos del proyecto. Vale la pena precisar que éste urbanismo no incluye las obras de adecuación al interior del área útil que se venda como son los senderos peatonales, alamedas etc.

Valor Único de Reconocimiento (VUR) es una cuantía económica entregada a una familia en situación de alto riesgo no mitigable, para la inclusión en un programa de solución habitacional ofrecido por el mercado inmobiliario. El VUR es administrado por la Caja de Vivienda Popular, encargada máxima de su adjudicación, asignación y entrega.

Zonas de reserva para futuras afectaciones: Corresponden a las áreas destinadas para la ejecución de obras públicas tales como vías del plan vial arterial e intersecciones, redes maestras de acueducto y alcantarillado que impiden la utilización del terreno, líneas de alta tensión, subestaciones eléctricas y centrales telefónicas.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO II

NORMATIVA APLICABLE AL PRESENTE PROCESO DE COMERCIALIZACION

Este proceso de selección se rige por las siguientes normas:

El proceso de selección se regirá por lo dispuesto en las leyes civiles, comerciales, y demás normas concordantes. Así mismo, le es aplicable el artículo 51 del Decreto 2474 de 2008 el cual establece que las Empresas Industriales y Comerciales del Estado se regirán para su contratación por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su actividad económica y comercial, sin desconocer los principios de la función pública a que se refiere el artículo 209 de la Constitución Política y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades del Estatuto General de Contratación.

Estas reglas de comercialización cumplen con los principios de selección objetiva, economía, publicidad, transparencia y responsabilidad, señalados en la Ley 80 de 1993.

Los proyectos a desarrollarse en los superlotes denominados 1, 2, 6, 9, 9A, 10 y 11, de la Ciudadela Nuevo Usme, serán de vivienda multifamiliar y deberán a las normas urbanísticas contenidas en las siguientes normas y licencias urbanísticas:

Acuerdo 6 de 1990		Por el cual se adoptan el estatuto Físico del Distrito Especial de Bogota.
Decreto 1020 de 1997		Por el cual se asigna Tratamiento de incorporación a un sector del Área Suburbana de Expansión del Distrito Capital, ubicada en la Localidad de Usme
Res.41148. Curaduría No 4	18-Jul-01	Aprueba proyecto urbanístico CIUDADELA NUEVO USME PRIMERA ETAPA (Predio La Esperanza)
Res 03-4-395	18-Jul-2003	Prórroga Res 41148
Res.04-4-0609	8-Jul-2004	Licencia de urbanismo para segunda Subetapa
Res.06-1-0374 Curaduría No 1	9-Ago-2006	Prorroga Res 04-4-0609
Res 08-4-0307	12-Feb-2008	Licencia de urbanismo Segunda Subetapa para terminación de obra.
Res 10-4-0403	25 feb 2010	Prorroga de Res 08-4-0307
Res 08-4-0140	25-en-2008	Licencia de urbanismo Tercera Subetapa
Res 10-4-0320	16-Feb-2010	Prorroga de Res 08-4-0140
Res 09-5-0781	26-Nov-	Modificacion proyecto urbanistico





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	2009	
--	------	--

Y todas las demás normas urbanísticas vigentes.



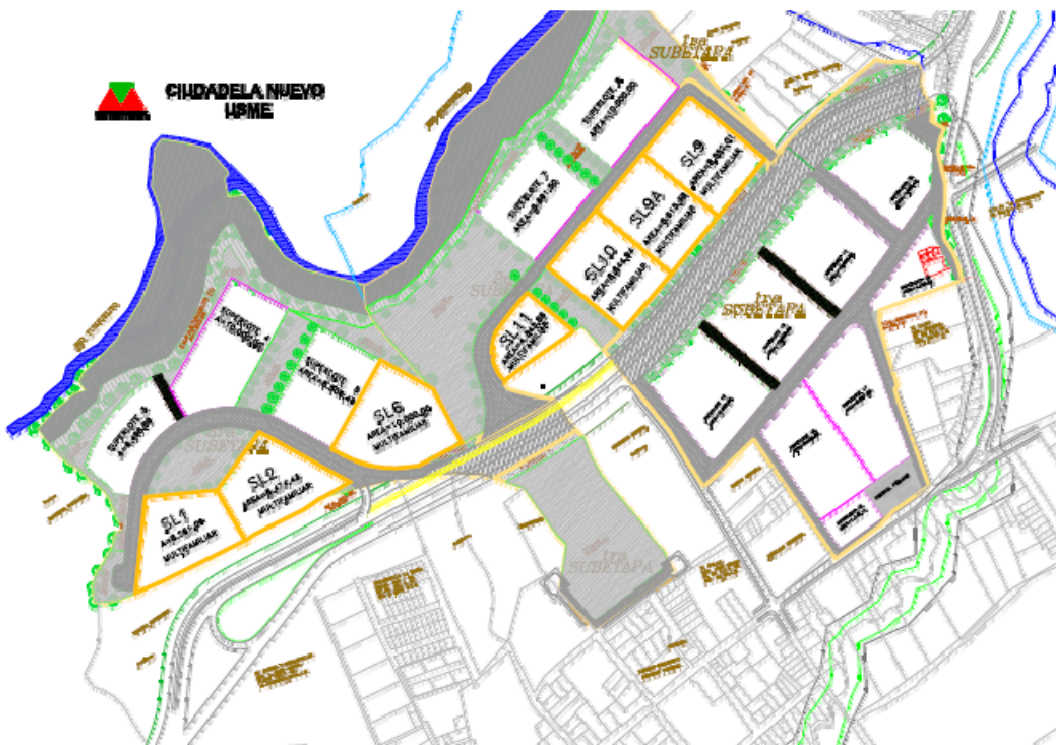


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO III. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN

1.- OBJETO.

El objeto del presente proceso es la comercialización de siete (7) terrenos urbanizados, localizados en la Ciudadela Nuevo Usme en la localidad de Usme, dirigido a Constructores, y cualquier persona, natural o jurídica, nacional o extranjera, con o sin ánimo de lucro, gubernamental o no gubernamental, independiente, en consorcio o en Unión temporal, en adelante denominada Oferente, que tengan interés en el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario en la modalidad: multifamiliar hasta de 50 y 70 SMMLV para los superlotes 9, 9A, 10, 11, 1, 2 y 6.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

2.- PARTICIPANTES

Podrán participar en el presente proceso constructores, y/ o cualquier persona, natural o jurídica, nacional o extranjera, con o sin ánimo de lucro, de derecho público o privado, independiente, en consorcio o en unión temporal que cumplan con las reglas, condiciones y requisitos establecidos en el presente documento para la compra de terrenos, y que no se encuentren inhabilitados constitucional y/o legalmente para contratar según lo señalado por la Constitución Política las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

En el caso que el oferente sea una persona natural o jurídica, nacional o extranjera, con o sin ánimo de lucro y no cuente la calidad acreditada de constructor, deberá acompañar su oferta con los documentos señalados en el capítulo IV.

3.- TIPOS DE PROYECTOS A DESARROLLAR

Los terrenos ofrecidos en la presente convocatoria deberán ser destinados al siguiente uso:

Modalidad Multifamiliar: para desarrollar Vivienda de Interés Prioritario hasta de 50 y 70 SMMLV en los superlotes 9, 9A, 10, 11, 1, 2 y 6.

4.- SUPERLOTES A LA VENTA

Las características del terreno objeto del proceso de comercialización se relacionan a continuación:

Los Superlotes a la venta son 9, 9A, 10, 11, 1, 2 y 6 para proyectos MULTIFAMILIARES de 50 y de 70 SMMLV.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

No.	Identificación Terreno	Área Útil	Uso	Proyecto a desarrollar	Valor Metro Cuadrado	Valor Base del Lote	Valor Base del Lote
1	Superlote 9	8.552,01	Multiple	VIP Multifamiliar	105.000	897.961.050	2.701.649.710
2	Superlote 9A	8.615,38	Multiple	VIP Multifamiliar	105.000	904.614.900	
3	Superlote 10	8.644,94	Multiple	VIP Multifamiliar	104.000	899.073.760	
4	Superlote 11	4.343,86	Multiple	VIP Multifamiliar	103.000	447.417.580	447.417.580
5	Superlote 1	8.261,09	Multiple	VIP Multifamiliar	111.000	916.980.990	916.980.990
6	Superlote 2	8.474,43	Multiple	VIP Multifamiliar	107.000	906.764.010	906.764.010
7	Superlote 6	10.000,00	Multiple	VIP Multifamiliar	107.000	1.070.000.000	1.070.000.000

Los interesados en presentar oferta de compra deben tener en cuenta que ésta deberá referirse de manera individual a cada uno de los terrenos de su interés. Lo anterior significa, que la oferta para el predio o los predios de su interés según sea el caso deberá contener, todos y cada uno de los requisitos establecidos en el presente documento, así como constituir las respectivas garantías individuales.

El oferente que esté interesado en los superlotes 9, 9A y 10 debe tener en cuenta que estos no se comercializan de manera individual, razón por la cual deberá presentar oferta por los tres superlotes.

Pese que los superlotes 9, 9 A y 10 se comercializarán de manera conjunta es necesario presentar oferta individual por cada uno de ellos, por lo cual deberá consignar en forma independiente el valor de depósito de seriedad para cada una de las ofertas.

Mediante la Resolución 09-5-0781 Curaduría 5 del 26 de noviembre de 2009, se modificó el proyecto urbanístico, razón por la cuál los linderos y áreas de los superlotes 11, 1, 2 y 6 serán actualizados en la respectiva escritura pública de compraventa.

Toda vez que se encuentra en trámite el registro de la modificación de la urbanización del predio de la Esperanza, la escritura de compraventa de los superlotes 9, 9 A y 10 se suscribirá una vez se asignen los folios de matrícula correspondientes.





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Se informa que las obras de urbanismo que adelanta Metrovivienda quedarán terminadas el próximo 31 de agosto de 2010, de tal manera que el proceso de entrega de estas obras a las entidades de servicios públicos y demás entidades distritales se iniciará a partir el 01 de septiembre contando con un plazo aproximado de seis (6) meses para el recibo y aprobación de las mismas por parte de estas Entidades. No obstante lo anterior el proceso de entrega será efectuado con la mayor celeridad a fin de culminar este proceso lo antes posible.

5.- MODALIDAD DE COMERCIALIZACIÓN

El presente proceso de comercialización es abierto, es decir, que se podrán recibir ofertas de los proponentes de manera separada por uno o más de los superlotes ofertados, teniendo en cuenta la anotación precedente para los superlotes 9, 9 A y 10.

6.- CRITERIOS DE SELECCIÓN.

La selección de las propuestas se realizará en dos fases así:

1. Verificación de los requisitos mínimos habilitantes.
2. Evaluación y ponderación de los criterios de selección.

7.- PRECIO DE VENTA DE LOS SUPERLOTES.

Corresponde al valor ofrecido por el oferente y aceptado por METROVIVIENDA. El precio no podrá superar el 49% del precio base, tal como se relaciona a continuación:

Identificación Terreno	Precio Base	Precio Máximo de Oferta	Precio Máximo de Oferta
Superlote 9	897.961.050	1.337.961.965	4.025.458.068
Superlote 9A	904.614.900	1.347.876.201	
Superlote 10	899.073.760	1.339.619.902	
Superlote 11	447.417.580	666.652.194	666.652.194
Superlote 1	916.980.990	1.366.301.675	1.366.301.675
Superlote 2	906.764.010	1.351.078.375	1.351.078.375
Superlote 6	1.070.000.000	1.594.300.000	1.594.300.000





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

8.- FORMA DE PAGO DEL PRECIO DE VENTA.

El pago del precio de los superlotes deberá cancelarse utilizando la modalidad pago de contado:

Se pagará con cheque de gerencia a favor de METROVIVIENDA por el 100% del precio básico de la superlote.

9.- PLAZO DEL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN.

Entiéndase como plazo del proceso de comercialización el término en el que transcurren las etapas previstas en el siguiente cronograma; los términos establecidos allí podrán ajustarse en consideración al número de oferentes de compra, las ofertas recibidas y el número de oferentes clasificados en cada una de las etapas previstas.

Convocatoria Pública	METROVIVIENDA publicó en la página Web www.metrovivienda.gov.co el aviso de convocatoria pública el cual contiene la información esencial del actual proceso de selección. Será responsabilidad de los interesados en participar en las convocatorias de METROVIVIENDA, la consulta y actualización permanente, de la información que se genere en el proceso, la cual será publicada en la dirección electrónica www.metroviveinda.gov.co . Cualquier comunicación o duda, podrá remitirse al correo electrónico dirinmobiliaria@metrovivienda.gov.co
----------------------	--

ACTIVIDAD	
a.- Apertura del proceso de comercialización	31 de Mayo de 2010
b.- Observaciones a las reglas de comercialización	Los oferentes podrán presentar observaciones a las reglas de comercialización hasta cinco días hábiles antes de la presentación de las ofertas
c.- Respuesta a las observaciones	Un día hábil antes de la fecha de presentación de las ofertas
d.-Fecha de presentación de ofertas	Hasta el día 2 de julio de 2010 a las 3:30 p.m.
e.- Evaluación de las ofertas por parte de Metrovivienda e informe preliminar de evaluación	Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de las ofertas
f.- Observaciones al informe preliminar de	Los informes de evaluación de las propuestas estarán a disposición de los oferentes por un término de tres (3) días





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

evaluación por parte de los oferentes	hábiles improrrogables para que presenten las observaciones que estimen pertinentes contados a partir de la fecha que para tal efecto comunique METROVIVIENDA.
g – Adjudicación	El plazo para la adjudicación del presente proceso de selección será de Diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente del vencimiento del plazo previsto para que los proponentes presenten observaciones a los informes de evaluación.

Nota: METROVIENDA CONVOCARÁ A UNA REUNIÓN DE ACLARACIÓN DE TÉRMINOS PARA EL ESTADO TÉCNICO Y JURÍDICO DE LOS SUPERLOTES OFERTADOS, LA CUAL SE AVISARÁ ANTICIPADAMENTE POR LA PÁGINA WEB.

10.- LUGARES OFICIALES DE CONSULTA DEL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN

El presente documento puede ser consultado en la página web de METROVIVIENDA o en sus oficinas ubicadas en la Calle 52 # 13-64 piso 7 (Dirección de Gestión Inmobiliaria) de la ciudad de Bogotá.

En caso de que algún interesado quiera obtener copias de los mismos, podrán solicitarlas en las oficinas de la Entidad.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO IV

CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES

1. PREPARACIÓN DE LAS OFERTAS.

El oferente de compra interesado en participar en el presente proceso, deberá preparar y presentar su oferta en tres (3) sobres, cada uno en medios físico y magnético (CD) así:

- a. Un (1) sobre cerrado y marcado **original**, que contenga la propuesta original completa con todos los documentos, formularios y anexos relacionados y la propuesta económica
- b. Dos (2) sobres cerrados y marcados respectivamente como **Copia no. 1 o Copia no. 2**, los cuales contendrán copia exacta de la propuesta original, a que se refiere el punto anterior.

Las ofertas deberán ser presentadas en medio físico (**impresas en papel debidamente foliadas**) y copia en medio digital (CD), con un índice donde se relacione su contenido total.

Cada sobre deberá estar cerrado y marcado con los datos del participante donde se precise: nombre del oferente de compra, dirección de correspondencia, teléfonos, correo electrónico y el contenido del sobre según sea: original o copia. En caso que haya discrepancias entre el original y las copias, prevalecerá el original.

Si algún oferente de compra considera importante suministrar mayor información a METROVIVIENDA o destacar especialmente algún punto, podrá presentar además de los documentos solicitados, toda la información que considere necesaria para complementar su solicitud u oferta en un anexo, marcando claramente la parte específica del documento, del cual hace parte como anexo.

METROVIVIENDA no asumirá responsabilidad alguna por no tener en cuenta cualquier solicitud u oferta que haya sido incorrectamente entregada o identificada.

2. RADICACIÓN DE OFERTAS.

El oferente de compra deberá entregar su oferta en la ventanilla de radicación de correspondencia de METROVIVIENDA, ubicada en la Cll 52 No.13 - 64 Piso 8, de lunes a viernes en el horario de 8:00 a.m. a 5:30 p.m. y el día de cierre hasta la hora determinada como presentación de la oferta. **Según el reloj del sistema de radicación (una radicación se demora entre uno (1) y dos (2) minutos)**, de acuerdo con los términos previstos para el efecto en el cronograma que hace parte del presente documento.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

En caso de que el sello de radicación de la propuesta de un oferente de compra tenga una hora superior a la establecida como máxima para el día de cierre, ésta será rechazada por extemporánea evaluada como **no cumple en forma** y en consecuencia será rechazada.

Diligencia de cierre

Las propuestas serán abiertas en la fecha y hora señaladas en el acápite fecha de presentación de la oferta, en presencia de los proponentes que deseen asistir al mismo. Se leerán los nombres de los proponentes, el valor de las propuestas, el número de folios, las solicitudes recibidas en cuanto a retiros de propuestas, si las hay, y los demás datos que soliciten los asistentes. De lo anterior, se levantará un acta que será publicada en la página web www.metrovivienda.gov.co, a más tardar al día siguiente hábil al de su realización.

3. REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES

En el proceso de evaluación, personal designado por METROVIVIENDA definirá si los documentos e información que hacen parte de la propuesta cumplen con los requisitos mínimos habilitantes, lo que en respuesta afirmativa permitirá continuar en la siguiente fase de evaluación y ponderación de ofertas. Si en algún caso la propuesta de algún oferente no contara con los requisitos mínimos habilitantes definidos por METROVIVIENDA, el oferente de compra no podrá continuar a la siguiente fase.

3.1. DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO OBJETO DE EVALUACIÓN

3.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.

La Carta de Presentación de la Oferta deberá estar debidamente diligenciada de acuerdo con el modelo anexo No. 1

Si la carta de presentación de la oferta no viene suscrita por la persona natural oferente o por el representante legal en caso de que este sea una persona jurídica, unión temporal o consorcio, debidamente facultado en los términos de ley, y no se presente totalmente diligenciada de acuerdo con el anexo que para ello se establezca, será calificada como **no cumple jurídicamente**.

3.1.2. DEPÓSITO DE SERIEDAD DE LA OFERTA

Cada oferente debe constituir a favor de METROVIVIENDA un depósito en garantía para amparar la seriedad de la oferta. El valor será de treinta millones (\$30.000.000.00) de pesos por cada superlote, el cual será consignado en la cuenta de ahorros de Banco de Colombia número 126-0622813-7.

Pese que los superlotes 9, 9 A y 10 se comercializarán de manera conjunta es necesario presentar oferta individual por cada uno de ellos, por lo cual deberá consignar en forma independiente el valor de depósito de seriedad para cada una de las ofertas.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Dicho requisito deberá ser acreditado por el oferente adjuntando el recibo legible de la consignación a favor de Metrovivienda y deberá ser entregado con la oferta y ***anexando el recibo de caja expedido por la tesorería de METROVIVIENDA, ubicada en el piso ocho (8) de la CI 52 13 64.***

El no cumplimiento de lo establecido en el presente numeral, dará lugar a considerar la propuesta como **no cumple jurídicamente.**

3.1.2.1 EXIGIBILIDAD DEL DEPÓSITO

Metrovivienda hará efectivo el depósito en garantía en los siguientes casos:

1. En el evento en que el oferente, luego de haber sido aceptada la oferta de compra por parte de METROVIVIENDA, no cumpla con algunas de las obligaciones para la firma del contrato de compraventa (escritura pública debidamente otorgada por un Notario).
2. En el evento en que el oferente retire su oferta.
3. En el evento en que el oferente no acepte la adjudicación.

3.1.2.2. EL DEPÓSITO SERÁ REEMBOLSADO A SU VALOR NOMINAL EN LOS SIGUIENTES CASOS:

1. Cuando el oferente de compra no resulte adjudicatario de algún superlote por haber sido adjudicado a otro con mejores condiciones de oferta. Dicho reembolso se realizará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación en la página web de Metrovivienda del resultado de la adjudicación.
2. A los compradores le será abonado al precio al momento de la firma de la escritura pública de compraventa.
3. A los interesados que consignaron el depósito pero que al cierre de la convocatoria no radicaron propuesta. Dicho reembolso se realizará con la carta de solicitud del interesado.

3.1.3 EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

3.1.3.1. LAS PERSONAS JURÍDICAS DEBEN ACREDITAR SU EXISTENCIA LEGAL MEDIANTE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva con una antigüedad no mayor a un (1) mes. La persona jurídica no puede tener un término de duración inferior a cuarenta (40) meses contados a partir de la presentación de la oferta.

En caso de existir limitante del representante legal para contratar, por que los estatutos así lo establecen, deberá presentar copia del acta de la junta de socios, en la cual se le faculte para presentar la oferta y celebrar el contrato, en caso de ser favorecida la oferta, o en su defecto certificación del Secretario de la





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Junta donde conste la autorización.

En caso de que el oferente sea un Consorcio o una Unión Temporal, cada parte constitutiva deberá presentar los documentos anteriormente mencionados.

La no presentación del Certificado de Existencia y Representación Legal o su equivalente, la ausencia de las autorizaciones que de conformidad con los estatutos sociales se requieran para representar y comprometer válidamente a la persona jurídica, la capacidad legal de la misma para desarrollar el objeto del contrato a celebrar y la vigencia de la sociedad inferior a la exigida en la presente convocatoria, darán lugar a que la oferta se califique como **no cumple jurídicamente**.

3.1.3.2. LAS PERSONAS NATURALES DEBERÁN ALLEGAR FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA.

3.1.3.3. PROPUESTAS CONJUNTAS:

Cuando el oferente sea un Consorcio o Unión Temporal, la oferta deberá suscribirla el representante con facultades suficientes para actuar en nombre y representación del Consorcio o Unión Temporal. En el evento de resultar favorecido con la adjudicación de la oferta de una superlote, el contrato de compraventa deberá ser firmado por los representantes legales de los integrantes del consorcio o unión temporal o por su apoderado debidamente constituido para tal efecto, debiéndose indicar expresamente el porcentaje de participación de cada uno de ellos.

En el evento que la oferta la presente un Consorcio o Unión Temporal, en la póliza solicitada deberá estipularse que el tomador es:

“El Consorcio o Unión Temporal (según sea el caso), conformado por y“

Los integrantes del Consorcio o Unión Temporal deberán presentar y acreditar según sea el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, sean personas naturales o jurídicas. Con la oferta deberá adjuntarse el documento de constitución del consorcio o unión temporal, en el cual debe constar por lo menos:

- a. Si la participación de los oferentes es a título de Consorcio o Unión Temporal, éstos señalarán los términos y extensión de la participación de cada uno de los integrantes en la oferta y en la ejecución del contrato, términos que no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de METROVIVIENDA. Si no se indica la participación se entenderá que es por partes iguales. Si la participación de los oferentes es a título de Consorcio o Unión Temporal, éstos señalarán el porcentaje de participación en la adquisición del derecho de dominio de cada uno de los integrantes de esa persona jurídica. Si no se indica la participación se entenderá que es por partes iguales.
- b. El objeto del Consorcio o de la Unión Temporal deberá ser el mismo del objeto a contratar, y su duración no podrá ser inferior a cuarenta meses (40) meses.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

- c. Designar un representante, quien por tal motivo se entenderá revestido de las facultades suficientes para actuar en nombre y representación del Consorcio o Unión Temporal, según el caso.
- d. Ningún integrante del consorcio o de la unión temporal, podrá formar parte de otros proponentes que formulen propuesta para la misma superlote.
- e. Se deberá indicar el nombre del consorcio o unión temporal, el cual no podrá ser modificado dentro del proceso. En el evento que resultare adjudicatario, este será tenido en cuenta para la celebración del contrato y deberá corresponder con la identificación tributaria del proponente asociativo.
- f. Las autorizaciones que los órganos de dirección otorguen a los representantes legales de las sociedades integrantes de una propuesta conjunta deben cubrir como mínimo el valor total de la contratación.
- g. Los integrantes del consorcio o unión temporal deberán cumplir, individualmente, con los requisitos establecidos como persona natural o jurídica según sea el caso.

La no presentación de este documento ocasionará que la oferta sea evaluada como **no cumple jurídicamente** y en consecuencia será rechazada.

3.1.3.4. EXTRANJEROS:

Cuando el proponente sea una persona jurídica extranjera sin domicilio en Colombia que no tenga establecida sucursal en el país, debe presentar el documento que acredite la inscripción de la personería jurídica en el Registro correspondiente del país donde tenga su domicilio principal, así como los documentos que acrediten su existencia y representación legal debidamente consularizados en la forma como lo establece el artículo 480 del Código de Comercio.

Adicionalmente, deberán acreditar un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, así como para representarla judicial o extrajudicialmente, en el evento que la sociedad no tenga domicilio ni sucursal en el país.

En el evento de resultar favorecido un proponente extranjero sin domicilio ni sucursal en Colombia, para poder ejecutar el contrato deberá previamente constituir una sucursal en la ciudad.

3.1.4 REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN.

Certificación o copia del registro para enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, otorgado por la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda. METROVIVIENDA se reserva el derecho a verificar la información suministrada por los proponentes.

En caso de consorcio o unión temporal al menos uno de los integrantes deberá presentar este documento.

La evaluación de los documentos de contenido jurídico estará a cargo de la dirección jurídica de Metrovivienda.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

METROVIVIENDA podrá solicitar al oferente que dentro del término perentorio señalado para el efecto, aclare o complemente los requisitos señalados en el numeral 3.1 de las reglas de comercialización, so pena de ser evaluada la propuesta como **no cumple jurídicamente**.

3.2. DOCUMENTOS DE CONTENIDO TÉCNICO OBJETO DE EVALUACIÓN

3.2.1. EXPERIENCIA

El oferente de compra deberá acreditar experiencia en construcción en los siguientes términos:

La Experiencia del oferente será la adquirida en por lo menos dos (2) proyectos de construcción de edificaciones, de los cuales por lo menos uno (1) corresponda a vivienda, indicando el nombre del proyecto, la ubicación, número de licencia de construcción y curaduría que expidió la licencia así como los metros construidos, lo que se acreditará con el documento idóneo, que haya cumplido con la siguiente condición:

- a. Un área construida igual o mayor a 4.000 metros cuadrados.

En caso de consorcio o unión temporal por lo menos uno de los integrantes deberá acreditar **la** experiencia anterior.

El no cumplimiento de lo establecido en el presente numeral, dará lugar a considerar la propuesta como **no cumple técnicamente**.

3.2.2 PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO.

El oferente deberá presentar un anteproyecto arquitectónico (a manera de información general), el cual debe contener como mínimo la implantación del conjunto propuesto en el que se contemplen las unidades de vivienda. El proyecto debe cumplir con los criterios fijados en el presente proceso de comercialización, debe cumplir con la normatividad urbanística aplicable vigente.

Se entiende que el adjudicatario del presente proceso de comercialización deberá tramitar las correspondientes Licencias de Construcción ante una Curaduría Urbana y que no podrá disminuir las condiciones técnicas presentadas en EL ANEXO 1 - Carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento y en el anteproyecto arquitectónico. En ningún evento se modificaran las determinaciones técnicas.

La no presentación del anteproyecto arquitectónico ocasionará que la oferta sea evaluada como **no cumple técnicamente** y en consecuencia será rechazada.

La evaluación de los documentos de contenido técnico estará a cargo de la Dirección Técnica de Obras de METROVIVIENDA.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

En todos los casos, y por una sola vez, METROVIVIENDA podrá solicitar al oferente que dentro del término perentorio señalado para el efecto, aclare o complemente los requisitos, so pena de ser evaluada la propuesta como **no cumple técnicamente**.

3.3. DOCUMENTOS DE CONTENIDO FINANCIERO OBJETO DE EVALUACIÓN

3.3.1 DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ADJUNTAR UN OFERENTE

Carta de intención de Crédito Constructor.

Carta expedida por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, donde se certifique la respectiva acreditación de disponibilidad de recursos para ejecutar el proyecto de vivienda por un monto no inferior al 40% del costo directo total del proyecto. O en su defecto certificación del revisor fiscal en donde conste que tiene recursos propios para la construcción del proyecto

La no presentación de este documento ocasionará que la oferta sea evaluada como **no cumple financieramente**.

3.3.2 PRESENTACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO DE SOPORTE.

El oferente deberá presentar a manera de información general los siguientes documentos financieros:

1. La estructura de costos
2. El flujo de caja proyectado
3. Fuentes de financiamiento del proyecto.

El proyecto debe cumplir con los criterios fijados en el presente proceso de comercialización.

Se entiende que el adjudicatario del presente proceso de comercialización asume los riesgos de los procesos de comercialización de las unidades de vivienda y que no podrá modificar las condiciones que presenta sin previa autorización de METROVIVIENDA.

La no presentación de los documentos de contenido financiero ocasionará que la oferta sea evaluada como **no cumple financieramente** y en consecuencia será rechazada.

La evaluación de los documentos de contenido financiero estará a cargo de la Dirección de Gestión Inmobiliaria de METROVIVIENDA. METROVIVIENDA podrá solicitar al oferente que dentro del término perentorio señalado para el efecto, aclare o complemente los requisitos señalados en el numeral 3.3, so pena de ser evaluada la propuesta como **no cumple financieramente**.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

3.3.5. CONDICIONES ESPECIALES HABILITANTES

1. Mínimo el 60% de las unidades de vivienda deberán ser hasta de 50 SMMLV. En el caso que la propuesta no presente esta característica, ésta será calificada como **No Cumple**.
2. Las unidades de vivienda multifamiliares hasta de 50 SMMLV deberán tener un área construida mínima de 38,00 M2. En caso de que la propuesta no presente esta característica, ésta será calificada como **No Cumple**.
3. Las unidades de vivienda multifamiliares hasta de 70 SMMLV deberán tener un área construida mínima de 48,00 M2. En caso de que la propuesta no presente esta característica, ésta será calificada como **No Cumple**.
4. El proyecto a desarrollar en el superlote adjudicado, deberá aplicarse en su totalidad (100%) para las familias beneficiarias del Subsidio Distrital Vivienda en sus modalidades de vivienda nueva hasta de 50 y 70 SMMLV, Subsidio Distrital de Vivienda para Desplazados y aplicación del Valor Unico de Reconocimiento (VUR) del programa de Reasentamiento de la Caja de Vivienda Popular, en ningún caso la aplicación de esta obligación podrá ser menor al 100% de las unidades de vivienda. En caso de que la propuesta no presente esta característica, ésta será calificada como **No Cumple**.

Nota: Metrovivienda de acuerdo con los principios constitucionales, obligaciones legales y estatutarias, en desarrollo de los fines esenciales del Estado, entre ellos el promover la efectividad de los derechos. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia y las directrices constitucionales del artículo 51, determina que el presente proceso de comercialización se hará para que el 100% de productos inmobiliarios resultantes (viviendas VIP) del proceso constructivo, sean enajenados de manera exclusiva a las familias beneficiarias del Subsidio Distrital Vivienda en sus modalidades de vivienda nueva hasta de 50 y 70 SMMLV, Subsidio Distrital de Vivienda para Desplazados y aplicación del Valor Unico de Reconocimiento (VUR) del programa de Reasentamiento de la Caja de Vivienda Popular, en ningún caso la aplicación de esta obligación podrá ser menor al 100% de las unidades de vivienda.

La evaluación de las condiciones especiales habilitantes estará a cargo de las Direcciones de Gestión Inmobiliaria y Técnica de Obras de METROVIVIENDA. METROVIVIENDA podrá solicitar al oferente que dentro del término perentorio señalado para el efecto, aclare o complemente los requisitos señalados so pena de ser evaluada la propuesta como **no cumple**.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPITULO V
EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS HABILITADAS

1. CRITERIOS

Las propuestas presentadas que hayan cumplido con los requisitos habilitantes serán ponderadas con un puntaje de hasta 500 puntos, puntaje que se puede obtener con la sumatoria de los siguientes factores:

- a. *El proponente que ofrezca la mayor diferencia entre el área construida y el área construida mínima habilitante (38 m2), para cada una de las unidades de vivienda multifamiliares hasta de 50 SMMLV obtendrá un puntaje de CUATROCIENTOS (400) puntos. A partir de ésta, las demás propuestas tendrán una puntuación descendente así:*

<i>Pe (Ac Máx - 38M2)</i>	<i>Valor de la máxima diferencia entre el mayor área construida propuesta y el área construida mínima habilitante (38 m2)</i>
<i>P1 (Ác1 - 38M2), P2 (Ác21 - 38M2),..., Pn (Ácn1 - 38M2)</i>	<i>Valor de la diferencia entre las áreas construida propuesta por el oferente 1 y el área construida mínima habilitante, Valor de la diferencia entre las áreas construida propuesta por el oferente 2 y el área construida mínima habilitante, Valor de la diferencia entre las áreas construida propuesta por el oferente n y el área construida mínima habilitante.</i>
<i>Puntaje P1, P2, Pn</i>	<i>(P1/Pe)* 400, (P2/Pe)*400,..... (Pn/Pe)*400</i>

**Aci: área construida propuesta por el oferente i.*

Para el área de 38 m2. Si el oferente a ofrece un área construida de 50 ,su diferencia será 12. Si el oferente b ofrece un área construida de 46, su diferencia será de 8 y si el oferente c ofrece un área construida de 44, su diferencia será de 6. El valor máximo de la diferencia es 12, el cual se tomará como Pe. La calificación será la siguiente:

*Oferente a: $(Pa/Pe) * 400 = (12 /12) * 400 = 400.$*

*Oferente b: $(Pb/Pe) * 400 = (8/12) * 400 = 266.$*

*Oferente c: $(Pc/Pe) * 400 = (6/12) * 400 = 200.$*





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

b. El oferente que proponga la mayor diferencia entre el precio de oferta de compra y el precio base de venta, obtendrá un puntaje de CIEN (100) puntos, a partir de esta las demás propuestas tendrán una puntuación descendente así:

<i>Pe:</i>	<i>Valor de la mayor diferencia entre el precio ofrecido y el valor base de oferta.</i>
<i>P1, P2, ..., Pn</i>	<i>Valor de la diferencia entre el precio ofrecido y el valor base de oferta de la oferta 1, Valor de la diferencia entre el precio ofrecido y el valor base de oferta de la oferta 2, ... Valor de la diferencia entre el precio ofrecido y el valor base de oferta de la oferta n.</i>
<i>Puntaje P1, P2, Pn</i>	<i>(P1/Pe)* 100, (P1/Pe)*100,..... (Pn/Pe)*100</i>

Ejemplo:

Para un terreno de valor \$100. Si el oferente a ofrece un precio de \$149, su diferencia será 49. Si el oferente b ofrece un precio de \$130, su diferencia será de 30. Si el oferente c ofrece un precio de \$110, su diferencia será de 10. El valor máximo de las diferencias es 49, el cual se tomará como Pe. La calificación será la siguiente:

$$\text{Oferente a: } (Pa/Pe) * 100 = (49 / 49) * 100 = 100.$$

$$\text{Oferente b: } (Pb/Pe) * 100 = (30 / 49) * 100 = 61.$$

$$\text{Oferente c: } (Pc/Pe) * 100 = (10 / 49) * 100 = 20.$$

En caso de empate, se adjudicará al oferente que ofrezca la mayor cantidad de unidades de vivienda.

Si aún persiste el empate, se adjudicará al oferente que haya radicado primero su oferta.

2. PUBLICACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN

METROVIVIENDA publicará el informe preliminar de evaluación con el resultado de las evaluaciones y ponderaciones en la página web www.metrovivienda.gov.co en la fecha establecida en el plazo del proceso de comercialización.

3. OBSERVACIONES AL INFORME DE EVALUACIÓN.

Los informes de evaluación de las propuestas estarán a disposición de los proponentes por un término de tres (3) días hábiles improrrogables, de acuerdo al cronograma que hace parte de este documento; con el fin que los oferentes las conozcan y puedan presentar las observaciones que estimen pertinentes, las cuales deberán ser radicadas en la oficina de correspondencia del METROVIVIENDA.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Los proponentes no podrán completar, adicionar, modificar o mejorar sus propuestas. Las observaciones presentadas fuera del plazo establecido en este numeral, no se considerarán.

Todo intento de un OFERENTE DE COMPRA para influir en el proceso de evaluación, de forma directa o a través de la manipulación de las mismas reglas de comercialización a su favor, dará lugar al rechazo de su solicitud u oferta, sin perjuicio de las acciones legales que pueda interponer METROVIVIENDA.

4. REGLAS DE SUBSANABILIDAD

La ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. En consecuencia, todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje, podrán ser solicitados por la entidad en cualquier momento, hasta la adjudicación, a menos que, hecho el requerimiento al Proponente por parte de METROVIVIENDA durante la etapa de evaluación de ofertas y hasta antes de la adjudicación, éste no envíe los respectivos documentos dentro del plazo fijado en el requerimiento o lo haga en forma tal que desatienda el aspecto sustancial del requerimiento, persistiendo en el incumplimiento de lo previsto en el Pliego de Condiciones.

5. OTRAS CAUSAS DE EVALUACIÓN DESFAVORABLE Y RECHAZO DE LA OFERTA.

Además de las ofertas calificadas como NO CUMPLE, METROVIVIENDA rechazará las ofertas que incluyan información que contenga datos falsos, tergiversados, alterados, tendientes a inducir en error a METROVIVIENDA o propuestas cuyo resultado del proyecto vaya en contra de los objetivos de la empresa. Para ello se entiende, que el oferente autoriza de manera expresa a METROVIVIENDA para que consulte la veracidad de la información suministrada en la oferta de compra, una vez ella se presente.

- 1 METROVIVIENDA podrá descartar ofertas durante el período del proceso de evaluación si se presentan circunstancias que alteren, sustancialmente, la capacidad operativa y financiera.
- 2 Cuando el OFERENTE DE COMPRA se encuentre incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad fijadas por la Constitución o la Ley.
- 3 Cuando la oferta se haya presentado de manera extemporánea.

6. ADJUDICACIÓN DE LOS SUPERLOTES

Una vez evaluados los requisitos habilitantes, efectuada la ponderación de las ofertas y resueltas las observaciones al informe de evaluación, METROVIVIENDA publicará en la página web el resultado del presente proceso de comercialización. Adicionalmente informará a los adjudicatarios sobre su decisión, mediante escrito dirigido a la dirección de notificación que cada uno de ellos haya señalado expresamente en su ofrecimiento.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO VI

REQUISITOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS

1. CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Para los superlotes 9, 9A y 10 se suscribirá la correspondiente escritura pública de compraventa una vez la oficina de registro de instrumentos públicos asigne los correspondientes folios de matrículas inmobiliarias como consecuencia de la modificación a la urbanización del predio la ESPERANZA. Para los demás superlotes se suscribirá la correspondiente escritura de actualización de área y linderos y compraventa dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la aceptación por parte del adjudicatario de su oferta de compra. Para la suscripción del contrato de compraventa, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1 Acreditar 100% del pago del Precio de Venta de la superlote adjudicado.
- 2 Acreditar la constitución de la póliza de cumplimiento expedida por una compañía de seguros debidamente vigilada por la Superintendencia Financiera, donde se indique:
 - a. La intención y obligación de realizar los proyectos constructivos de vivienda y complementarios en un plazo no mayor a diecisiete (17) meses para las multifamiliares.
 - b. La obligación de incluir dentro de las familias beneficiarias del proyecto el 100% de las mismas con asignación de Subsidio Distrital de Vivienda, en sus modalidades de vivienda nueva hasta de 50 y 70 SMMLV, Subsidio Distrital de Vivienda para Desplazados y aplicación del Valor Único de Reconocimiento (VUR) del programa de Reasentamiento de la Caja de Vivienda Popular, en ningún caso la aplicación de esta obligación podrá ser menor al 100% de las unidades de vivienda.
 - c. La obligación de cumplir con el proyecto de vivienda presentado en la oferta, así como de cada uno de los compromisos de los anexos que hacen parte de la convocatoria.

Dicha póliza deberá tener una vigencia de veinte (20) meses contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de venta.

El monto de la póliza que está aquí determinada debe constituirse por el 110% del valor total de la venta.

- 1 Acreditar la carta de aprobación del crédito a constructor por un monto equivalente mínimo al 40% del costo directo del proyecto o la existencia de los recursos líquidos para ejecutar del proyecto con la respectiva aprobación del Proyecto Inmobiliario por METROVIVIENDA.
- 2 Suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones de acuerdo a modelo suministrado por METROVIVIENDA con la finalidad de garantizar un eventual incumplimiento que ocasione la aplicación del precio máximo de venta.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

2. PROMOCIÓN DEL PROYECTO

El adjudicatario comprador que esté interesado en promocionar su proyecto puede obtener información en la Dirección de Gestión Inmobiliaria de la Entidad.

3. MINUTAS DEL CONTRATO, GASTOS NOTARIALES Y ENTREGA FÍSICA DE LOS SUPERLOTES.

3.1 MINUTAS

El contrato de compraventa de los superlotes del actual proceso de comercialización, serán elaborados por la Dirección Jurídica y remitido al adjudicatario para su correspondiente revisión.

3.2 GASTOS NOTARIALES

Los gastos notariales de la Escritura de Compraventa serán cancelados por partes iguales entre los contratantes. Los correspondientes a derechos de registro y el impuesto de registro serán cancelados por el comprador en la proporción señalada por las normas vigentes.

3.3 ENTREGA FÍSICA DE LOS SUPERLOTES

METROVIVIENDA hará entrega física del superlote al comprador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

3.4 REPARTO NOTARIAL DE LA MINUTA Y OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

Por ser METROVIVIENDA una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, la escritura pública de compraventa, mediante la cual se solemniza el contrato de compraventa, deberá someterse al procedimiento de reparto notarial que adelanta la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 29 de 1973 y en la Resolución 4804 de 1992 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

METROVIVIENDA procederá a someter la minuta respectiva al trámite de reparto mencionado, una vez, le sea comunicada la carta de aceptación al adjudicatario.

Una vez que se conozca la notaría a la que le haya correspondido por reparto, METROVIVIENDA comunicará por escrito, al adjudicatario para que se presente en el día y hora expresado en la comunicación a otorgar la escritura pública correspondiente.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO VII

INFORMACIÓN ADICIONAL DE INTERÉS.

1. RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE.

Será responsabilidad del oferente, conocer y hacer un estudio preliminar de títulos, a fin de que tenga pleno conocimiento de la situación jurídica actual del superlote a ofertar.

Los documentos jurídicos soportes de los superlotes se encuentran a disposición de los oferentes en la Dirección Jurídica de la Entidad.

2. RESPONSABILIDADES DEL COMPRADOR DEL SUPERLOTE (ADJUDICATARIO).

Será responsabilidad del comprador del superlote o adjudicatario, solicitar la instalación y cancelación de los servicios provisionales de obra tales como energía, teléfono y acueducto que requiera para el desarrollo de sus obras.

El trámite del permiso y los costos de traslado o tala de árboles, al interior de la superlote vendida, será de responsabilidad exclusiva del comprador.

El comprador del superlote, durante la ejecución de las obras, deberá adoptar las normas del Manual de Convivencia del territorio al que está inscrito, el cual deberá ser concertado con la Dirección de Gestión Inmobiliaria de METROVIVIENDA.

Será responsabilidad del comprador del superlote el trámite de la licencia de construcción, así como la aprobación de los diferentes diseños técnicos ante las entidades respectivas.

Las obras a desarrollar deberán contemplar las diferentes acciones administrativas e institucionales que den sustento de legalidad a las intervenciones sobre el territorio, garantizando tanto los criterios de vecindad como de armonía en el marco de los criterios normativos que sustentan el presente proceso de comercialización.

El comprador o adjudicatario deberá garantizar que las obras de urbanismo y el espacio público colindante se mantengan en igual estado a como fue recibido el superlote.

2.1. CANALIZACIONES DE TELÉFONOS.

El Comprador será el responsable del diseño y la construcción de las canalizaciones dentro de cada





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

superlote, dejando previsto para la respectiva empresa de teléfonos el sitio para la ubicación de los concentradores o strip en el interior de la misma. No será responsabilidad de METROVIVIENDA los trámites, pago de derechos que requiera, ni los gastos en que pueda incurrir para la conexión definitiva del servicio.

2.2 REDES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Será responsabilidad de los Compradores del superlote, el diseño y construcción de las redes interiores, el trámite y pago de derechos ante Codensa E.S.P. para la solicitud del servicio de cada una de éstas, el alumbrado público comunal al interior de cada superlote y todos los gastos en que pueda incurrir para la conexión definitiva del servicio.

Si por algún caso se requiere construir una subestación porque así lo exija la carga solicitada, esta deberá ubicarse al interior del superlote.

2.3 REDES DE GAS NATURAL.

Los compradores del superlote serán los responsables de coordinar el diseño y la construcción de las redes interiores de cada superlote con Gas Natural ESP.

Igualmente será de su responsabilidad los trámites que requiera para la conexión definitiva del servicio.

2.4. REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO.

Los compradores del superlote serán los responsables del diseño y construcción de las redes de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario para el suministro y la evacuación de aguas lluvias y negras al interior de cada superlote, así como de los trámites de empates, pagos de derechos de conexión ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP y todos los gastos en que pueda incurrir para la conexión definitiva del servicio.

3. SEGUIMIENTO

METROVIVIENDA realizará el seguimiento y control necesario para verificación del cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el adjudicatario.

4. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

El comprador declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato de compraventa que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución y la Ley.

5. PERFECCIONAMIENTO.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

El contrato de compraventa se entiende perfeccionado con la inscripción de la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur. Trámite que deberá realizar el comprador dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la entrega de las copias por parte de la notaria correspondiente.

6. DOCUMENTOS.

Serán parte del Contrato de Compraventa, las reglas de comercialización de la presente convocatoria, con sus adendas y aclaraciones, la oferta de compra con sus anexos y las modificaciones o cambios que se convengan por escrito entre las partes.

7. IMPUESTOS.

El comprador pagará todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del proyecto específico, de conformidad con la ley colombiana.

8. CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL SUPERLOTE

Los oferentes de compra deberán tener conocimiento de los superlotes que se van a adjudicar, tanto en sus aspectos jurídicos como técnicos. El oferente de compra deberá hacer sus propios análisis y llegar a sus propias conclusiones de los datos disponibles y de su experiencia, para así obtener una visión de lo que se va a desarrollar. Por lo tanto el oferente de compra será completamente responsable de los resultados de dicho análisis y conclusiones que se traducirán en su oferta.

METROVIVIENDA no será responsable por informaciones verbales suministradas por sus delegados o representantes antes de expedir la comunicación en la cual se informa la aceptación o rechazo de la oferta. Cualquier otra clase de información se considerará como suministrada de buena fe.

Será responsabilidad del oferente, conocer y hacer un estudio preliminar de títulos, a fin de que tenga pleno conocimiento de la situación jurídica actual del superlote a ofertar.

Los documentos jurídicos soportes de los superlotes se encuentran a disposición de los oferentes en la Dirección Jurídica de la Entidad.

9. VISITA AL PROYECTO URBANÍSTICO.

Durante el término del proceso los oferentes interesados, podrán visitar la localización de los superlotes conforme se indica en el apartado de localización.

10. INDEMNIDAD DE METROVIVIENDA.





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

En caso de que se entable un reclamo, demanda o acción legal contra METROVIVIENDA por asuntos, que según el contrato de compraventa, sean de responsabilidad del comprador, éste será notificado lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la Ley para mantener indemne a METROVIVIENDA, y adelante las negociaciones para llegar a un arreglo del conflicto, en estos eventos el comprador deberá reconocer a METROVIVIENDA los costos que éstas situaciones le ocasionen, además del eventual daño emergente y lucro cesante.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

ANEXO N° 1

CARTA DE PRESENTACIÓN DE OFERTA DE COMPRA Y COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO CONVOCATORIA PUBLICA 01 DE 2010 METROVIVIENDA.

Bogotá D.C., __ de ____ de 2.0__ .

Señores
METROVIVIENDA
Bogotá D.C.

ASUNTO: OFERTA DE COMPRA DE CONTADO DE UNA SUPERLOTE EN EL PROYECTO
_____.

El suscrito _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, obrando en nombre _____, manifiesto que conozco y acepto las condiciones de selección y venta de los superlotes expresadas por METROVIVIENDA en el presente documento, así como el Acuerdo 15 de 1998, expedido por el Concejo de Bogotá D.C., por tanto me adhiero a las mismas y presento oferta para adquirir el superlote _____ de la Ciudadela _____ ubicada en la localidad de Usme, teniendo en cuenta además los requisitos consignados en las minutas entregadas con las Reglas para comercialización de los superlotes y los demás documentos e informaciones entregados con este proceso.

Declaro que _____ (escribir si ó no) reúno la experiencia exigida en la presente Convocatoria N° 01 de 2010

Así mismo manifiesto que en caso que Metrovivienda acepte mi oferta, quedo obligado a:

- Firmar en el plazo perentorio que me indique METROVIVIENDA para el efecto, el contrato de Compraventa y/o promesa de compraventa sobre el terreno del que soy oferente comprador.
- Pagar en la modalidad y forma establecida los valores y precios del superlote de la que soy oferente comprador.
- Acepto y conozco las condiciones técnicas y jurídicas de los superlotes.
- Constituir las garantías necesarias para amparar el contrato de compraventa y los procesos de habilitación y de construcción de las unidades de vivienda propuestas.
- Realizar el trámite de registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos en los siguientes 30 días calendario de la firma de la escritura pública y remitir el respectivo folio





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

- de matrícula y su copia a METROVIVIENDA.
- f. Hacer allegar licencia y proyecto definitivo aprobado por Curaduría.
- g. Expedir las garantías establecidas en las reglas para la comercialización.
- h. Suministrar los reportes de escrituración de las unidades de vivienda en los tiempos y en la medida que este proceso se vaya dando.
- i. Suministrar y reportar el listado de la aplicación de Subsidio Distrital en las diferentes modalidades como se establece en los términos.
- j. Suministrar el registro de unidad de vivienda con conexión de acueducto debidamente avalado por la EAAB.
- k. Ofrecer las siguientes condiciones:

I				
VIVIENDAS DE 50 SMMLV				
	Unidades	Áreas construidas	Valor total en SMMLV	Valor por M2
1				
2				
3				
m				
VIVIENDAS DE 70 SMMLV				
	Unidades	Áreas construidas	Valor total en SMMLV	Valor por M2
1				
2				
3				
n	%Unidades de 50 SMMLV			
o	%Unidades de 70 SMMLV			

Adjunto los siguientes documentos, de conformidad con los requisitos previstos en Las Reglas de Comercialización:

(RELACIONAR DOCUMENTOS EXIGIDOS SEGÚN EL CASO)

En mi calidad de **oferente de compra** declaro que toda la información aportada y contenida en los documentos de mi oferta es veraz y susceptible de comprobación, que acepto las consecuencias que se deriven de las cláusulas estipuladas en las minutas modelo de compraventa, y en las modificaciones y/o adiciones a las mismas y que no me encuentro incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibición para contratar, consagradas en la Ley.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que mi propuesta se resume así:

Nombre completo del proponente	
Cédula de ciudadanía o NIT	
Representante legal	
País de origen del proponente	
Valor de la oferta	

Las comunicaciones y notificaciones relativas a esta oferta de compra las recibiré en la siguiente:

Dirección: _____	Ciudad: _____
Teléfono(s): _____	FAX: _____
Web Site: _____	
Correo (s) electrónico (s): _____	

Atentamente,

Firma (representante legal) Oferente.

C.C.: _____





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

ANEXO N° 2

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Características de la Ciudadela Nuevo Usme Predio La Esperanza

La zona donde se desarrolla el proyecto Ciudadela Nuevo Usme Predio La Esperanza está ubicada en área urbana de la capital en la localidad de Usme al sur oriente de la ciudad. La zona está conformada actualmente por una cabida aproximada de 35.7 hectáreas. El proyecto urbanístico total contempla la construcción de 2.900 viviendas en 20 superlotes aproximadamente, con tierra habilitada para uso residencial.

El globo de terreno se extiende longitudinalmente en sentido sur-norte colindando por el costado occidental con el Río Tunjuelo y con el casco urbano de Usme por el oriente, teniendo como vía de acceso principal la futura Avenida Caracas, que atraviesa longitudinalmente el proyecto.

El arquitecto Juan Guillermo Cleves adelantó la elaboración del Diseño Urbanístico y paisajístico de la Ciudadela Nuevo Usme predio la Esperanza, bajo la normatividad del Acuerdo 6 de 1990 y obtuvo la licencia de urbanización de la primera etapa de la Ciudadela. La aprobación del proyecto urbanístico y la licencia de urbanización fueron otorgadas mediante Resolución # 41148 del 2001 expedido por la Curaduría Urbana No. 4.

El ingeniero Luis Fernando Orozco elaboró el estudio de suelos y análisis de cimentaciones para el predio La Esperanza de la Ciudadela Nuevo Usme. La firma Plinco S.A. elaboró el diseño de las vías primarias y secundarias, incluidas las redes e acueducto y alcantarillado. El ingeniero Luis Alberto Correa Medina elaboró los diseños de canalizaciones eléctricas.

La firma IMA Ltda. Elaboró el Plan de manejo Ambiental del predio La Esperanza de la Ciudadela Nuevo Usme.

Para ajustar la futura avenida Caracas a la normatividad existente, en el año 2009 se hizo modificación del proyecto urbanístico, aprobada bajo la Resolución 09-5-0781, que se encuentra vigente.

Características de las obras de urbanismo de la Segunda y tercera subetapas del Predio La esperanza Ciudadela Nuevo Usme





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Con la expedición de la licencia de urbanismo Res 08-4-0307 del 12 de febrero de 2008 para terminación de la segunda subetapa y prorrogada con la Res. Res 10-4-0403; se programa la terminación de obras de urbanismo de esta subetapa que se desarrolla en un área de 10.64 Hectáreas aproximadamente, y en donde se encuentran habilitados los superlotes, 9, 9-A, 10 y 11 que se incluyen en el presente proceso de comercialización.

Con la expedición de la licencia de urbanismo Res 08-4-0140 del 25 de enero de 2008 para construcción de la tercera subetapa y prorrogada con la Res. Res 10-4-0320; se programa la construcción de las obras de urbanismo de esta subetapa que se desarrolla en un área de 11.63 Hectáreas aproximadamente, donde se encuentran en proceso de habilitación los superlotes 1, 2 y 6, que se incluyen en el presente proceso de comercialización.

Por estar ubicados los superlotes objeto de este proceso de comercialización dentro del área definida como de actividad Múltiple, Código I-M-1; (franja de terreno con frente a la Av. Caracas hasta 150 mts a partir del eje de la vía) y estar ubicados frente a vías tipo V-3 (Av. Caracas con ancho de 40 mts) y vías V-6 (con ancho de 16 mts), permite la construcción de vivienda tipo multifamiliar, con alturas que varían de acuerdo al ancho de la vía según la tabla del numeral 3.1 de la Resolución 41148 de 2001, y el Artículo 25 del Decreto Distrital 1020 de 1997.

Andenes y Amoblamiento Urbano

Los andenes que se encuentran en estas vías serán tratados con las especificaciones de la Cartilla de Andenes del DAPD según lo plasmado en los planos correspondientes.

El amoblamiento urbano corresponde a canecas de basura, bancas de concreto con/sin espaldar, rampas peatonales, bolardos, materas, etc. de acuerdo con los respectivos planos.

Vías Internas

Estas vías permiten el acceso de vehículos a la ciudadela y bordean los superlotes. Son vías tipo V-6 y V-4 con ancho mínimo de 16.0 m de ancho total incluyendo andenes. La sección transversal consta de una calzada en concreto asfáltico, y andenes en adoquín de arcilla o en adoquín de arcilla y zona verde.

Vías Peatonales

Estas vías son tipo V-9, con 10.0 m de ancho y consta de terrazas planas con piso en adoquín de arcilla y pasos de escalera en concreto fundido en sitio.





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Canalizaciones de Teléfonos

Las Canalizaciones telefónicas en general se encuentran construidas por uno de los costados de la vía, con sus respectivas cámaras.

Canalizaciones Eléctricas y Alumbrado Público

Las Canalizaciones eléctricas se encuentran construidas a lo largo de andenes, en donde se dispusieron dos ductos de PVC con sus respectivas cajas de inspección. Las obras de instalación de postes, estructuras, cableado aéreo y subterráneo y transformadores las realizará Codensa S.A. ESP, a solicitud de los constructores de las viviendas.

Será a cargo del proponente el trámite de permisos, licencias y la coordinación ante CODENSA S.A. ESP. de las maniobras requeridas para la conexión definitiva del servicio, aprobación y entrega de redes.

Redes de Gas

El contratista civil llevó a cabo las excavaciones y rellenos, de las zanjas o canalizaciones, cárcamos y cajas para poliválvulas, teniendo en cuenta que Gas Natural ESP realizó la instalación de ductos y poliválvulas.

Se deberá realizar la coordinación con GAS NATURAL ESP que tendrá a su cargo el suministro e instalación, prueba y puesta en servicio de las redes de polietileno al interior de los superlotes.

Redes de Acueducto

Las redes de acueducto consisten en la instalación de tuberías de presión de PVC. Contemplan también la construcción de cajas en ladrillo para válvulas y tapones.

Redes de Alcantarillado

Las redes de alcantarillado de aguas negras y de aguas lluvias, consisten en tuberías de concreto sin refuerzo.. Tanto para los sistemas de aguas negras como los de aguas lluvias están contemplados pozos de inspección y cámaras de caída.

Acometidas servicios públicos (PAC's)

Metrovivienda ha dispuesto las acometidas de servicios públicos domiciliarios (PAC's) al interior de la superlote, con el fin de que el proponente no tenga que intervenir los andenes construidos y mucho menos las calzadas vehiculares, manteniendo la uniformidad estructural y de acabados del proyecto urbanístico.





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Se anexa un plano con los PAC's dispuestos para esta superlote, para que a partir de allí el proponente pueda diseñar su propuesta.

El constructor beneficiado deberá disponer del medidor totalizador de acueducto de cada superlote junto a la entrada principal del predio y en un área pública de fácil acceso para su revisión por parte de los inspectores de la EAAB; así mismo, los pozos de inspección de aguas lluvias y aguas negras que recogen el urbanismo interno de cada superlote deberán quedar en espacio público. Estos elementos deberán disponerse contiguos a los andenes construidos por Metrovivienda y libres de rejas de cerramiento. Para su ubicación definitiva se deberá coordinar con la EAAB.

