

**METROVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE BOGOTÁ D. C.**

**Convocatoria Pública**

**No. 04-2011**

**COMERCIALIZACIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO DENTRO DEL ÁMBITO CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL HACIENDA EL CARMEN, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE USME, PARA QUE SU ADJUDICATARIO POSTERIOR A LA VENTA, LLEVE A CABO LAS OBRAS DE URBANISMO Y DESARROLLE PROYECTOS INTEGRALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – VIS.**

**BOGOTÁ D. C., 19 DE MAYO DE 2011**

## RECOMENDACIONES IMPORTANTES PARA LOS OFERENTES

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 el presente proceso de comercialización por convocatoria.

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, se recomienda verificar que se haya incluido la totalidad de los documentos exigidos. De igual manera se hace necesaria la revisión de los documentos para garantizar que están debidamente firmados, actualizados, y soportados.

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 y resolver previamente las inquietudes que le susciten estas bases de la convocatoria, según el caso. De igual forma y con sujeción a los principios de lealtad procesal y buena fe, en el marco de la evaluación, las observaciones que indiquen inconsistencias en la formulación y no sean contempladas y anunciadas debidamente por los oferentes en los tiempos destinados para la resolución de inquietudes u observaciones a la adjudicación, no serán tenidos en cuenta.

Consultar previamente las presentes bases de la convocatoria en la página de Internet de METROVIVIENDA [www.metrovivienda.gov.co](http://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°

De forma electrónica, se podrá contactar a la entidad a través del correo electrónico [dirinmobiliaria@metrovivienda.gov.co](mailto:dirinmobiliaria@metrovivienda.gov.co)

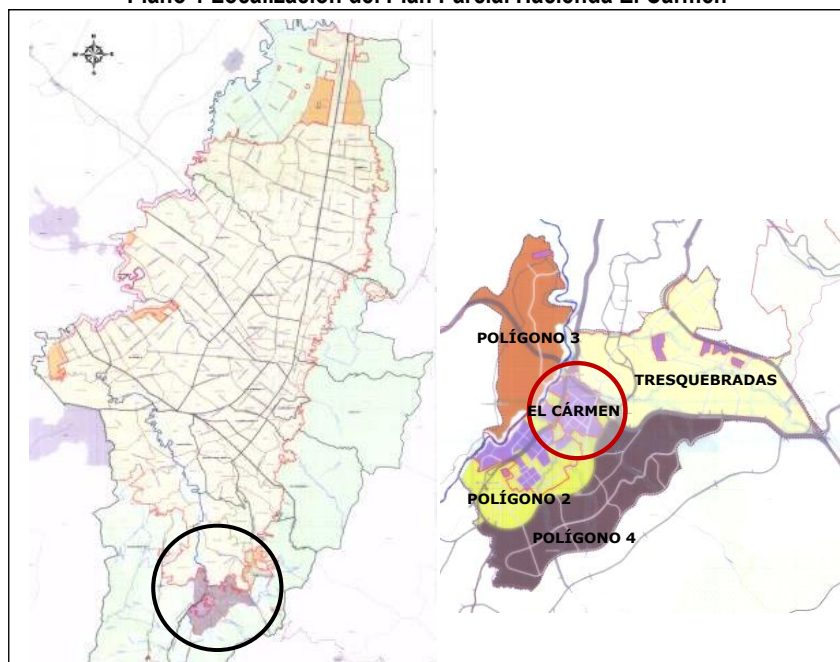
### Nota:

- a.- El presente proceso de comercialización deberá identificarse por su referencia **Convocatoria Pública No. 04 – 2011**
- b.- **METROVIVIENDA** no aceptará ofertas que sean entregadas extemporáneamente.

## INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como finalidad la comercialización de un área de terreno dentro del ámbito correspondiente al Plan Parcial Hacienda El Carmen, ubicado en la localidad de Usme, para que su adjudicatario posterior a la venta, lleve a cabo las obras de urbanismo en su ámbito y desarrolle proyectos integrales de vivienda de interés social – VIS de conformidad con la normativa aplicable, en especial el Decreto Distrital 574 de 2010 y las directrices contenidas en estas bases y sus anexos, que permita consolidar la producción de proyectos territoriales de gran envergadura.

### Plano 1 Localización del Plan Parcial Hacienda El Carmen



Fuente: POT (Decreto Distrital 190 de 2004) y POZ Usme Decreto Distrital 252 de 2007<sup>1</sup>

Los suelos objeto de la presente convocatoria se localizan en el ámbito de aplicación del plan parcial Hacienda El Carmen adoptado mediante Decreto Distrital 574 de 2010 "Por el cual se adopta el plan parcial denominado "Hacienda El Carmen".

El PP "Hacienda El Carmen abarca un área bruta aproximada de 29,28 hectáreas, delimitada por los siguientes elementos:

- ✓ AL NORTE: Por el eje de la Quebrada Fucha límite con el Plan Parcial Tres Quebradas, desde la Quebrada La Requilina al oriente hasta la intersección de la Avenida Circunvalar del Sur con la Avenida Caracas definida en el POT – Decreto Distrital 190 de 2004
- ✓ AL ORIENTE: Por el eje de la Quebrada la Requilina desde la Quebrada Fucha al Norte siguiendo en sentido sur hasta la Avenida El Uval definida en el Decreto Distrital 252 de 2007, límites con el suelo de expansión que hace parte del Polígono 2 del POZ de Usme.
- ✓ AL SUR: la poligonal que va desde la Avenida El Uval definida en el Decreto Distrital 252 de 2007 siguiendo en sentido occidental con el límite del Polígono 2 del POZ de Usme hasta el límite sur

<sup>1</sup> El gráfico de la derecha se extrae de la cartografía del Decreto Distrital 252 de 2007, pero la norma aplicable es el Decreto Distrital 574 de 2010

- ✓ AL OCCIDENTE: La poligonal conformada por el límite del Polígono 2 del POZ de Usme desde el límite sur con la Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa – Subetapa I, siguiendo en sentido norte hasta el límite con el barrio legalizado El Pedregal la Lira.

Se estima que el proyecto urbanístico tendrá un potencial cercano a 3.300 viviendas multifamiliares, con una población estimada de 11.220 personas.

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 15 de 1998, en especial los objetos asignados a METROVIVIENDA en especial el previsto en el ordinal a del artículo 2<sup>o</sup> y a sus funciones y facultades, en especial las previstas en los ordinales g, k y o del artículo 4<sup>o</sup>, de la precitada norma, el presente proceso de comercialización, se funda en la posibilidad legal que tiene METROVIVIENDA como banco de tierras para enajenar inmuebles de su propiedad, que en correspondencia a la búsqueda de promoción a la oferta de suelo masivo urbano, permitan y se destinen para la ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social, tal como el que se pretende comercializar a través del presente proceso, cuya destinación es para este tipo de producto inmobiliario.

## CAPÍTULO I. DEFINICIONES.

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.

**Ámbito a comercializar.** Corresponde a 213.033,46 M2 ubicados en el ámbito del Plan Parcial “Hacienda El Carmen”, y que serán transferidas al adjudicatario, quien tendrá a su cargo el proceso de urbanización, en los términos contenidos en esta convocatoria. En el numeral 3<sup>o</sup> del capítulo tercero de esta convocatoria se indican las áreas que conforman el ámbito objeto de la presente comercialización.

**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 pertenecientes a, que incluye la estructura ecológica principal y por las redes matrices de servicios públicos domiciliarios. En la presente comercialización, el área neta urbanizable es resultante de descontar al área bruta del Plan Parcial, el área que ocupan los elementos hídricos, incluidas sus rondas y zonas de manejo y protección ambiental; el área de la malla vial arterial, el área del parque arqueológico y el área de afectación de la red matriz de acueducto existente.

**Área neta urbanizable base para el cálculo de cesiones (ANUBCC).** Corresponde al área resultante de descontar del área neta urbanizable, las áreas de franjas de control ambiental, al tenor de lo dispuesto en el POT.

**Área neta urbanizable base para el cálculo de edificabilidad (ANUBCE).** Corresponde al área resultante de sumar al área neta urbanizable el 50% de las zonas de manejo y protección ambiental válidas como cesión para parque, al tenor de lo dispuesto en el POT.

**Área útil:** entendida como el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales e intermedias, espacio público y equipamientos propios de la urbanización, las zonas verdes adicionales y las franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial.

**Áreas de cesión:** Son las áreas de cesión obligatoria, discriminadas así:

- Las áreas de la malla vial intermedia y local que para el presente ámbito a comercializar corresponden a vías V-5 y V-9.
- Las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, que para el presente ámbito a comercializar

<sup>2</sup> “Artículo 2<sup>o</sup>.- Objeto. METROVIVIENDA tiene por objeto: ... A. Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda de Interés Social. ...”

<sup>3</sup> “Artículo 4<sup>o</sup>.- Funciones y Facultades. En desarrollo de su objeto METROVIVIENDA ejercerá las funciones y gozará de las facultades propias de los bancos de tierra o inmobiliarios. En particular tendrá las siguientes funciones y facultades básicas: ... g) Enajenar bienes muebles, en favor de entidades públicas o de personas naturales o jurídicas del sector privado, y adoptar, cuando sea el caso, mecanismos que garanticen la construcción de vivienda de interés social prioritario por parte de sus adquirentes. ... k) Cobrar por los servicios que preste conforme a sus estatutos ... o) Velar por el cumplimiento de las normas mínimas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas, por parte de los desarrolladores de los Proyectos promovidos por la entidad. ...”

corresponden a 25,46% del ANUBCC, distribuidas en: 17,35% del ANUBCC para parques (incluye espacios peatonales como plazas, plazoletas, paseos y alamedas, así como cesiones sobre ZMPA que contabilizan como zona verde) y el 8,11% del ANUBCC para equipamiento comunal público, debidamente amojonadas y deslindadas, según los porcentajes establecidos en los artículos 12 y 16 del Decreto 574 de 2010.

- Las áreas de cesión adicional para zonas verdes, las cuales no se contabilizan dentro de las exigencias de cesiones públicas para parques y que corresponden a 2,84% del ANUBCC.
- Las áreas de cesión correspondientes a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial, las cuales no se contabilizan dentro de las exigencias de cesiones públicas para parques.

**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 los suelos que sean declarados en alto riesgo no mitigable y los suelos afectados por servidumbres de paso por redes de servicio público de acueducto o alcantarillado.

**Banco de datos.** Son los documentos que referentes al Plan Parcial Hacienda El Carmen, contienen la información normativa y técnica que soporta la formulación y adopción del plan parcial, y la que sustenta el presente proceso de comercialización y el futuro proceso de ejecución. Estos podrán ser consultados en las oficinas de METROVIVIENDA.

**Comprador:** persona 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, también se denominará adjudicatario.

**Cargas generales o de escala de ciudad.** Son las previstas en el artículo 36 del Decreto Distrital 574 de 2010, las cuales de conformidad con lo establecido en los artículos 34 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, así como los beneficios y edificabilidad autorizados para el plan parcial "Hacienda El Carmen", se clasifican en "cargas generales que pueden ser cedidas a cambio de mayor edificabilidad" y "otras cargas generales que no son válidas para obtener mayor edificabilidad"

**Cargas de escala local.** Son las previstas en el artículo 35 del Decreto Distrital 574 de 2010..

**Contrato de compraventa:** Conforme a lo señalado por los artículos 1849 y 1850 del Código Civil Colombiano, este tipo de contrato es mediante el que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. El contrato de compraventa será ello, mientras que el porcentaje del precio pactado que se pague en dinero sea mayor al porcentaje del precio que se pacte pagar en otra cosa.

**Contrato de fiducia:** Conforme a lo señalado por el artículo 1226 del Código de Comercio, "*La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de este o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario ... Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiado. ... Sólo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizadas por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios*". El artículo 74 del Decreto Distrital 252 de 2007 prevé que en desarrollo de la autorización contenida en el artículo 364 de la Ley 388 de 1997, el Distrito Capital a través de Metrovivienda diseñará y celebrará contratos de fiducia mercantil como mecanismo que facilite el reparto de cargas y beneficios y la transformación de las actuales propiedades en derechos de participación en el proyecto urbanístico correspondiente.

**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 que se realice posterior a la adjudicación del ámbito que se comercializa y luego de transferir su dominio.

**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.

**Extracto de ordenamiento y parámetros de diseño urbano para la comercialización del Plan Parcial Hacienda El Carmen:** Es un documento anexo a los presentes términos, de carácter vinculante, en el cual se extraiga la norma

---

<sup>4</sup> "Artículo 36°.- Actuación urbanística pública. ... Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993..."(Negrillas y subrayas fuera de texto)

urbanística aplicable al desarrollo de las obras de urbanización y construcción en el Plan Parcial, y en el cual se explican con mayor detalle los parámetros de diseño urbano a seguir por parte del oferente.

**Feria inmobiliaria:** De conformidad con la Resolución No. 64 del 31 de mayo de 2010 “*Por la cual se constituye la Feria Inmobiliaria y Social para la promoción de Vivienda de Interés Social Prioritario en Metrovivienda*”, consiste en un espacio permanente y adecuado en el que el adjudicatario del presente sector, podrá realizar la promoción de VIS y VIP, actividades y usos complementarios. En relación con la presente comercialización tendrá como sede el Centro Hábitat de Usme ubicado en la calle 136 A No. 3 A – 48 sur.

**Licencia de construcción modalidad obra nueva:** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. La modalidad obra nueva, es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

**Licencia de urbanización:** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.

**Licencia urbanística:** Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones. Las licencias urbanísticas serán de: 1. Urbanización, 2. Parcelación, 3. Subdivisión, 4. Construcción, 5. Intervención y ocupación del espacio público.

**Manzana:** Es la superficie de suelo delimitada por vías públicas vehiculares o peatonales o cesiones públicas para parques o equipamientos.

**Manual de convivencia:** Documento que tiene por objeto establecer los lineamientos de convivencia a seguir durante la construcción de los proyectos de Usme, de tal forma que se determinen las medidas de control y manejo ambiental que al mismo tiempo faciliten el buen vivir en armonía y buen desarrollo de las obras, para cada uno de los diferentes entes involucrados.

**METROVIVIENDA:** Empresa Industrial y Comercial de Bogotá D. C., con domicilio principal en Calle 52 No. 13 – 64 – Piso 8º en Bogotá, que en la actualidad es el propietario del ámbito a comercializar.

**Oferente:** Persona 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 y que no se encuentra inhabilitada 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.

**Plan de Manejo Arqueológico:** es un documento aprobado por el ICANH que describe las intervenciones arqueológicas necesarias para la preservación y divulgación del Patrimonio Arqueológico en la zona de interés, antes y durante las obras de infraestructura. Las intervenciones incluyen Rescates Arqueológicos, Monitoreos y otras tareas arqueológicas

**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 debe presentar su oferta para estudio.

**Precio base de venta:** corresponde al valor mínimo del suelo a comercializar, el cual se calcula a partir de determinar el valor del suelo bruto, mas los costos administrativos y operacionales y los costos financieros ejecutados por Metrovivienda en el marco del Decreto Distrital 574 de 2010.

**Precio de venta:** Corresponde al valor ofrecido por el oferente y aceptado por METROVIVIENDA, y nunca podrá superar en más el 49% del precio base de venta. El valor ofrecido como precio de venta, al ser cancelado en tres cuotas, tal como se indicará en detalle en el apartado referente a la forma de pago, deberá ser actualizado al momento de proceder

a cada uno de los pagos parciales. El valor actualizado o indexado, al ser simplemente el reconocimiento de la pérdida de valor adquisitivo de la moneda colombiana, no podrá ser considerado como parte del valor de la oferta o como un valor adicional a ella y en tal sentido no debe preverse como una suma que en la propuesta puede llevar a que se supere en más del 49% de dicho precio base. **Proyecto Urbanístico General:** De conformidad con el artículo 48 del Decreto Nacional 1469 de 2010 “*Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones*”, el PUG es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el POT y los instrumentos que lo desarrollen. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El PUG deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. El PUG y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del PUG, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del artículo 22 del referido decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

**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 o adjudicatarios del ámbito a comercializar mediante la presente convocatoria.

**Unidades de Gestión:** Área objeto de operación que dentro de un Plan Parcial, permite a los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística según lo definido en el respectivo plan parcial, que sin necesidad de obtener acto administrativo que adopte tal unidad de actuación, puedan solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único PUG en los términos del artículo 48 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión.

**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 que deben ser ejecutadas por el comprador o adjudicatario. Se refiere a las vías vehiculares secundarias V-5 a las vías peatonales (V-9), a los espacios de uso y dominio público (cesión para parques y cesión para equipamientos) y a las redes derivadas o secundarias de servicios públicos localizadas en el Plan Parcial. Las obras de urbanismo secundario no incluyen en ningún caso las obras de adecuación o habilitación que se requieran al interior de las manzanas de suelo útil, tales como accesos peatonales o acometidas, pues estas hacen parte de las obras de construcción de los desarrollos arquitectónicos que se den al interior de las manzanas de suelo útil.

**Urbanizador de suelo:** De conformidad con lo previsto en el artículo 40 del Decreto Distrital 574 de 2010, es el encargado de realizar las obras de urbanismo con las especificaciones técnicas y en los tiempos requeridos para la habilitación del suelo útil y sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones específicas para este contenidas en los artículos 10, 16 y 28 del referido decreto y del régimen general previsto por la normatividad nacional y distrital correspondiente. **Notas:** (i) de conformidad con el esquema de gestión planteado en el presente proceso de comercialización METROVIVIENDA procederá a iniciar el trámite de cesión anticipada de aquellas zonas que estando por fuera del ámbito a comercializar pero que hacen parte del Plan parcial “Hacienda El Carmen”, están determinadas como cesión para parque, para equipamiento y para parque arqueológico. Por lo anterior se reserva la propiedad de

dicho suelo tendiente, se reitera, a su cesión anticipada, Lo anterior implica que una vez adjudicado el suelo a comercializar esta empresa acompañará todos los trámites que se requieran para la obtención de PUG y/o licencia de urbanismo que garanticen que en el evento de no haberse concluido el proceso de cesión anticipada, los procedimientos tendientes a obtención de autorizaciones específicas para la ejecución de las obras por parte del adjudicatario no sufra traumatismos y se hagan en los estrictos términos establecidos en la normatividad vigente, (ii) a pesar de que Metrovivienda en primera instancia será el encargado de hacer la cesiones de suelo referidas en el ordinal antecedente, la obligación de dotar la cesión para parques seguirá siendo del urbanizador, que en este caso es el adjudicatario del suelo de la presente comercialización y, (iii) Pese a que Metrovivienda no transfiere la propiedad del suelo correspondiente al parque arqueológico, a fin de dar inicio al proceso tendiente a su cesión anticipada, esta Entidad dejará constancia de lo anterior desde el inicio del proceso, a fin de que los metros a ceder, permitan la obtención de edificabilidad adicional a la resultante permitida en el Plan Parcial "Hacienda El Carmen" al adjudicatario del ámbito a comercializar de conformidad con lo al efecto establecido en los artículos 34<sup>5</sup> y 36<sup>6</sup> del Decreto Distrital 574 de 2010.

**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.

## CAPÍTULO II NORMATIVA APLICABLE AL PRESENTE PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN

METROVIVIENDA, en su calidad de banco de tierras del Distrito Capital y propietario de los suelos localizados dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial "Hacienda El Carmen", ha previsto dar inicio a un proceso de comercialización de un área de terreno que hace parte del Plan Parcial "Hacienda El Carmen" en la localidad de Usme, para que su adjudicatario posterior a la venta, lleve a cabo las obras de urbanismo, cumpliendo con: (i) los lineamientos contenidos en la normatividad urbanística vigente (en especial los Decretos Distritales 190 de 2004 y 574 de 2010 y todas las demás normas nacionales y distritales aplicables a su ámbito) (ii) los lineamientos del Plan de Manejo Arqueológico para el predio Hacienda El Carmen (oficios 2565 del 10 de Diciembre de 1998, oficio 1-2010-33535 ICANH), que hace parte integrante de los presentes términos y, (iii) las determinaciones que en la presente convocatoria se hacen en cuanto a la cesión anticipada de cesiones y su dotación, previstas en los capítulo I (nota de la definición urbanizador de suelo); III, numerales 1 y 3 y; IV numeral 3.2.3..

Por esta particular condición, el proceso de selección se regirá por lo dispuesto en las leyes civiles, comerciales, y demás normas concordantes. Así mismo, le es aplicable los artículos 14 de la Ley 1150 de 2007 y 51 del Decreto 2474

<sup>5</sup> "Artículo 34°. Edificabilidad adicional a la resultante permitida en el plan parcial. Se podrá solicitar edificabilidad adicional dentro del plan parcial teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 436 de 2006. ... Corresponde a la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, que podrá autorizarse directamente en el plan parcial o en las licencias de urbanización y/o construcción, de acuerdo con lo establecido en este instrumento, siempre que los sistemas públicos estén en capacidad de soportar la mayor edificabilidad, de acuerdo con las normas sobre habitabilidad y estándares urbanísticos definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, los Planes Maestros y el presente decreto. ... Para concretar y acceder a tal edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar la entrega del suelo correspondiente a las cargas generales que permiten el acceso a esta mayor edificabilidad".

<sup>6</sup>

|       | Item   | Área (m2)   | % sobre AB |
|-------|--|-------------|------------|
| (...) | (...)  | (...)       | (...)      |
| 2     | CARGAS GENERALES QUE PUEDEN SER CEDIDAS A CAMBIO DE MAYOR EDIFICABILIDAD | 85.867,7070 | 29,3219%   |
| (...) | (...)  | (...)       | (...)      |
| 2,3   | PARQUE ARQ UEOLÓGICO   | 43.736,6515 | 14,9351%   |



de 2008 el cual establece que las Empresas Industriales y Comerciales del Estado que desarrollen su actividad en mercados monopolísticos o mercados regulados, se registrarán 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.

### **Normas aplicables**

#### **a.- Normas generales (Listadas cronológicamente):**

- 1.- Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones."
2. Ley 397 de 1997, modificada por la ley 1185 de 2008.
3. Decreto Nacional 833 de 2002
- 4.- Decreto Distrital 190 de 2004 *"Por el cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 200 y 469 de 2003"*
- 5.- Decreto Distrital 327 de 2004 *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*.
- 6.- Decreto Nacional 2181 de 2006 *"Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística"*.
- 7.- Decreto Distrital 436 de 2006 *"Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios"*

#### **b.- Normas Urbanísticas especiales del Plan Parcial**

- 1.- Decreto Distrital 574 de 2010 *"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "Hacienda El Carmen", ubicado en la localidad de Usme"*.

#### **c.- Documento resumen de criterios urbanísticos para el desarrollo de proyectos integrales de vivienda por parte del adjudicatario / comprador:**

- 1.- Extracto de ordenamiento y parámetros de diseño urbano para la comercialización del Plan Parcial "Hacienda El Carmen"
2. DTS del Plan Parcial Hacienda el Carmen
- 3.- Manual de convivencia

#### **d.- Otras disposiciones:**

Plan de Manejo Arqueológico para el predio Hacienda El Carmen (oficios 2565 del 10 de Diciembre de 1998, oficio 1-2010-33535 ICANH)

De igual manera serán de obligatorio cumplimiento todas las disposiciones adicionales a las hasta aquí enunciadas que, sean de necesaria aplicación para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que se implanten en el ámbito de comercialización.

**CAPÍTULO III.**  
**CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN.**

**1.- OBJETO.**

El objeto del siguiente proceso de comercialización es el llamado a personas jurídicas, nacionales o extranjeras, con o sin ánimo de lucro, de derecho público o privado, independiente, en consorcio o unión temporal, para la comercialización de un área de terreno que hace parte del Plan Parcial “Hacienda El Carmen” ubicado en la localidad de Usme, para que su adjudicatario posterior a la venta realice el proyecto inmobiliario integral de vivienda de interés social autorizado mediante Decreto Distrital 574 de 2010, a partir de las siguientes condiciones y fases.

| <b>Fases del proyecto a realizarse en el ámbito de suelo que se comercializa</b>   |  |  |
|--|--|--|
| <b>1.-</b> Realizar los estudios y diseños que le permitan obtener, el PUG y/o las licencias de urbanismo y construcción, así como la ejecución de dichas obras. | <b>2.-</b> Llevar a cabo las obras de urbanismo <sup>7</sup> . | <b>3.-</b> Desarrollar constructivamente el ámbito adjudicado, según las posibilidades definidas por la normativa aplicable, correspondiente a la asignación de usos prevista para las manzanas en el Decreto Distrital 574 de 2010. |

Con la finalidad de que los oferentes de compra se obliguen, en caso de ser adjudicatarios del Plan Parcial, a dar cumplimiento a realizar el proyecto inmobiliario en las tres etapas antes señaladas, deberán suscribir dicha obligación en la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento que deben diligenciar y entregar con la oferta.

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

**2.- TIPO DE PROYECTO A DESARROLLAR**

El proyecto inmobiliario a implantar en el Plan Parcial “Hacienda El Carmen”, objeto de esta comercialización deberá desarrollarse de conformidad con la normativa aplicable, que impone que en dicho ámbito deberá desarrollarse proyectos de vivienda de interés social – VIS según las posibilidades que la referida normativa prevé y que está descrita en el apartado de “normas aplicables”. El proyecto a implantar en el Plan Parcial deberá garantizar que el 100% del suelo útil residencial deba destinarse para VIS de conformidad con lo indicado en el Decreto Distrital 574 de 2010..

Con la finalidad de que los oferentes de compra se obliguen a dar cumplimiento al presente requisito, deberán suscribir en la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento que deben diligenciar y entregar con la oferta, el reconocimiento expreso de dicho compromiso.

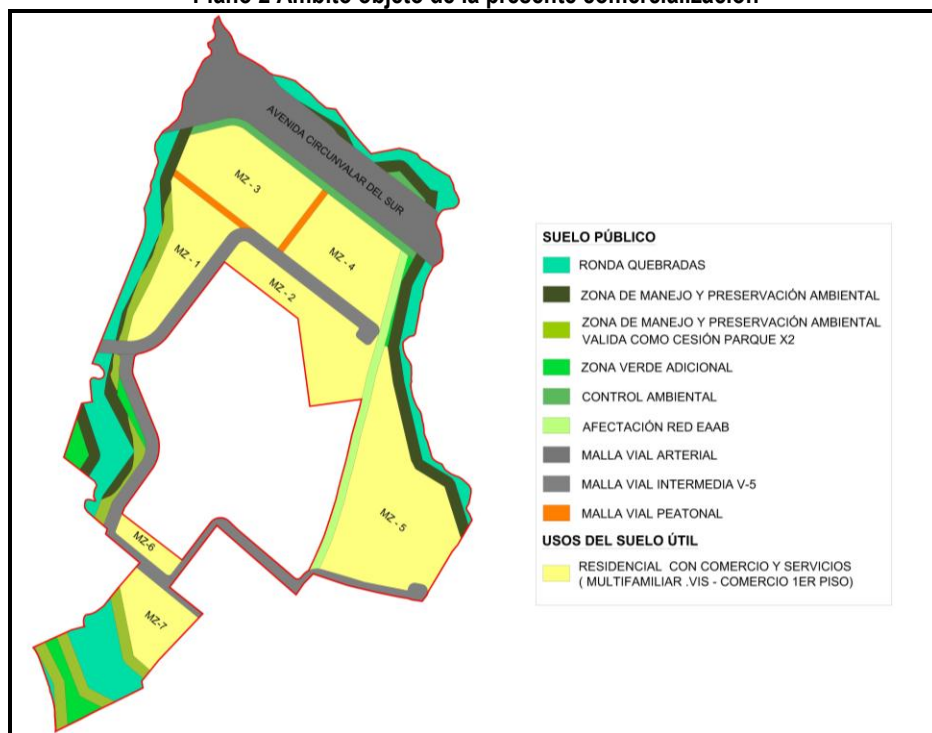
La Carta de Presentación de la Oferta deberá estar debidamente diligenciada de acuerdo con el modelo anexo No. 1.

<sup>7</sup> **Notas:** (i) de conformidad con el esquema de gestión planteado en el presente proceso de comercialización METROVIVIENDA procederá a iniciar el trámite de cesión anticipada de aquellas zonas que estando por fuera del ámbito a comercializar pero que hacen parte del Plan parcial “Hacienda El Carmen”, están determinadas como cesión para parque, para equipamiento y para parque arqueológico. Por lo anterior se reserva la propiedad de dicho suelo tendiente, se reitera, a su cesión anticipada. Lo anterior implica que una vez adjudicado el suelo a comercializar esta empresa acompañará todos los trámites que se requieran para la obtención de PUG y/o licencia de urbanismo que garanticen que en el evento de no haberse concluido el proceso de cesión anticipada, los procedimientos tendientes a obtención de autorizaciones específicas para la ejecución de las obras por parte del adjudicatario no sufra traumatismos y se hagan en los estrictos términos establecidos en la normatividad vigente, (ii) a pesar de que Metrovivienda en primera instancia será el encargado de hacer la cesiones de suelo referidas en el ordinal antecedente, la obligación de dotar la cesión para parques seguirá siendo del urbanizador, que en este caso es el adjudicatario del suelo de la presente comercialización y, (iii) Pese a que Metrovivienda no transfiere la propiedad del suelo correspondiente al parque arqueológico, a fin de dar inicio al proceso tendiente a su cesión anticipada, esta Entidad dejará constancia de lo anterior desde el inicio del proceso, a fin de que los metros a ceder, permitan la obtención de edificabilidad adicional a la resultante permitida en el Plan Parcial “Hacienda El Carmen” al adjudicatario del ámbito a comercializar de conformidad con lo al efecto establecido en los artículos 34 y 36 del Decreto Distrital 574 de 2010.

### 3.- ÁMBITO DE SUELO A LA VENTA

El ámbito objeto de comercialización está compuesto por el área que se muestra en la siguiente imagen:

**Plano 2** Ámbito objeto de la presente comercialización



Las áreas del ámbito a comercializar, son las que a continuación se describen:

| Ítem                 | Área m2   |
|----------------------|-----------|
| Área a comercializar | 213.027   |
| Área Útil            | 97.444,94 |

Metrovivienda se encargará de dar inicio al proceso de entrega de cesiones de las áreas que se describen a continuación a las entidades públicas correspondientes:

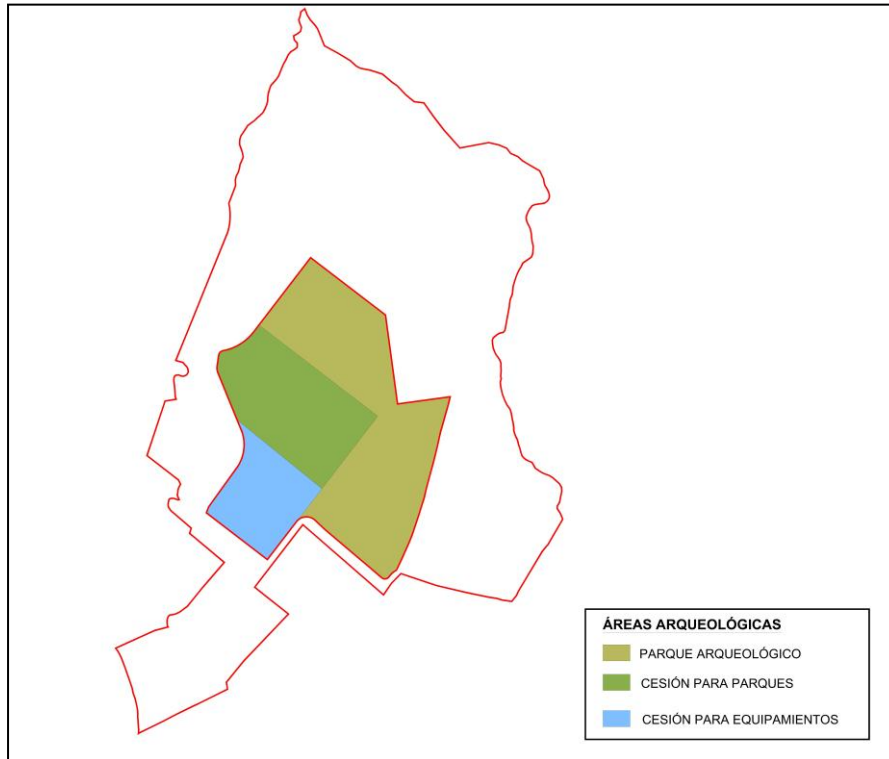
| ÁREAS ARQUEOLÓGICAS  | m2                 |
|--|--------------------|
| <b>POLÍGONO DEL ÁREA DE RESERVA PARA INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS</b> | <b>79.811,8269</b> |
| PARQUE ARQUEOLÓGICO  | 43.736,6515        |
| PARQUE LOCAL 1   | 23.040,5784        |
| CESIÓN EQUIPAMIENTO  | 13.034,5970        |

**Notas:** (i) de conformidad con el esquema de gestión planteado en el presente proceso de comercialización METROVIVIENDA procederá a iniciar el trámite de cesión anticipada de aquellas zonas que estando por fuera del ámbito a comercializar pero que hacen parte del Plan parcial “Hacienda El Carmen”, están determinadas como cesión para parque, para equipamiento y para parque arqueológico. Por lo anterior se reserva la propiedad de dicho suelo tendiente, se reitera, a su cesión anticipada, Lo anterior implica que una vez adjudicado el suelo a comercializar esta empresa acompañará todos los trámites que se requieran para la obtención de PUG y/o licencia de urbanismo que garanticen que en el evento de no haberse concluido el proceso de cesión anticipada, los procedimientos tendientes a obtención de autorizaciones específicas para la ejecución de las obras por parte del adjudicatario no sufra traumatismos y se hagan en los estrictos términos establecidos en la normatividad vigente, (ii) a pesar de que Metrovivienda en primera instancia será el encargado de hacer la cesiones de suelo referidas en el ordinal antecedente, la obligación de dotar la cesión para parques seguirá siendo del urbanizador, que en este caso es el adjudicatario del suelo de la presente comercialización y, (iii) Pese a que Metrovivienda no transfiere la propiedad del suelo correspondiente al parque arqueológico, a fin de dar inicio al proceso tendiente a su cesión anticipada, esta Entidad dejará constancia de lo anterior desde el inicio del proceso, a fin de que los metros a ceder, permitan la obtención de edificabilidad adicional a la resultante permitida en el Plan Parcial “Hacienda El Carmen” al adjudicatario del ámbito a comercializar de conformidad con lo al efecto establecido en los artículos 34<sup>8</sup> y 36<sup>9</sup> del Decreto Distrital 574 de 2010.

### Plano 3 Áreas arqueológicas

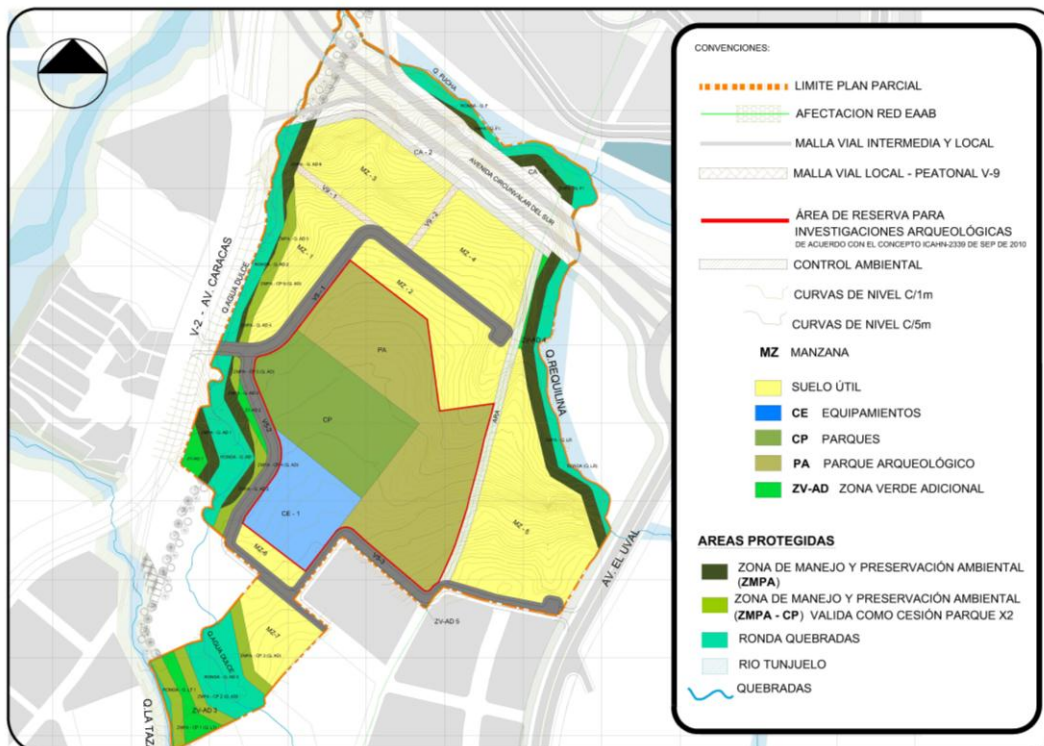
<sup>8</sup> “Artículo 34°. Edificabilidad adicional a la resultante permitida en el plan parcial. Se podrá solicitar edificabilidad adicional dentro del plan parcial teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 436 de 2006. ... Corresponde a la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, que podrá autorizarse directamente en el plan parcial o en las licencias de urbanización y/o construcción, de acuerdo con lo establecido en este instrumento, siempre que los sistemas públicos estén en capacidad de soportar la mayor edificabilidad, de acuerdo con las normas sobre habitabilidad y estándares urbanísticos definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, los Planes Maestros y el presente decreto. ... Para concretar y acceder a tal edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar la entrega del suelo correspondiente a las cargas generales que permiten el acceso a esta mayor edificabilidad”.

|       | Item   | Área (m2)   | % sobre AB |
|-------|--|-------------|------------|
| (...) | (...)  | (...)       | (...)      |
| 2     | CARGAS GENERALES QUE PUEDEN SER CEDIDAS A CAMBIO DE MAYOR EDIFICABILIDAD | 85.867,7070 | 29,3219%   |
| (...) | (...)  | (...)       | (...)      |
| 2,3   | PARQUE ARQ UEOLÓGICO   | 43.736,6515 | 14,9351%   |



El Proyecto urbanístico total correspondiente al Plan Parcial es el que se muestra en la siguiente imagen:

#### Plano 4 Áreas arqueológicas



Fuente: Plano de formulación 03. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO del Plan Parcial Hacienda El Carmen

Las áreas del Plan Parcial, son las que a continuación se describen:

|   | Items  | Área m <sup>2</sup> | % Área Bruta       | % Cesión          |
|---|--|---------------------|--------------------|-------------------|
| 1 | <b>ÁREA BRUTA DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL</b>  | <b>292.845,2880</b> | <b>100,000000%</b> |                   |
|   | Afectación Acueducto   | 5.101,8777          |                    |                   |
|   | Áreas de Reserva - Rondas Hidráulicas  | 27.399,1479         |                    |                   |
| 2 | <b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>   | <b>260.344,2624</b> | <b>88,901640%</b>  |                   |
|   | Áreas NO Urbanizables  | 95.567,2974         |                    |                   |
|   | Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA de Quebradas                            | 23.044,9024         |                    |                   |
|   | Cesión para parques  | 9.699,5905          |                    |                   |
|   | ZMPA adicional   | 13.345,3119         |                    |                   |
|   | <b>Malla Vial Arterial</b>   | <b>28.785,7436</b>  |                    |                   |
|   | Avenida Circunvalar del Sur  | 28.785,7436         |                    |                   |
|   | Parque arqueológico  | 43.736,6515         |                    |                   |
| 3 | <b>ÁREA NETA URBANIZABLE ( AB-Cargas Generales)</b>                                  | <b>164.776,9649</b> | <b>56,267583%</b>  |                   |
|   | ÁREA NETA BASE CALCULO DE EDIFICABILIDAD (+ 50% de Parque sobre ZMPA)                | 167.201,8625        | 57,095630%         |                   |
|   | ÁREA NETA BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU Sin control ambiental)                       | 160.734,1654        | 54,887059%         | 100,000000%       |
|   | <b>CESIONES PÚBLICAS</b>   | <b>72.181,8169</b>  | <b>24,648447%</b>  | <b>44,907576%</b> |
|   | Cesiones malla vial intermedia y local   | 22.648,8424         | 7,734064%          |                   |
|   | <b>Cesión para parques total</b>   | <b>27.890,3736</b>  | <b>9,523928%</b>   | <b>17,351864%</b> |
|   | Cesión en ZMPA válida para parque (hasta 30% de la Cesión Obligatoria para parques)* | 4.849,7952          |                    |                   |
|   | <b>Cesión para equipamiento comunal público.</b>                                     | <b>13.034,5970</b>  | <b>4,451018%</b>   | <b>8,109413%</b>  |
|   | <b>Control ambiental</b>   | <b>4.042,7995</b>   | <b>1,380524%</b>   |                   |
|   | Zona verde Adicional   | 4.565,2043          | 1,558913%          |                   |
| 4 | <b>ÁREA ÚTIL (Productos inmobiliarios)</b>   | <b>97.444,9433</b>  | <b>33,275230%</b>  |                   |
|   | Área útil comercio metropolitano   | -                   |                    |                   |
|   | Área útil comercio zonal   | -                   |                    |                   |
|   | Área útil vivienda estrato 4   | -                   |                    |                   |
|   | Área útil vivienda de interés social (VIS)   | 97.444,9433         |                    |                   |

\*Se cede en proporción 1 a 2 de acuerdo con lo establecido en el literal d, artículo 13, del Decreto 327 de 2004, es decir 9,699.5905m<sup>2</sup>

**Nota:** El anterior cuadro de áreas podrá tener precisiones mínimas para el trámite del PUG al ajustarse a los planos topográficos que se incorporen ante Catastro Distrital de conformidad con lo establecido en la Nota del parágrafo segundo del Artículo 3° del decreto 574 de 2010.<sup>10</sup>

En el ámbito a comercializar se localizan las siguientes manzanas a desarrollarse constructivamente, en el área útil y a partir de los usos que a continuación se señalan:

| Manzanas | Área de Actividad | Uso principal                          | Uso complementario                     | Área útil en m <sup>2</sup> |
|----------|-------------------|--|--|-----------------------------|
| MZ - 1   | Urbana Integral   | Residencial.<br>Vivienda Multifamiliar | Comercio y servicios de escala vecinal | 11.549,5380                 |
| MZ - 2   | Urbana Integral   | Residencial.<br>Vivienda Multifamiliar | Comercio y servicios de escala vecinal | 15.179,7047                 |
| MZ - 3   | Urbana Integral   | Residencial.<br>Vivienda Multifamiliar | Comercio y servicios de escala vecinal | 16.940,1776                 |
| MZ - 4   | Urbana Integral   | Residencial.<br>Vivienda Multifamiliar | Comercio y servicios de escala vecinal | 14.176,4908                 |
| MZ - 5   | Urbana Integral   | Residencial.<br>Vivienda Multifamiliar | Comercio y servicios de escala vecinal | 29.280,1485                 |
| MZ - 6   | Urbana Integral   | Residencial.<br>Vivienda Multifamiliar | Comercio y servicios de escala vecinal | 2.613,5226                  |
| MZ - 7   | Urbana Integral   | Residencial.<br>Vivienda Multifamiliar | Comercio y servicios de escala vecinal | 7.705,3611                  |

<sup>10</sup>“( . . . ) Nota: El urbanizador deberá precisar los linderos y áreas de cada uno de los predios y/o unidades de actuación o gestión. Las áreas contenidas en los folios de matrícula inmobiliaria no coinciden con las áreas de los planos topográficos, ni con el mapa digital de Catastro Distrital que sirvió de base para la delimitación, por esta razón, se aceptaran las áreas de los planos topográficos que se incorporen de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 544 de 2007, modificado por el Decreto 178 de 2010, los cuales presentan un alto grado de precisión.”

En el siguiente cuadro se especifica el precio base de venta:

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Valor de Venta suelo | \$8.100.000.000 <sup>11</sup> |
|----------------------|-------------------------------|

#### 4.- MODALIDAD DE COMERCIALIZACIÓN

En el marco del presente proceso de comercialización se recibirá una propuesta por oferente de compra, para el ámbito de suelo objeto del presente proceso.

Los oferentes de compra deben tener en cuenta que la oferta deberá contener todos y cada uno de los requisitos establecidos en el presente documento, así como constituir las respectivas garantías individuales.

Esta comercialización se fundamenta en la política que al efecto tiene METROVIVIENDA y cuenta con el soporte en la generación de los criterios de selección.

#### 5.- CRITERIOS DE SELECCIÓN.

La selección de las propuestas se realiza con base en un procedimiento de DOS (2) fases: 1.- cumplimiento de requisitos mínimos habilitantes y, 2.- el proceso de evaluación para la selección del proyecto a desarrollar (criterios calificadorios).

#### 6.- PRECIO BASE DE VENTA Y PRECIO DE VENTA DEL ÁREA A ADJUDICAR MEDIANTE EL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN

**6.1.- Precio base de venta:** corresponde al valor mínimo del suelo a comercializar, correspondiente a la suma de **OCHO MIL CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$8.100.000.000.<sup>00</sup> M/CTE)** calculado en el valor del peso colombiano correspondiente al mes de abril de 2011.

**6.2.- Precio de venta:** Corresponde al valor ofrecido por el oferente en su propuesta y aceptado por METROVIVIENDA, el cual será actualizado en el momento de realización de los pagos, de acuerdo al IPC.

**El Precio de venta o precio ofrecido no podrá ser superior al 49% adicional al precio base de venta.<sup>12</sup>**

#### 7.- FORMA DE PAGO DEL PRECIO DE VENTA Y PLAZO.

El pago del valor de la oferta ganadora en el presente proceso de comercialización, deberá cancelarse así:

El cuarenta(40) % del precio de venta, al momento de la firma de la escritura pública de compraventa mediante la que Metrovivienda transfiere el derecho de dominio al adjudicatario.

El sesenta (60) % restante del precio de venta, en un solo contado seis (6) meses luego de la firma de la escritura pública de compraventa mediante la que Metrovivienda transfiere el derecho de dominio al adjudicatario.

Se pagará con cheque de gerencia a favor de METROVIVIENDA por el porcentaje previsto para cada pago parcial (se reitera que serán dos pagos uno por el 40% del valor de venta y un pago adicional, por un valor del 60%), actualizando ese valor de conformidad el IPC, al momento de cada uno de los pagos.

<sup>11</sup> El valor mínimo de suelo por M2 en el presente proceso de comercialización se calcula a partir de de incorporarle al valor correspondiente al suelo bruto a comercializar en el sector, los costos administrativos y operacionales.

<sup>12</sup> Se señala que para los efectos del presente proceso cualquier valor, incluso decimal, que supere el 49.0%, (Vrg.: el 49.0001 o cualquiera otro valor decimal) hará inviable la oferta.

Para el primer pago, este deberá hacerse al momento de la firma de la escritura de compraventa, mientras que para el segundo, el comprador tendrá como máximo 5 días hábiles a partir de la fecha pactada para realizarlo, debiendo en este último evento, allegar a Metrovivienda dentro de los tres (3) días hábiles siguientes el comprobante de consignación correspondiente”.

El pago parcial aquí señalado se deberá realizar sin necesidad de requerimientos previos por parte de METROVIVIENDA.

En caso de incumplimiento de los plazos estipulados para los pagos, se cobraran intereses de mora sobre la deuda con la tasa máxima permitida por el mercado en el respectivo mes.

En la escritura pública de compraventa mediante la que Metrovivienda transfiere el derecho de dominio al adjudicatario, se indicará expresamente como obligación condicional que permitirá resciliar el contrato a favor de esta Empresa, el incumplimiento del deber del pago que corresponde al sesenta (60) % del saldo restante a favor de esta Entidad en el término señalado en precedencia.

#### **Carta de intención de garantía bancaria.**

A fin de garantizar el segundo pago del valor de venta, por parte del adjudicatario en el término precedente; los oferentes de compra deben presentar con su oferta una carta expedida por una entidad financiera legalmente autorizada para operar en Colombia, que reúna los requisitos de calificación de riesgo emitida por Duff and Phelps o Bankwatch Ratings no menor a “A-“ (A menos), en la que se manifieste la intención de otorgar una garantía bancaria, constituida por cuenta del oferente a favor de METROVIVIENDA.

La carta de intención de la garantía bancaria deberá contener como mínimo, lo siguiente:

- Expresar que ella hace referencia al presente proceso tendiente a la comercialización y adjudicación del Plan Parcial “Hacienda El Carmen”.
- La manifestación expresa por parte de la entidad financiera de que en caso de que el oferente resulte adjudicatario del sector que aquí se comercializa, procederá a expedir una garantía bancaria por un valor correspondiente al setenta (60) % del valor de venta con una vigencia de ocho (8) meses contados a partir de la firma de la escritura de compraventa.
- Que en caso de verificarse incumplimiento del adjudicatario en el pago de dicha obligación, METROVIVIENDA podrá hacer efectiva dicha garantía, simplemente con presentar prueba del incumplimiento.

El oferente de compra al que se adjudique el área que aquí se comercializa, al momento de la firma de la escritura pública de compraventa, deberá presentar la garantía bancaria que a favor de Metrovivienda le haya expedido la entidad financiera que le emitió la carta de intención. En caso de no hacerlo, METROVIVIENDA podrá predicar incumplimiento y declarar adjudicatario a la segunda mejor propuesta.

#### **8.- 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.

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Convocatoria Pública</b> | METROVIVIENDA publicó en la página Web <a href="http://www.metrovivienda.gov.co">www.metrovivienda.gov.co</a> 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 <a href="http://www.metroviveinda.gov.co">www.metroviveinda.gov.co</a> . Cualquier comunicación o duda, podrá remitirse al correo electrónico <a href="mailto:dirinmobiliaria@metrovivienda.gov.co">dirinmobiliaria@metrovivienda.gov.co</a> |
|-----------------------------|--|



| <b>Actividad</b>   |  |
|--|--|
| <b>a.- Apertura del proceso de comercialización</b>  | <b>19 de Mayo de 2011</b>  |
| <b>b.- Observaciones a las reglas de comercialización</b>  | <b>Los oferentes podrán presentar observaciones a las reglas de comercialización hasta diez días hábiles antes de la presentación de las ofertas</b>   |
| <b>c.- Respuesta a las observaciones</b>   | Hasta un día hábil antes de la fecha de presentación de las ofertas  |
| <b>d.-Fecha de presentación de ofertas</b>   | <b>Hasta el día 19 de Julio de 2011 a las 3:30 p.m.</b>  |
| <b>e.- Evaluación de las ofertas por parte de Metrovivienda e informe preliminar de evaluación</b> | <b>Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de las ofertas</b>  |
| <b>f.- Observaciones al informe preliminar de evaluación por parte de los oferentes</b>            | Los informes de evaluación de las propuestas estarán a disposición de los oferentes por un término de tres (3) días hábiles improrrogables para que presenten las observaciones que estimen pertinentes contados a partir de la fecha que para tal efecto comunique METROVIVIENDA. |
| <b>g – Adjudicación</b>  | El plazo para la adjudicación del presente proceso de selección será de <b>Diez (10) días hábiles</b> , contados a partir del día siguiente del vencimiento del plazo previsto para que los proponentes presenten observaciones a los informes de evaluación.                      |

## **9.- LUGARES OFICIALES DE CONSULTA DE LAS REGLAS DE COMERCIALIZACIÓN**

El presente documento puede ser consultado en la página web de METROVIVIENDA o en sus oficinas ubicadas en la Calle 52 Número 13 – 64 – Piso 7º (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.

## **10.- DOCUMENTOS DE LA PRESENTE CONVOCATORIA**

Los documentos que constituyen la presente convocatoria y que son puestos a disposición de los oferentes son:

- a.- Los presentes términos de referencia de la comercialización
- b.- Carta de Presentación de la Oferta (Anexo 1)
- c.- Extracto de ordenamiento y parámetros de diseño urbano para la comercialización del “Plan Parcial Hacienda El Carmen” (Anexo 2)
- d.- Manual de convivencia (Anexo 3)
- e.- Modelo de minuta de compraventa<sup>13</sup> (Anexo 4)

<sup>13</sup> Esta minuta podrá estar sometida a variaciones durante el proceso de comercialización.

f.- Los anexos adicionales a los aquí señalados que se indican en este documento, hacen parte integrante de estos términos.

## 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 medio 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 y 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 y debidamente foliadas**), y en medio digital (CD), con un índice donde se relacione su contenido total.

Cada sobre deberá estar cerrado y marcado con los datos del oferente de compra y el de su representante legal, donde se precise: nombre del oferente de compra y el de su representante legal, 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.

En caso de no darse cumplimiento a los requisitos precedentes, por parte de un oferente de compra, ésta será evaluada como **no cumple en forma** y en consecuencia será rechazada.

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 Calle 52 No.13 – 64 – Piso 8º, 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.

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

#### 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 de la Empresa

[www.metrovivienda.gov.co](http://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 DE COMPRA Y COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO.**

En la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento deberá estar debidamente diligenciada de acuerdo con el modelo anexo No. 1.

Si en la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento no viene suscrita por el representante legal de la persona jurídica, la unión temporal o consorcio oferente, 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.- DEPOSITO 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 CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) de pesos, el cual será consignado en la cuenta de ahorros de Banco de Colombia número 126-0622813-7.

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 octavo (8) de la Calle 52 No. 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:

- En el evento en que el oferente de compra, 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).
- En el evento en que el oferente retire su oferta.

##### **3.1.2.2.- REEMBOLSO DEL DEPÓSITO**

El depósito será reembolsado a su valor nominal en los siguientes casos:

- Cuando el oferente de compra no resulte adjudicatario del ámbito de comercialización 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.
- A los compradores le será abonado al precio al momento de la firma de la escritura pública de compraventa.
- 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 sesenta (60) 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 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 oferente de compra, 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 REPRESENTANTES DE LAS PERSONAS JURÍDICAS, CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES, DEBERÁN ALLEGAR FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA.**

#### **3.1.3.3.- PROPUESTAS CONJUNTAS:**

Cuando el oferente sea un Consorcio o una Unión Temporal, la oferta deberá suscribirla el representante con facultades suficientes para actuar en nombre y representación del Consorcio o la Unión Temporal. En el evento de resultar favorecido con la adjudicación, 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 de persona jurídica. Con la oferta deberá adjuntarse el documento de constitución del consorcio o unión temporal, en el cual debe constar por lo menos:

- 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.
- 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 sesenta meses (60) meses.
- 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.
- Ningún integrante del consorcio o de la unión temporal, podrá formar parte de otros oferentes de compra que formulen propuesta para este proceso.

- 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.
- 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.
- Los integrantes del consorcio o unión temporal deberán cumplir, individualmente, con los requisitos establecidos como persona natural o jurídica según sea el caso.
- En los casos de consorcios o uniones temporales, la experiencia mínima exigida en estos términos, deberá ser proporcional al porcentaje de participación de sus integrantes.

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.

El no cumplimiento de los requisitos previstos en este numeral referido a oferentes de compra extranjera ocasionará que la oferta sea evaluada como **no cumple jurídicamente** y en consecuencia será rechazada.

#### **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. METROVIENDA 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.

En el evento en que el oferente sea extranjero, deberá presentar con la oferta de compra, el documento que en su país de domicilio tenga el mismo efecto del registro enajenador en los términos de la Ley 66 de 1968; esto es, el que en su país de domicilio le permita ejercer las actividades asociadas y directamente referentes a la enajenación de vivienda, en los términos del artículo 20<sup>14</sup> de la precitada Ley, debidamente consularizado. No obstante lo anterior, en el caso de que el oferente extranjero se convierta en el adjudicatario del ámbito objeto de la presente comercialización, deberá obtener dicho registro con arreglo a las leyes colombianas ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en un término no mayor a quince (15) días hábiles una vez sea adjudicada el área objeto de la presente comercialización; si pasados los 15 días hábiles aquí señalados el adjudicatario no aporta a

<sup>14</sup> Ley 66 de 1968: "... **ARTÍCULO 20.** El Artículo 20. de la Ley 66 de 1968 quedara así: ... Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles: ... 1°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios. ... 2°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas. ... 3°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal. ... 4°. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal. ... 5°. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda. ... **PARÁGRAFO.** La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más."

METROVIVIENDA, el registro enajenador, ocurrirá de pleno derecho el incumplimiento de sus obligaciones y METROVIVIENDA adjudicará el suelo objeto de la presente comercialización al oferente que sea calificado como segundo en el presente proceso y se harán efectivas al incumplido, todas las garantías que haya suscrito.

Este documento deberá ser aportado con la presentación de la oferta y de no hacerlo se señalará que la propuesta **no cumple jurídicamente**.

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

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

### **3.2.- REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA TÉCNICO.**

#### **3.2.1.- DOCUMENTOS DE CONTENIDO TÉCNICO OBJETO DE EVALUACIÓN**

##### **3.2.1.1.- CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA DE COMPRA Y COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO (Anexo 1).**

La carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento deberá estar debidamente diligenciada de acuerdo con el modelo anexo No. 1.

Ella contendrá además de las demás obligaciones que en los asuntos jurídicos, económicos o de responsabilidad social que aquí se indican, las referentes al cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos para la elaboración de los diseños y ejecución de las obras de urbanismo y construcción a desarrollarse en los suelos adjudicados:

##### **3.2.2.- REQUISITOS TÉCNICOS GENÉRICOS A REALIZARSE EN EL PROYECTO QUE SE COMERCIALIZA**

- El cumplimiento de los requisitos técnicos referentes al urbanismo y la construcción previstos por la normatividad vigente y requeridos por las autoridades encargadas de expedir permisos, licencias y autorizaciones que permitan obtener PUG y/o licencias de urbanismo y construcción, en especial, de conformidad con las posibilidades definidas por la normativa aplicable, y en especial la correspondiente a la asignación de usos prevista en el Decreto Distrital 574 de 2010, así como las directrices previstas en el Extracto de ordenamiento y parámetros de diseño urbano para la comercialización del Plan Parcial “Hacienda El Carmen”.
- El cumplimiento de la totalidad de determinantes previstas en el Extracto de ordenamiento y parámetros de diseño urbano para la comercialización del Plan Parcial “Hacienda El Carmen” que hace parte de los anexos de los presentes términos.

##### **3.2.3.- REQUISITOS TÉCNICOS GENÉRICOS A REALIZARSE EN EL PROYECTO QUE SE COMERCIALIZA**

| <b>Etapas del proyecto a realizarse en el ámbito de suelo que se comercializa</b>  |   |   |
|--|---|---|
| <b>1.-</b> Realizar los estudios y diseños que le permitan obtener el PUG y/o las licencias de urbanismo y de construcción, así como la ejecución de dichas obras. | <b>2.-</b> Ejecutar las obras de urbanismo. | <b>3.-</b> Desarrollar constructivamente el ámbito adjudicado, según las posibilidades definidas por la normativa aplicable, correspondiente a la asignación de usos prevista para las manzanas en el Decreto Distrital 574 de 2010 |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>a.- De manera genérica, las especificaciones técnicas y lineamientos urbanos referidos a las obras de urbanismo a construir previstas por la normatividad vigente.</p> <p>b.- De manera específica, <u>los mínimos previstos en el Decreto Distrital 574 de 2010 y el Manual de Parámetros para el Diseño Urbano de los Proyectos, documento anexo a estos criterios y que hacen parte del mismo siendo obligante en su cumplimiento para el adjudicatario / comprador.</u></p> | <p>a.- De manera genérica que las obras de urbanismo se ejecuten de conformidad con lo ordenado y en los tiempos previstos por el PUG y/o la respectiva licencia de urbanismo, esto es, <u>que la realización de la totalidad de las obras de urbanismo y la entrega de las zonas de cesión<sup>15</sup> se realice en un término máximo de treinta y seis (36) meses.</u></p> | <p>a.- De manera genérica, las especificaciones constructivas previstas por la normatividad vigente.</p> <p>b.- De manera específica, <u>los estándares urbanísticos previstos en los artículos 21 al 27 del Decreto Distrital 574 de 2010 y el Manual de Parámetros para el Diseño Urbano de los proyectos, documento anexo a estos criterios y que hacen parte del mismo siendo obligante en su cumplimiento para el adjudicatario / comprador.</u></p> <p>c.- <u>Los denominados CRITERIOS TÉCNICOS (en lo referente a la realización de las obras constructivas) habilitantes o calificadorios, previstos en los capítulos IV y V de estos términos, al ser determinantes de una potencial mayor asignación de puntaje, y en consecuencia volverse obligantes para el adjudicatario / comprador.</u></p> |
|--|--|--|

**Notas: (i) en cada una de las etapas debe dárseles estricto cumplimiento al Plan de Manejo Arqueológico aprobado para el presente predio y, (ii) será obligación del adjudicatario formular y obtener el respectivo Plan Director para parques, independiente de que Metrovivienda, en primera instancia, no hará entrega del suelo de la respectiva zona de cesión, toda vez que iniciará el trámite de cesión anticipada.**

Con la finalidad de que los oferentes de compra se obliguen a dar cumplimiento a los requisitos previstos en los numerales 3.2.2 y 3.2.3, deberán suscribir dicha obligación en la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento que deben diligenciar y entregar con la oferta.

La Carta de Presentación de la Oferta deberá estar debidamente diligenciada de acuerdo con el modelo anexo No. 1, toda vez que de no hacerlo debidamente en lo referente a los requisitos técnicos o señalar expresamente la intención de no cumplir los requisitos técnicos allí contenidos, la propuesta será evaluada como **no cumple técnicamente**.

#### **3.2.4.- DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE EXPERIENCIA.**

El oferente de compra deberá acreditar experiencia en: diseño urbano y construcción de obras de urbanismo y construcción, en los siguientes términos:

<sup>15</sup> **Notas:** (i) de conformidad con el esquema de gestión planteado en el presente proceso de comercialización METROVIVIENDA procederá a iniciar el trámite de cesión anticipada de aquellas zonas que estando por fuera del ámbito a comercializar pero que hacen parte del Plan parcial "Hacienda El Carmen", están determinadas como cesión para parque, para equipamiento y para parque arqueológico. Por lo anterior se reserva la propiedad de dicho suelo tendiente, se reitera, a su cesión anticipada. Lo anterior implica que una vez adjudicado el suelo a comercializar esta empresa acompañará todos los trámites que se requieran para la obtención de PUG y/o licencia de urbanismo que garanticen que en el evento de no haberse concluido el proceso de cesión anticipada, los procedimientos tendientes a obtención de autorizaciones específicas para la ejecución de las obras por parte del adjudicatario no sufra traumatismos y se hagan en los estrictos términos establecidos en la normatividad vigente, (ii) a pesar de que Metrovivienda en primera instancia será el encargado de hacer la cesiones de suelo referidas en el ordinal antecedente, la obligación de dotar la cesión para parques seguirá siendo del urbanizador, que en este caso es el adjudicatario del suelo de la presente comercialización y, (iii) Pese a que Metrovivienda no transfiere la propiedad del suelo correspondiente al parque arqueológico, a fin de dar inicio al proceso tendiente a su cesión anticipada, esta Entidad dejará constancia de lo anterior desde el inicio del proceso, a fin de que los metros a ceder, permitan la obtención de edificabilidad adicional a la resultante permitida en el Plan Parcial "Hacienda El Carmen" al adjudicatario del ámbito a comercializar de conformidad con lo al efecto establecido en los artículos 34 y 36 del Decreto Distrital 574 de 2010.

### **3.2.4.1.- PARA LA FASE DE REALIZACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS QUE PERMITAN OBTENER PUG Y/O LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.**

La Experiencia del oferente en materia de realización de estudios y diseños de obras de urbanismo y de obras de construcción, será la correspondiente a acreditar:

- La elaboración de estudios y diseños relacionados con obras de urbanismo que en máximo en 6 proyectos que hayan sido objeto de PUG y/o licencias de urbanismo, permitan acreditar que el oferente de compra ha realizado estudios y diseños en materia de obras de urbanismo en un área bruta igual o superior al área que tiene el ámbito objeto de la presente comercialización. Se reitera que los proyectos respecto de los que se pretenda acreditar la anterior experiencia, deberán haber sido objeto de PUG o licencia de urbanismo indicando el nombre del proyecto, la ubicación, el diseño urbanístico realizado (en la licencia o en sus anexos), el número de PUG o licencia de urbanismo y curaduría o autoridad competente que expidió los (s) PUG o la(s) licencia(s) así como los metros de área bruta respecto de las que se expidió de licencia de urbanismo. En el evento que el oferente sea extranjero, los estudios y diseños que permitan acreditar experiencia en este ítem deberán ser parte de la autorización urbanística que cumpla, en el respectivo país, con el objetivo previsto para un PUG o una licencia de urbanismo<sup>16</sup>, documento que deberá contener como mínimo lo indicado en este apartado y debe estar debidamente consularizado.
- La elaboración de estudios y diseños relacionados con obras de construcción que en máximo en 6 proyectos hayan sido objeto de licencias de construcción modalidad obra nueva, permitan acreditar que el oferente ha realizado estudios y diseños en materia de obras de construcción para proyectos con el mismo número de metros cuadrados a los que en la oferta de compra como mínimo, se señalen se construirán en el ámbito objeto de la presente comercialización. Se reitera que los proyectos respecto de los que se pretenda acreditar la anterior experiencia, deberán haber sido objeto de una licencia de construcción modalidad obra nueva indicando el nombre del proyecto, la ubicación, el diseño constructivo realizado (en la licencia o en sus anexos), el número de licencia de construcción y curaduría o autoridad competente que expidió la(s) licencia(s) así como los metros construidos. En el evento que el oferente sea extranjero, los estudios y diseños que permitan acreditar experiencia en este ítem deberán ser parte de la autorización urbanística que cumpla, en el respectivo país, con el objetivo previsto para una licencia de construcción<sup>17</sup>, documento que deberá contener como mínimo lo indicado en este apartado y debe estar debidamente consularizado.

### **3.2.4.2.- FASE DE CULMINACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANISMO.**

La experiencia mínima exigida en materia de ejecución de obras de urbanismo será la correspondiente a: (i) acreditar que el oferente de compra en máximo en 6 proyectos que hayan sido objeto de PUG y/o licencias de urbanismo, ejecutó obras de urbanismo en un área bruta igual o superior al área bruta que tiene el ámbito objeto de la presente comercialización y (ii) acreditar que se hizo entrega integral de las zonas de cesión en los proyectos objeto de los PUG y/o licencias de urbanismo con las que acredita experiencia. Se reitera que los proyectos respecto de los que se pretenda acreditar la anterior experiencia, deberán haber sido objeto de PUG y/o licencia de urbanismo indicando el nombre del proyecto, la ubicación, el diseño urbanístico realizado (en la licencia o en sus anexos), el número de PUG y/o licencia de urbanismo y curaduría o autoridad competente que expidió los (s) PUG y/o la(s) licencia(s) así como los metros de área bruta respecto de las que se expidió. En el evento que el oferente sea extranjero, los documentos que permitan acreditar experiencia en este ítem deberán ser: (i) la autorización urbanística que cumpla, en el respectivo país, con el objetivo previsto para los PUG y/o licencias de urbanismo con las que acredita experiencia, documento que deberá contener como mínimo lo indicado en este apartado y (ii) el o los documentos que en el respectivo país permitan acreditar que se entregaron a satisfacción las zonas de cesión; ambos debidamente consularizados.

### **3.2.4.3.- FASE PARA DESARROLLAR CONSTRUCTIVAMENTE EL ÁMBITO ADJUDICADO.**

La experiencia mínima exigida en materia de ejecución de obras de construcción será la correspondiente a: (i) acreditar que el oferente de compra en máximo en 6 proyectos que hayan sido objeto de licencias de construcción, ejecutó obras

<sup>16</sup> La definición y objeto de un PUG y de una licencia de urbanismo están previstos en la actualidad en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y está debidamente consignado en el capítulo I del presente documento.

<sup>17</sup> La definición y objeto de una licencia de construcción están previstos en la actualidad en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y está debidamente consignado en el capítulo I del presente documento.



de construcción de viviendas igual o superior al el mismo número de metros cuadrados que en la oferta de compra, se indiquen se construirán en el ámbito objeto de la presente comercialización y (ii) acreditar que las empresas de servicios públicos recibieron a satisfacción las redes implantadas en los proyectos objeto de las licencias de construcción con las que acredita experiencia. Se reitera que los proyectos respecto de los que se pretenda acreditar la anterior experiencia, deberán haber sido objeto de una licencia de construcción modalidad obra nueva indicando el nombre del proyecto, la ubicación, el diseño constructivo realizado (en la licencia o en sus anexos), el número de licencia de construcción y curaduría o autoridad competente que expidió la(s) licencia(s) así como los metros construidos. . En el evento que el oferente sea extranjero, los documentos que permitan acreditar experiencia en este ítem deberán ser: (i) la autorización urbanística que cumpla, en el respectivo país, con el objetivo previsto para una licencia de construcción, documento que deberá contener como mínimo lo indicado en este apartado y (ii) el o los documentos que en el respectivo país permitan acreditar que se recibieron a satisfacción por las empresas de servicios públicos las infraestructuras o redes respectivas; ambos debidamente consularizados.

#### **3.2.4.4.- REQUISITOS ADICIONALES EN CUANTO A LAS PREVISIONES DE LOS NUMERALES 3.2.4.1.-, 3.2.4.2- y 3.2.4.3-**

- En el evento en que el oferente no pueda acreditar por él mismo los tres requisitos solicitados en materia de experiencia, deberá asociarse en consorcio o unión temporal con una persona jurídica que pueda demostrar la experiencia requerida.
- En caso de consorcio o unión temporal, por lo menos uno de los integrantes deberá acreditar el sesenta (60) % de la experiencia mínima exigida en los numerales antecedentes, de conformidad con lo que allí se indica, esto es debiendo el consorcio o unión temporal cumplir en todo caso el 100% de la experiencia mínima.
- Se tendrá en cuenta como experiencia todas aquellas licencias urbanísticas (urbanismo o construcción) que teniendo como titular una sociedad fiduciaria (patrimonio autónomo), sean conformadas para realizar proyectos inmobiliarios por parte del oferente de compra, para lo cual debe aportarse además de la licencia, la escritura o documento de constitución en el que se acredite lo anterior.
- En cuanto al requisito de realización de estudios y diseños tanto de obras de urbanismo como de construcción, tal como se indicó en el numeral 3.2.4.1.- se deberá acreditar con las licencias de urbanismo y construcción respectivas, independiente que hayan sido realizados por empresas consultoras, siempre que se verifique que estos fueron los soportes que se anexaron para la obtención de la(s) respectiva(s) licencia(s).

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

#### **3.2.5- EN CUANTO AL TIPO DE PRODUCTO INMOBILIARIO**

El proyecto a implantar en el Plan Parcial deberá garantizar que el 100% del suelo útil residencial se destine para VIS de los cuales, el oferente en su propuesta deberá garantizar la construcción de 200 unidades inmobiliarias de VIP de 55 SMMLV.

En caso de que la propuesta no se ajuste a estos requerimientos, ésta será calificada como **No cumple técnicamente**.

#### **3.2.6.- EN CUANTO AL ÁREA MÍNIMA POR PRODUCTO INMOBILIARIO**

- Los productos inmobiliarios de multifamiliares de **55 SMMLV deberán tener un área construida igual o mayor a los 42 M2.**

Las especificaciones mínimas en materia de área prevista para los tipos de producto inmobiliario se calcularan a partir del área ponderada, esto es el promedio de metros que por producto inmobiliario se indiquen en la oferta de compra.

En caso de que la propuesta no se ajuste a estos requerimientos, ésta será calificada como **No cumple técnicamente**.

### 3.2.7.- EN CUANTO A LA IMPLEMENTACIÓN DE TECNOLOGÍAS ALTERNATIVAS

En las tres fases del proyecto a realizarse en el ámbito de suelo que se comercializa deberá preverse y garantizarse la implementación de:

- Soluciones constructivas que contemplen el reciclaje y utilización de aguas lluvias y grises.
- Tecnologías en materia de aprovechamiento de energía solar, o de fuentes de energía alternativas y seguras, para iluminación de áreas comunes.

En la propuesta a presentar por los oferentes, deberá establecerse con claridad y detalle, la manera como se implementaran las tecnologías que se describen en este apartado. En caso de que la propuesta no presente esta característica, ésta será calificada como **No cumple técnicamente**.

La evaluación de las condiciones técnicas habilitantes estará a cargo de las Direcciones de Gestión Inmobiliaria y Técnica de Obras de METROVIVIENDA. Esta Entidad 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 técnicamente**.

### 3.2.8.- EN CUANTO A CRITERIOS URBANÍSTICOS DE IMPLANTACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS.

Al momento de la presentación de sus propuestas, los oferentes de compra deberán garantizar:

Que el diseño prevea que los equipamientos y cesiones tipo B se localicen en las esquinas de las manzanas donde se implanten, en los términos señalados en el Extracto de ordenamiento y parámetros de diseño urbano para la comercialización del presente ámbito.

Las anteriores obligaciones no solo son requisitos de presentación de la propuesta, sino obligaciones al momento de la ejecución del proyecto constructivo. Por lo anterior y con la finalidad de que los oferentes de compra se obliguen a dar cumplimiento a los requisitos aquí previstos, deberán suscribir dicha obligación en la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento que deben diligenciar y entregar con la oferta.

La Carta de Presentación de la Oferta deberá estar debidamente diligenciada de acuerdo con el modelo anexo No. 1, toda vez que de no hacerlo debidamente en lo referente a los requisitos técnicos o señalar expresamente la intención de no cumplir los requisitos técnicos allí contenidos, la propuesta será evaluada como **no cumple técnicamente**.

De igual manera, en caso de que la implantación que se diseñe y se integre a la propuesta no se ajuste a los anteriores requisitos, ésta será calificada como **No cumple técnicamente**.

### 3.3.- REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO Y FINANCIERO

#### 3.3.1.- DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ADJUNTAR UN OFERENTE.

##### 3.3.1.1.- OBLIGACIÓN DE SUSCRIPCIÓN DE PÓLIZA.

Además de indicar con claridad el valor de su propuesta el cual no puede ser inferior al precio base de venta, ni superior al precio máximo de venta, el oferente se obliga mediante la suscripción de la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento a constituir a favor de METROVIVIENDA una póliza de cumplimiento expedida por una compañía de seguros debidamente reconocida y vigilada por la Superintendencia Financiera donde consten las siguientes obligaciones:

a) Llevar a cabo las obras de urbanismo que permitan desarrollar constructivamente los suelos objeto de la comercialización.

b) Cumplir con el proyecto inmobiliario integral de VIS presentado en la oferta, así como de cada uno de los compromisos de los anexos que hacen parte de la convocatoria.

c) Realizar los estudios y diseños para obtener el proyecto urbanístico general y/o la licencia de urbanismo y la licencia de construcción

d) La obligación de incluir dentro de las familias beneficiarias el porcentaje ofrecido en la oferta para la asignación de Subsidio Distrital de Vivienda.

El monto de la póliza que está aquí determinada debe constituirse por el 110 por ciento de la suma del precio de venta y la vigencia de la misma deberá corresponder al tiempo máximo estimado para desarrollar integralmente el proyecto inmobiliarios y seis meses más. El tiempo máximo estimado para desarrollar integralmente el proyecto inmobiliario se fija en un máximo de 4 años.

La presentación de la póliza es un requisito para la suscripción de la escritura de compraventa respectiva, razón por la cual ésta debe aportarse tres días hábiles previos a la firma respectiva.

**Notas:**

- La vigencia de la póliza deberá corresponder al tiempo máximo estimado para desarrollar integralmente el proyecto inmobiliario y seis meses más, esto es cincuenta y cuatro (54) meses.
- La presentación de la póliza es un requisito para la suscripción de la escritura de compraventa respectiva, razón por la cual ésta debe aportarse tres días hábiles previos a la firma respectiva.

**3.3.1.2.- OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR UN PAGARÉ.**

Además de indicar con claridad el valor de su propuesta el cual no puede ser inferior al precio base de venta, ni superior al precio máximo de venta, el oferente se obliga mediante la suscripción de la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento a suscribir a favor de METROVIVIENDA 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 el pago del precio de venta.

**3.3.1.3.- 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 (incluido el urbanismo además de la construcción) por un monto no inferior al 50% 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. En el evento que el oferente sea extranjero, este requisito podrá ser acreditado con una entidad financiera legalmente instituida y con él reconocimiento debido por las autoridades financieras del respectivo país, debidamente consularizado.

La no presentación de estos documentos (los previstos en los tres numerales anteriores) ocasionará que la oferta sea evaluada como **no cumple financieramente**.

**3.3.2.- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO DE SOPORTE.**

El oferente deberá presentar el proyecto básico de soporte propuesto, el cual debe contener como mínimo:

- La estructura de costos
- El flujo de caja proyectado
- 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, que deberá obtener las autorizaciones respectivas para urbanizar y construir, y que no podrá modificarlas una vez obtenidas sin previa autorización de METROVIVIENDA y sin adelantar los

respectivos trámites ante una Curaduría Urbana.

La no presentación de este documento 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**.

### **3.4.- CRITERIOS HABILITANTES DE RESPONSABILIDAD SOCIAL.**

**3.4.1.-** El o los proyectos a desarrollar en el ámbito que aquí se comercializa, deben incluir como mínimo dentro del total de familias beneficiarias un 35% que cuenten con asignación de Subsidio Distrital de Vivienda – SDV, monto que se calculará sobre la suma total de unidades de vivienda que se construyan en las manzanas adjudicadas, obligación que deberán suscribir los oferentes de compra en la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento que deben diligenciar y entregar con la oferta, además de convertirse en una obligación contenida en la escritura de compraventa mediante la que se les transfiera la propiedad de los suelos adjudicados.

**3.4.2.-** Además de lo anterior, el o los proyectos a desarrollar en el ámbito que aquí se comercializa, deben incluir como mínimo dentro del total de familias beneficiarias un número de 200 familias en situación de desplazamiento interno forzado por la violencia, que cuenten con cierre financiero compuesto por Subsidio Familiar de Vivienda y Distrital de Vivienda las cuales serán las adjudicatarias de las 200 unidades de VIP de 55 SMMLV que deben preverse como requisito habilitante de conformidad con los presentes términos de comercialización, obligación que deberán suscribir los oferentes de compra en la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento que deben diligenciar y entregar con la oferta, además de convertirse en una obligación contenida en la escritura de compraventa mediante la que se les transfiera la propiedad de los suelos adjudicados.

Las anteriores obligaciones constan expresamente en la Carta de Presentación de la Oferta que deberá estar debidamente diligenciada de acuerdo con el modelo anexo No. 1.

La no suscripción de estas obligaciones o su rechazo por parte de los oferentes de compra en la carta de presentación de oferta de compra y compromiso de cumplimiento que deben diligenciar y entregar con la oferta ocasionará que la oferta sea evaluada como **No cumple en materia de responsabilidad social**.

## **CAPÍTULO V EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS HABILITADAS / CRITERIOS CALIFICATORIOS**

### **1.- CRITERIOS**

Las propuestas presentadas que hayan cumplido con la totalidad de los requisitos habilitantes serán evaluadas con un puntaje de hasta 1000 puntos, valor que se puede alcanzar con la sumatoria de las siguientes condiciones, calificables independientemente en la ponderación. En este orden de ideas, se evaluará sobre los siguientes aspectos:

#### **1.1.- Criterio técnico**

**1.1.1.-** El oferente que proponga la mayor diferencia entre el área construida calculada y el área construida mínima calculada propuesta por los oferentes, obtendrá un puntaje de DOSCIENTOS OCHENTA (280) puntos.

Para efectos de este criterio debe tenerse en cuenta:

El área construida para los efectos del presente criterio, refiere al área construida para las 200 unidades de vivienda de interés social prioritario multifamiliares de 55 SMMLV.

Así las cosas, el oferente que proponga la mayor diferencia entre el área construida calculada y el área construida mínima calculada propuesta por los oferentes, obtendrá un puntaje de DOSCIENTOS OCHENTA (280) puntos. A partir de ésta, las demás propuestas tendrán una puntuación descendente así

|   |  |
|---|--|
| Pe<br>(AC Máx – AC Min):                                    | Valor de la máxima diferencia entre el área construida y el área construida mínima propuesta por los oferentes.  |
| P1 (AC1 – AC Min), P2 (AC2 – AC Min),..., Pn (ACn – AC Min) | Valor de la diferencia entre el área construida del proponente 1 y el área construida mínima propuesta por los oferentes, valor de la diferencia entre el área construida por el proponente 2 y el área construida mínima propuesta por los oferentes, .....<br>Valor de la diferencia entre el área construida por el proponente n y el área construida mínima propuesta por los oferentes. |
| Puntaje P1, P2, Pn  | $(P1/Pe) * 280, (P2/Pe) * 280, \dots (Pn/Pe) * 280$  |

\* ACi: área construida de la propuesta i

Nota: las áreas propuestas deben cumplir con lo establecido en el numeral 3.2.6 del capítulo IV.

Ejemplo:

Si el oferente 1 ofrece un área construida de 60 m<sup>2</sup> para las 200 unidades de 55 SMMLV, el oferente 2 ofrece para las 200 unidades un área construida de 58 m<sup>2</sup> y el oferente 3 ofrece para las 200 unidades un área construida de 56, se obtendrán los siguientes valores: AC Máx =60, AC Min =56 .

Por lo tanto Pe = 4

Las diferencias serán así:

$$P1: AC 1 - AC Min = 60 - 56 = 4$$

$$P2: AC 2 - AC Min = 58 - 56 = 2$$

$$P3: AC 3 - AC Min = 56 - 56 = 0$$

La calificación será así:

$$\text{Oferente 1: } (P1/Pe) * 280 = (4 / 4) * 280 = 280.$$

$$\text{Oferente 2: } (P2/Pe) * 280 = (2 / 4) * 280 = 140.$$

$$\text{Oferente 3: } (P3/Pe) * 280 = (0 / 4) * 280 = 0.$$

**1.1.2.-** La propuesta que ofrezca la mayor diferencia entre el número ofrecido de viviendas que deben destinarse a VIP de 55 SMMLV y el mínimo establecido (200 unidades) obtendrá un puntaje de hasta TRESCIENTOS CINCUENTA (350) puntos. A partir de la mayor diferencia las demás propuestas tendrán una puntuación descendente así:

|   |  |
|---|--|
| Pe<br>(C Máx – 200):                            | Máxima diferencia entre el número ofrecido de viviendas y el número mínimo establecido de viviendas (200).   |
| P1 (C1 – 200), P2 (C2 – 200),..., Pn (Cn – 200) | Diferencia entre el número ofrecido de viviendas de la propuesta 1 y el número mínimo establecido de viviendas (200), Diferencia entre el número ofrecido de viviendas de la propuesta 2 y el número mínimo establecido de viviendas (200), ...<br>Diferencia entre el número ofrecido de viviendas de la propuesta n y el número mínimo establecido de viviendas (200). |
| Puntaje P1, P2, Pn                              | $(P1/Pe) * 350, (P2/Pe) * 350, \dots (Pn/Pe) * 350$  |

Ejemplo:

Si el oferente 1 ofrece 280 unidades de vivienda de 55 SMMLV, el oferente 2 ofrece 260 unidades de vivienda de 55 SMMLV y el oferente 3 220 unidades de vivienda hasta 55 SMMLV, se utilizarán los datos así: C Máx = 280, C Min =

220.

Por lo tanto  $P_e = 80$

Las diferencias serán así:

$$P1: C_1 - 200 = 280 - 200 = 80$$

$$P2: C_2 - 200 = 260 - 200 = 60$$

$$P3: C_3 - 200 = 220 - 200 = 20$$

La calificación será así:

$$\text{Oferente 1: } (P1/P_e) * 350 = (80 / 80) * 350 = 350.$$

$$\text{Oferente 2: } (P2/P_e) * 350 = (60 / 80) * 350 = 262,5.$$

$$\text{Oferente 3: } (P3/P_e) * 350 = (20 / 80) * 350 = 87,5.$$

## 1.2.- Criterios de RESPONSABILIDAD SOCIAL

La propuesta que ofrezca la mayor diferencia entre el porcentaje de unidades de vivienda, asignadas a familias con Subsidios Distritales de Vivienda – SDV propuestos y el mínimo establecido (35%) obtendrá un puntaje de hasta DOSCIENTOS CUARENTA (240) puntos. A partir de la mayor diferencia las demás propuestas tendrán una puntuación descendente así:

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Pe:<br>Max(POUSi%-35%)          | Valor de la mayor diferencia entre el porcentaje de unidades de vivienda asignadas a familias con Subsidios Distritales de Vivienda – SDV el mínimo establecido como 35%.  |
| P1, P2, ..., Pn<br>(POUSi%-35%) | Valor de la diferencia entre el porcentaje de unidades de vivienda asignadas a familias con Subsidios Distritales de Vivienda – SDV y el mínimo establecido como 35% de la propuesta 1, Valor de la diferencia entre el porcentaje de unidades de vivienda asignadas a familias con subsidios distritales de vivienda y el mínimo establecido como 35% de la propuesta 2, ..... Valor de la diferencia entre el porcentaje de unidades de vivienda asignadas a familias con subsidios distritales de vivienda y el mínimo establecido como 35% de la propuesta n |
| Puntaje P1, P2, Pn              | $(P1/P_e) * 240, (P2/P_e) * 240, \dots, (Pn/P_e) * 240$  |

\*POUSi: porcentaje de unidades de vivienda asignadas a familias con subsidio distrital de vivienda propuesto por el oferente i.

Ejemplo:

Si el oferente a ofrece un porcentaje de vivienda asignadas a familias con Subsidios Distritales de Vivienda – SDV de 45, el oferente b ofrece un porcentaje de 40 y el oferente c ofrece un porcentaje de 35, se utilizarán los datos así: POUSi Máx = 45, POUSi Min = 35.

Por lo tanto  $P_e = 10$

Las diferencias serán así:

$$P_a: \text{POUSi a} - \text{POUSi Min} = 45 - 35 = 10$$

$$P_b: \text{POUSi b} - \text{POUSi Min} = 40 - 35 = 5$$

$$P_c: \text{POUSi c} - \text{POUSi Min} = 35 - 35 = 0$$

La calificación será así:

$$\text{Oferente a: } (P_a/P_e) * 240 = (10 / 10) * 240 = 240$$

$$\text{Oferente b: } (P_b/P_e) * 240 = (5 / 10) * 240 = 120$$

$$\text{Oferente c: } (P_c/P_e) * 240 = (0 / 10) * 240 = 0$$

### 1.3.- Criterios económicos / financieros

El oferente que proponga la mayor diferencia entre el precio de oferta de compra y el precio base de venta, obtendrá un puntaje de CIENTO TREINTA (130) puntos, a partir de esta las demás propuestas tendrán una puntuación descendente así:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Pe:                | Valor de la mayor diferencia entre el precio ofrecido y el valor base de oferta.  |
| P1, P2,..., Pn     | 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. |
| Puntaje P1, P2, Pn | $(P1/Pe) * 130, (P1/Pe) * 130, \dots (Pn/Pe) * 130$   |

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:

Oferente a:  $(Pa/Pe) * 130 = (49 / 49) * 130 = 130$ .

Oferente b:  $(Pb/Pe) * 130 = (30 / 49) * 130 = 79,6$ .

Oferente c:  $(Pc/Pe) * 130 = (10 / 49) * 130 = 26,5$ .

#### Notas:

En caso de empate, se adjudicará a la propuesta que haya ofrecido la mayor diferencia entre el porcentaje de unidades de vivienda, asignadas a familias con Subsidios Distritales de Vivienda – SDV propuestos, y el mínimo establecido (35%).

Si aún persiste el empate, se adjudicará al oferente que ofrezca la mayor diferencia entre el área construida y el área mínima habilitante (56 M2) para las unidades de vivienda multifamiliares hasta de 100 SMMLV.

Las especificaciones mínimas en materia de área prevista para este tipo de producto inmobiliario se calcularán a partir del área ponderada, esto es el promedio de metros que para este producto (vivienda de interés social multifamiliares hasta de 100 SMMLV) se indiquen en la oferta de compra.

## CAPÍTULO VI

### REQUISITOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Dentro de los 20 días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la carta de aceptación de la oferta de compra a la adjudicación del suelo objeto del presente proceso de comercialización, se suscribirá la correspondiente escritura pública de compraventa. Para la suscripción del contrato de compraventa, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

**a.-** Acreditar el pago del valor correspondiente a la primera cuota que de conformidad con el numeral 7 (**FORMA DE PAGO DEL PRECIO DE VENTA Y PLAZO**) del capítulo III de los presentes términos.

**b.-** Acreditar la constitución de la póliza de cumplimiento expedida por una compañía de seguros debidamente vigilada por la Superintendencia Financiera, donde se indique:

- La intención y obligación de realizar las obras de urbanismo y los proyectos integrales de vivienda a desarrollarse en el ámbito adjudicado constructivos de vivienda en un plazo no mayor a cuatro (4) años.
- La obligación de incluir dentro de las familias beneficiarias del proyecto mínimo un 35% de las mismas con asignación de Subsidio Distrital de Vivienda – SDV.
- La obligación de cumplir con la totalidad de obligaciones que asume por el hecho de la presentación de la

propuesta, así como de cada uno de los compromisos de los anexos que hacen parte de la convocatoria.

Dicha póliza deberá tener una vigencia de máximo cincuenta y cuatro (54) 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.

**c.-** Acreditar la carta de aprobación del crédito a constructor por un monto equivalente mínimo al 50% 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.

**d.-** 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.

## **2.- PROMOCIÓN DEL PROYECTO**

El comprador que adquiera el suelo comercializado por METROVIVIENDA, correspondiente al Plan Parcial "Hacienda El Carmen" ubicado en la Localidad de Usme, deberá promover su proyecto en la feria inmobiliaria, espacio permanente y adecuado para la promoción de VIS y VIP, actividades y usos complementarios que en relación con la presente comercialización tendrá como sede el Centro Hábitat de Usme ubicado en la calle 136 A No. 3 A – 48 sur.

Dicho espacio será destinado para: (i) la construcción de la vivienda modelo (que podrá localizarse facultativamente en el centro hábitat o no) y (ii) el stand de promoción de ventas (que deberá ubicarse en el centro hábitat de Usme de forma obligatoria, hasta por el mismo plazo que el de la ejecución del proyecto a desarrollar.

En relación con la feria inmobiliaria deberá tenerse en cuenta las siguientes directrices adicionales para el adjudicatario / comprador:

- Construir sobre el espacio un stand de promoción de ventas dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de la expedición de la licencia que lo autorice.
- El valor de derecho de uso sobre el stand será de cuarenta y cinco mil pesos (\$45.000.00) mensuales.
- En el caso que el adjudicatario / comprador, considere ubicar la o las viviendas modelo de su proyecto en la feria inmobiliaria ubicada en el centro hábitat de Usme deberá pagar la suma de doscientos mil pesos (\$ 200.000.00) mensuales por cada una de las casas modelo que implante allí.
- Los servicios públicos serán cancelados por los compradores / adjudicatarios mensualmente desde el momento en que ocupen un espacio en el sitio aquí determinado.

## **3.- MINUTAS DEL CONTRATO, GASTOS NOTARIALES Y ENTREGA FÍSICA DE LAS MANZANAS.**

### **3.1.- MINUTAS**

El contrato de compraventa del suelo comercializado, se celebrará conforme el formato contenido en el Anexo 2 "*Formato para Minuta de Escritura de Compraventa*"<sup>18</sup>.

### **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 DEL SUELO A COMERCIALIZAR**

METROVIVIENDA hará entrega física del suelo comercializado al comprador dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

---

<sup>18</sup> Esta minuta podrá estar sometida a cambios.



### **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.

## **CAPÍTULO VII**

### **INFORMACIÓN ADICIONAL DE INTERÉS.**

#### **1.- RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE.**

Será responsabilidad del oferente, conocer y consultar con el equipo de la Dirección Jurídica de esta Entidad, la situación jurídica actual de los suelos que aquí se ofertan. Los saneamientos que por Ley le correspondan a Metrovivienda se realizarán teniendo en cuenta los tiempos en que puede incurrir el comprador (adjudicatario) con las obligaciones que adquiriera con Metrovivienda.

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

#### **2.- RESPONSABILIDADES DEL ADJUDICATARIO / COMPRADOR DEL ÁMBITO (ADJUDICATARIO).**

Será responsabilidad del adjudicatario / comprador del ámbito comercializado, 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 del ámbito, será de responsabilidad exclusiva del comprador.

El comprador, 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.

La implantación urbanística de las viviendas debe contemplar el retroceso necesario contra el paramento, de tal manera que permita la instalación de redes y manijas para la conexión de los servicios.

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.

#### **2.1.- CANALIZACIONES DE TELÉFONOS.**

El Comprador será el responsable del diseño y la construcción de las canalizaciones dentro del suelo útil dentro del ámbito comercializado, 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, 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 del suelo objeto del presente proceso 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 de la manzana.

### **2.3.- REDES DE GAS NATURAL.**

Los compradores serán los responsables de coordinar el diseño y la construcción de las redes interiores del suelo útil dentro del ámbito adjudicado 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 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 del suelo útil a desarrollar, 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 Y ACOMPAÑAMIENTO**

METROVIVIENDA realizará el seguimiento y control necesario para verificación del cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el adjudicatario, y de igual forma realizará el acompañamiento, que en su calidad de banco de tierras, , garantice la correcta y más eficiente ejecución del proyecto, a partir de la interlocución que pueda desarrollar con las empresas de servicios públicos, y entidades del orden distrital, regional o nacional encargadas de emitir conceptos, autorizaciones o licencias para el desarrollo del proyecto. Las actuaciones que en el anterior sentido despliegue Metrovivienda, no le imponen ninguna obligación dentro del presente proceso de comercialización.

### **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.**

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.

### **6.- DOCUMENTOS.**

Serán parte del Contrato de Compraventa, las reglas de comercialización de la presente convocatoria, con sus anexos en especial el Manual de Parámetros de Diseño Urbano, sus adendos 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 SUELO OBJETO DE COMPRA**

Los oferentes de compra deberán tener conocimiento del suelo 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.

#### **9.- VISITA AL PROYECTO URBANÍSTICO.**

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

#### **10.- INDEMNIDAD DE METROVIVIENDA.**

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.