

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

Bases para contratar

Objeto: Seleccionar un inversionista constructor para la estructuración, diseño, construcción, promoción, comercialización y escrituración de un proyecto inmobiliario a desarrollarse en las manzanas Tres (3) y Diez (10) ubicadas entre las calles Nueve (9) y Diez (10), la Avenida Caracas y la Carrera Doce A (12 A) en la ciudad de Bogotá, D.C.

Bogotá, D.C., diciembre 2013

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

TABLA DE CONTENIDO

1. ASPECTOS GENERALES DE LA INVITACIÓN

- 1.1. Objeto de la invitación
- 1.2. Alcance del objeto
- 1.3. Régimen jurídico aplicable
- 1.4. Gastos
- 1.5. Plazos para la ejecución del desarrollo inmobiliario

2. ETAPAS DEL PROCESO

- 2.1. Cronograma
- 2.2. Informe de evaluación
- 2.3. Aclaraciones de las ofertas y entrega de las respuestas
- 2.4. Modificación a las bases para contratar
- 2.5. Audiencia de Adjudicación

3. DE LOS OFERENTES

- 3.1. Información para presentar oferta
- 3.2. Clases de oferentes
- 3.3. Número mínimo de oferentes
- 3.4. Incompatibilidades e inhabilidades

4. DE LAS OFERTAS

- 4.1. Presentación de las Ofertas
- 4.2. Corrección e irrevocabilidad de las ofertas
- 4.3. Indicación de la reserva legal de los documentos
- 4.4. Causales de Rechazo

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

4.5. Documentos jurídicos de la oferta

- Carta de presentación de la oferta
- Representación Legal
- Personas jurídicas nacionales
- Personas jurídicas extranjeras
- Garantía de seriedad de la oferta
- Certificación del pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud, riesgos laborales, pensiones y aportes parafiscales. Artículo 50, Ley 789 de 2002
- Certificado del boletín de responsables fiscales
- Certificado de antecedentes disciplinarios
- Certificado de antecedentes judiciales

4.6. Documentos Financieros

- Capacidad financiera del oferente
- Verificación financiera
- Carta de pre-aprobación de crédito
- Declaración de origen de fondos

4.7. Documentos y componente técnico de la oferta

- Acreditación de la experiencia

4.8. Oferta económica

- Componente de pago fijo
- Componente de pago variable

5. CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

5.1. Metodología de calificación

5.2. Criterios de calificación mayor experiencia certificada

5.3. Criterios de calificación por atención al derecho preferente

5.4. Criterios para ponderación mayor oferta de unidades de vivienda VIP

- Esquema de pago del Proyecto Inmobiliario
- Fuente de pago de las trescientas diez (310) unidades de vivienda

5.5. Resumen de calificación

5.6. Criterios de desempate técnico de las ofertas económicas

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

6. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

- 6.1. Suscripción del otrosí integral
- 6.2. Condiciones del otrosí integral a suscribirse
- 6.3. Régimen jurídico del contrato a suscribir
- 6.4. Régimen tributario del Otrosí Integral.
- 6.5. Obligaciones de las partes
- 6.6. Garantías del proyecto inmobiliario Victoria Parque Comercial
- 6.7. Interventoría
- 6.8. Modificaciones contractuales

7. ANEXOS

- Anexo No 1. Carta de Presentación
- Anexo No 2. Declaración de origen de fondos
- Anexo No 3. Anexo técnico
- Anexo No 4. Otrosí Integral al Contrato de Fiducia CDJ 078-2013
- Anexo No 5. Oferta económica
- Anexo No.6. Obligaciones generales de las partes
- Anexo No.7. Normas relacionadas con el proyecto

1. ASPECTOS GENERALES DE LA INVITACIÓN

1.1. Objeto de la invitación

Seleccionar un inversionista constructor para la estructuración, diseño, construcción, promoción, comercialización y escrituración de un proyecto inmobiliario a desarrollarse en las manzanas Tres (3) y Diez (10) ubicadas entre las calles Nueve (9) y Diez (10) la Avenida Caracas y la Carrera Doce A (12 A) en la ciudad de Bogotá, D.C.

INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE COMERCIAL Y RESIDENCIAL Diciembre 2013

La descripción del proyecto urbanístico y arquitectónico, la localización, las obligaciones del inversionista constructor, las condiciones generales del proyecto y demás información necesaria para el presente proceso, se encuentran detalladas en los Anexos que hacen parte integral de esta invitación.

1.2. Alcance del objeto

El negocio jurídico que se derive de esta invitación, se constituye en una inversión de capital que deberá realizar el inversionista constructor seleccionado a través de su vinculación como fideicomitente posterior en el Patrimonio Autónomo Subordinado "Victoria Parque Comercial y Residencial", con el fin de garantizar:

a) La ejecución del proyecto inmobiliario denominado "Desarrollo Inmobiliario Victoria Parque Comercial y Residencial", que contempla una plataforma comercial, un mínimo de trescientas diez (310) unidades de vivienda de interés prioritario VIP (con un precio máximo de 62 SMLMV) y zonas destinadas al uso comercial y de servicios, en las manzanas 3 y 10.

b) Los recursos para el retorno del valor del aporte realizado por METROVIVIENDA en los términos y condiciones que se estipule en el fideicomiso que se constituya para la administración del proyecto. En cualquier caso, el adjudicatario responderá por el pago del componente fijo a Metrovivienda.

c) El área mínima vendible destinada al uso comercial y de servicios, que en todo caso no podrá ser inferior a 4.900 M2 en comercio y 1.415 M2 en servicios, que será de libre colocación por parte del inversionista constructor seleccionado, no existiendo limitantes para el tipo de producto inmobiliario a comercializar, las áreas vendibles, el cliente objetivo o el precio de venta, salvo las definidas por las normas aplicables para el desarrollo de los predios.

d) La libertad y autonomía que el oferente tendrá de efectuar una propuesta arquitectónica que le permita alcanzar la cantidad mínima de viviendas VIP, de comercio, y de servicios y no tendrá limitaciones diferentes al cumplimiento de la normativa vigente y aplicable para el desarrollo de los predios.

1.3. Régimen Jurídico Aplicable

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

De conformidad con lo establecido en los artículos 13 de la Ley 80 de 1993, 93 de la Ley 489 de 1998 y 93 de la Ley 1474 de 2011 que modifica el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, cuando las Empresas Industriales y Comerciales del Estado desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, o en mercados regulados, se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales. En ese sentido, se rigen por lo dispuesto en los artículos 845 y 860 del Código de Comercio, y en general por las reglas de Derecho Privado sin llegar a desconocer los principios generales de la administración pública y el régimen aplicable de inhabilidades e incompatibilidades para contratar.

Así mismo, conforme a lo dispuesto por el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, las Entidades Distritales, como METROVIVIENDA, podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la suscripción, entre otros, de Contratos de Fiducia Mercantil, que se regirán por 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.

De igual forma, el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 dispone que los patrimonios autónomos constituidos conforme a lo establecido por la referida norma, podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.

Asimismo, indica la norma anterior, que los patrimonios autónomos que se constituyan podrán adelantar procesos de invitación y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y que tales procesos se rigen por el derecho privado. En todo caso, señala la norma en cita y su Decreto reglamentario (Decreto 2045 de 2012) que dichas invitaciones estarán sujetas a la aplicación de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además señala que se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente.

Además, el Decreto Distrital 422 de 2012 reasignó las funciones a METROVIVIENDA para ejecutar los proyectos del espacio privado de Renovación Urbana del Proyecto Tercer Milenio, contenidos en los artículos 6 y 7 del Decreto Distrital 880 de 1998, y demás normas complementarias, asignando a METROVIVIENDA la función para ejecutar los proyectos en las manzanas 3 y 10 del Centro Comercial Metropolitano, sector Santa Inés (Zona 2).

INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE COMERCIAL Y RESIDENCIAL Diciembre 2013

En consecuencia a METROVIVIENDA por ser una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital y de acuerdo a su naturaleza Jurídica, le corresponde adelantar los diversos procesos a su cargo de tal manera que le permita competir en igualdad de condiciones con los particulares en cumplimiento de su objeto social y siempre con respecto de los principios fundamentales de la contratación estatal.

1.4. Gastos

Todos los costos directos e indirectos asociados a la preparación, elaboración y presentación de la ofertas serán de cargo del oferente. Por lo tanto, METROVIVIENDA no reconocerá ningún reembolso por este concepto.

Así mismo, todos los costos y gastos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución del objeto contractual, incluyendo, los materiales, insumos, papelería, comunicaciones, sistemas, transportes, salarios, honorarios de terceros, impuestos, pólizas, y todos los necesarios para la correcta ejecución del proyecto, correrán por cuenta del oferente adjudicatario.

1.5 Plazos para la ejecución del desarrollo inmobiliario

Para el desarrollo inmobiliario se cuenta con diferentes etapas, que deben generar un cronograma que garantice la entrega total de las viviendas dentro de los **17 meses** contados a partir del momento de obtención de la Licencia de Construcción. En todo caso, el plazo para la obtención de la citada licencia no deberá ser superior a tres (3) meses y (15) quince días, contados a partir del momento que se suscriba el Otrosí al contrato fiduciario CDJ 078 de 2013, salvo que la licencia no pueda obtenerse en dicho plazo por causas ajenas al inversionista constructor.

Para el efecto, el oferente debe acompañar la propuesta con el cronograma de ejecución propuesto. En todo caso no podrá superar la fecha máxima establecida del Plan de Implantación.

El plazo del Otrosí Integral al contrato fiduciario CDJ 078 de 2013 resultado de la adjudicación de la presente invitación, será de un (1) año adicional al cronograma establecido en el Plan de Implantación.

2. ETAPAS DEL PROCESO

2.1 Cronograma

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

El proceso de contratación se desarrollará con base en el siguiente cronograma, el cual podrá ser objeto de modificaciones en los términos que se señalan más adelante:

Actividad	Fecha	Lugar
Publicación de la invitación	20 de diciembre 2013	Página web de METROVIVIENDA www.metrovivienda.gov.co
Solicitudes de aclaración a la invitación	Del 20 de diciembre de 2013 hasta el 16 de enero de 2014	Al correo electrónico dirinmobiliaria@metrovivienda.gov.co
Publicación de respuestas a las solicitudes de aclaración	Del 21 de diciembre de 2013 hasta el 17 de enero de 2014	Página web de METROVIVIENDA www.metrovivienda.gov.co
Entrega de las ofertas	20 de enero de 2014 a las 4:00 p.m.	METROVIVIENDA – Calle 52 No 13-64 piso 8 en original y dos copias
Evaluación de las ofertas y solicitud de aclaraciones	Dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes	
Publicación del informe de evaluación y observaciones	Al día siguiente de terminar la evaluación por el plazo de dos (2) días hábiles	Página web de METROVIVIENDA www.metrovivienda.gov.co
Adjudicación	Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes	METROVIVIENDA – Calle 52 No 13-64 piso 9
Firma del Otrosí Integral	Dentro de los cinco (5) días siguientes a la adjudicación	METROVIVIENDA – Calle 52 No 13-64 piso 9

Nota: El oferente podrá solicitar a METROVIVIENDA, una visita de inspección al predio enviando un correo electrónico a dirinmobiliaria@metrovivienda.gov.co. En todo caso, será responsabilidad del

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

oferente conocer las condiciones del predio para la elaboración y desarrollo de su propuesta y cumplir oportunamente las obligaciones contempladas en el mismo.

2.2. Informe de evaluación

METROVIVIENDA publicará en su página web el informe de evaluación de esta invitación por el término establecido en el cronograma, para que los oferentes hagan las observaciones al mismo.

2.3. Aclaraciones de las ofertas y entrega de las respuestas a METROVIVIENDA

METROVIVIENDA podrá solicitar por escrito a los oferentes que se aclaren o subsanen los aspectos que estime pertinentes sobre el contenido de las ofertas o de los documentos que hagan parte de las mismas en el término que se solicite en cada caso.

2.4. Modificaciones a las Bases para Contratar

METROVIVIENDA podrá hacer modificaciones a la Invitación hasta dos (2) días hábiles anteriores a la fecha de presentación de las ofertas. Estas modificaciones se publicarán en la página web de la Entidad www.metrovivienda.gov.co.

2.5 Adjudicación

METROVIVIENDA analizará las observaciones hechas al informe de evaluación y realizará los ajustes que resulten pertinentes en virtud de las mismas. Una vez establecido el informe final de evaluación, se establecerá el orden de elegibilidad de las ofertas con base en la sumatoria de los puntajes obtenidos y procederá a comunicar la decisión en la adjudicación de conformidad con la fecha, hora y lugar previstos en el cronograma para el efecto.

3. DE LOS OFERENTES

3.1. Información para los oferentes

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

La descripción del proyecto urbanístico y arquitectónico, la localización, las obligaciones del inversionista constructor, las condiciones generales del proyecto, y demás información necesaria para el presente proceso se encuentran detalladas en los siguientes Anexos que hacen parte integral de esta invitación:

- Anexo No 1. Carta de Presentación
- Anexo No 2. Declaración de origen de fondos
- Anexo No 3. Anexo técnico
- Anexo No 4. Otrosí Integral al Contrato CDJ 078-2013
- Anexo No 5. Oferta económica
- Anexo No.6. Obligaciones generales de las partes
- Anexo No.7. Normas relacionadas con el proyecto

3.2. Clases de Oferentes

En esta invitación podrán participar, independientemente, en consorcio o unión temporal, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que cumplan con los requisitos establecidos en estas Bases para Contratar.

Cuando se trate de personas jurídicas, los oferentes deben acreditar que su término de duración sea superior al plazo de ejecución del proyecto inmobiliario Victoria Parque Comercial y Residencial y tres (3) años más. Este requisito se verificará en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio.

Cuando la oferta sea de un Consorcio o Unión Temporal, se deberá presentar el documento de constitución en el que se indique si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la oferta y en su ejecución.

Los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad, estableciendo el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y hacer la designación de la persona que tendrá la representación. Así mismo deberán señalar que el Representante del Consorcio queda facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir, ejecutar, modificar, y liquidar el Contrato. El documento

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

deberá señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo de la vigencia del contrato (plazo de ejecución y liquidación y tres (3) años más.

Así mismo, conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, los oferentes deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Deben contar con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda.
- b. En los últimos cinco (5) años la persona jurídica y su representante legal, no deben haber sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2045 de 2012.

El objeto social de la persona jurídica debe corresponder al objeto del contrato que se pretende celebrar, conforme a lo establecido en el artículo 99 Código de Comercio. Así mismo, el representante legal deberá tener la capacidad para presentar la oferta y comprometer a la persona jurídica. Si el representante legal del oferente tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la sociedad, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual se le faculte para presentar la oferta, celebrar, ejecutar, modificar y liquidar el contrato, en caso de ser favorecido con la adjudicación.

3.3. Número mínimo de oferentes

METROVIVIENDA podrá adjudicar la presente Invitación Pública, aún en el evento en que se presente una sola oferta que cumpla con los requisitos exigidos en el presente documento y sus Anexos.

3.4. Incompatibilidades e inhabilidades.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, las entidades estatales que por disposición legal cuenten con régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal. Por lo tanto, no podrán participar en esta invitación quienes se encuentren incurso en las causales de incompatibilidad e inhabilidad establecidas en la Constitución y la Ley.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

Los oferentes harán esta declaración bajo la gravedad de juramento con la firma de la presentación de la oferta (Anexo 1 - Carta de presentación de la oferta).

Así mismo, no podrán presentar Ofertas, las sociedades que tengan por sí, o a través de sus socios, participación en otra que simultáneamente presente Oferta separada, así como ninguna en la cual METROVIVIENDA o cualquiera de sus directores o administradores, desempeñe algún cargo de dirección o administración.

4. DE LAS OFERTAS

4.1. Presentación de las Ofertas

La Oferta deberá presentarse en el lugar y plazo indicado en el cronograma, en idioma castellano, en original y dos copias debidamente foliadas y sin enmendaduras o borrones. Cualquier corrección para ser considerada, debe ser aclarada por el Oferente en la misma Oferta y estar suscrita por su Representante Legal. Dichas correcciones en todo caso no deben dar lugar a interpretaciones que puedan generar dudas al realizar la calificación de las Ofertas.

La Oferta y los documentos de la misma, deberán presentarse en el orden indicado en la presente invitación pública, con un índice en el que se determine con claridad el orden de la información que hace parte de la respectiva Oferta.

La Oferta deberá identificarse de la siguiente manera:

METROVIVIENDA

INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL

NOMBRE DEL OFERENTE: _____

CIUDAD: _____

DIRECCIÓN COMERCIAL: _____

TELEFONO: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

4.2. Corrección e irrevocabilidad de las ofertas

Una vez entregadas las ofertas en el lugar indicado en estas Bases para Contratar, no se podrán efectuar modificaciones, ni entregar documentos adicionales, salvo cuando sean solicitadas las aclaraciones con posterioridad a la entrega de la Oferta.

De conformidad con el artículo 846 del Código de Comercio, el Oferente no podrá retirar la Oferta, toda vez que la misma una vez presentada es irrevocable, so pena de indemnizar los perjuicios que con su revocación cause al destinatario.

4.3. Indicación de la reserva legal de los documentos.

Los Oferentes deberán indicar en su Oferta, cuáles de los documentos aportados son de carácter reservado o confidencial e invocar la norma o el acuerdo que ampara dicha reserva. Si no se manifiestan las reservas, se entenderá que toda la Oferta es pública.

4.4. Causales de Rechazo.

- a. Cuando el oferente no aclare en su totalidad los aspectos solicitados por METROVIVIENDA dentro del plazo otorgado para ello.
- b. Cuando el Oferente se encuentre incurso en alguna causal de inhabilidad o incompatibilidad para contratar.
- c. Cuando la Oferta se presente extemporáneamente, se envíe por correo, o se deje en un lugar distinto al indicado en esta invitación pública.
- d. En el evento en que cualquier Oferente trate de interferir, influenciar, informarse indebidamente o determinar en algún sentido la actuación sobre el análisis y evaluación de las ofertas o su adjudicación.
- e. En el caso que el oferente, alguno de sus miembros o el representante legal se encuentren reportados en el SARLAFT.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

4.5. Documentos Jurídicos

- **Carta de presentación de la oferta.** Anexo No. 1.

Debe estar suscrita por el representante legal del oferente sin modificaciones o enmendaduras.

- **Existencia y representación legal**
- **Personas jurídicas nacionales**

Para las sociedades registradas o que tienen sucursal domiciliada en Colombia deben aportar Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio correspondiente, con fecha de expedición no superior a dos (2) meses anteriores al cierre de esta invitación pública.

En caso de existir limitante del representante legal para contratar, en la cual se le faculte para presentar oferta y suscribir el contrato respectivo, o en su defecto una certificación del Secretario de la Junta de Socios o del órgano societario correspondiente.

- **Personas jurídicas extranjeras**

Con sucursal en Colombia: Deben aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia.

Sin sucursal en Colombia: Deberán además, acreditar un apoderado domiciliado en Colombia debidamente facultado mediante poder otorgado en debida forma, legalizado o apostillado, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, en especial en los artículos 65 y 259 del Código de Procedimiento Civil, artículo 480 del Código de Comercio y en la Resolución 4300 de 2012 del Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia. En el poder deberán conferirse facultades para presentar la oferta, celebrar el contrato, ejecutarlo, liquidarlo y para representar al poderdante judicial y extrajudicialmente.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

Las ofertas de compañías extranjeras sin sucursal en Colombia, se someterán a las leyes colombianas, y deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad de la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias de esta invitación pública, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en estas bases para contratar.

- Consorcios o uniones temporales

Cuando el oferente sea un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar los documentos anteriormente mencionados.

Cuando la oferta se presente en cualquiera de estas modalidades de asociación, el oferente deberá presentar el documento idóneo, ajustado a lo siguiente:

a. Expresar si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la oferta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

consentimiento previo y escrito de METROVIVIENDA. La omisión de este señalamiento hará que se tome la oferta como presentada por un Consorcio para todos los efectos.

b. Los miembros del Consorcio o la Unión Temporal deberán acreditar la autorización de los órganos de las sociedades que lo conforman para consorciarse y designar la persona que representará al Consorcio o Unión Temporal y adjuntar copia del documento que regula su relación.

c. Los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad.

d. Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo definido por en el plan de implantación y tres (3) años más.

En caso de prórroga del plazo de esta invitación, el Certificado de Existencia y Representación Legal tendrá validez con la primera fecha prevista para la entrega de ofertas.

- **Garantía de seriedad de la oferta**

Para garantizar la seriedad de la oferta y de asegurar la firma del Otrosí Integral al contrato de fiducia No. 078 de 2013 por parte del oferente favorecido con la adjudicación, la oferta deberá acompañarse del original de una póliza de seriedad de la oferta, otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, en la cual el beneficiario sea METROVIVIENDA identificada con NIT. 830.055.995-0, por una cuantía de MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.000.000.000).

La referida garantía deberá tener vigencia de cuarenta y cinco (45) días calendario, a partir de la fecha de entrega de ofertas. En caso de requerirse la ampliación del plazo de la entrega de la oferta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser igualmente ampliada. METROVIVIENDA podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar de la garantía.

En caso de no suscribirse el Otrosí integral al Contrato CDJ 078 de 2013, por parte del adjudicatario inicial, se adjudicará el contrato al oferente clasificado en el siguiente orden dentro de la evaluación de las ofertas, y en consecuencia se exigirá al siguiente oferente en orden la prórroga de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta, hasta la suscripción del Otrosí Integral al Contrato de fiducia

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

078 de 2013 y así sucesivamente a los demás oferentes, siempre y cuando su oferta cumpla los requisitos establecidos en las presentes bases.

El nombre del oferente debe señalarse en la misma forma como figura en el documento de existencia y representación legal (persona jurídica) o en el documento de identidad (persona natural). Cuando la oferta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre e identificación de cada uno de sus integrantes, su porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del oferente.

La garantía de seriedad de la oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- a. La no suscripción del Otrosí Integral al Contrato CDJ 078 por parte del oferente seleccionado.
- b. La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en el cronograma para la selección de las ofertas se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción de los contratos se prorrogue.
- c. El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las ofertas.
- d. La falta de otorgamiento por parte del oferente seleccionado de la garantía de cumplimiento exigida por la fiduciaria y METROVIVIENDA para amparar el cumplimiento de las obligaciones del Otrosí Integral del Contrato 078 de 2013.

La propuesta deberá contener el comprobante de pago de la póliza de seriedad y los términos y condiciones generales de la póliza.

Nota: La garantía de seriedad será devuelta a solicitud de los oferentes no seleccionados.

El oferente, de igual manera podrá presentar cualquiera de los siguientes mecanismos de cobertura del riesgo para amparar la garantía de seriedad de la oferta, siempre y cuando los amparos, vigencia y valor asegurado de la garantía sean los dispuestos en el presente numeral 4.5.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

- Fiducia mercantil en garantía:

Si el oferente utiliza este mecanismo de cobertura, deberá presentar simultáneamente con la propuesta, la copia del respectivo contrato y entregar el certificado de garantía expedido por la sociedad fiduciaria.

La Fiduciaria no podrá oponer a METROVIVIENDA en ningún caso, la excepción de contrato no cumplido ni le será admisible discutir la responsabilidad del oferente.

En caso de incumplimiento, la sociedad fiduciaria con la cual el oferente constituye su garantía adelantará los trámites para hacer efectiva la misma, una vez METROVIVIENDA ponga en su conocimiento el incumplimiento.

- Garantía bancaria a primer requerimiento y Carta de crédito stand by:

Si el oferente utiliza este mecanismo de cobertura, deberá presentar simultáneamente con la propuesta, el documento de la garantía. Dicha garantía bancaria podrá ser otorgada por una institución financiera, nacional o extranjera.

METROVIVIENDA podrá aceptar el otorgamiento tanto de un contrato de garantía bancaria, como el de una carta de crédito stand by, siempre que:

1. Conste el nombre de METROVIVIENDA como beneficiario(a) de la garantía.
2. Consten los riesgos garantizados, los cuales deben ser los indicados en el presente numeral 4.5.
3. Conste la vigencia de la garantía y el valor garantizado, de acuerdo con lo exigido en el presente numeral 4.5.
4. Conste que el establecimiento de crédito asume en forma expresa, autónoma e irrevocable a favor de METROVIVIENDA el compromiso de honrar las obligaciones a cargo del Oferente solicitante, en caso de incumplimiento de la propuesta por parte de éste.
5. Conste la forma de hacer exigible la garantía.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

6. Conste que la garantía deberá ser efectiva a primer requerimiento cuando el acto administrativo en firme que declara el incumplimiento de las obligaciones contractuales o cualquiera de los eventos constitutivos de incumplimiento de la seriedad de los ofrecimientos hechos se ponga en conocimiento del establecimiento de crédito.

Si el Oferente celebra un Contrato de Garantía Bancaria como mecanismo de cobertura, para su aceptación se dará aplicación, además de las prescripciones descritas a las normas comerciales complementarias y a lo dispuesto en el presente numeral 4.5.

Si el Oferente presenta una Carta de Crédito Stand By como mecanismo de cobertura, para su aceptación se dará aplicación, además de las prescripciones descritas a las normas comerciales complementarias y a lo dispuesto en el presente numeral 4.5.

Depósito de dinero en garantía:

Si el proponente utiliza este mecanismo de cobertura, deberá presentar simultáneamente con la propuesta, so pena de rechazo de la oferta, el original del documento con el cual demuestra la constitución del depósito de dinero en garantía de seriedad de la propuesta a favor de METROVIVIENDA.

- **Certificación del pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud, riesgos laborales, pensiones y aportes parafiscales. Artículo 50, Ley 789 de 2002.**

Para cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, se deberá presentar la siguiente documentación:

Personas jurídicas: Certificado firmado por el representante legal o el revisor fiscal, según el caso, en el que conste que se encuentra a paz y salvo por ese concepto en los últimos seis (6) meses.

Consortio o Unión Temporal: Cada uno de sus integrantes deberá presentar el certificado correspondiente.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

Persona natural: Deberá acreditar que se encuentra afiliado a los sistemas de seguridad social en salud y pensiones, solo al momento de suscribir el contrato, si se le adjudica esta invitación.

Verificación de documentos por parte de METROVIVIENDA:

- **Certificado del boletín de responsables fiscales.**

De conformidad con el artículo 60 de la Ley 610 de 2000, METROVIVIENDA verificará que la correspondiente persona natural o jurídica y su representante legal según se trate, no se encuentren reportados en el boletín de responsables fiscales que publica la Contraloría General de la República con periodicidad trimestral.

- **Certificado de antecedentes disciplinarios.**

METROVIVIENDA verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, que el oferente ni su representante legal están inhabilitados para contratar. En caso del oferente plural lo verificará para cada uno de sus integrantes.

- **Certificado de antecedentes judiciales.**

En el caso de personas naturales, representante legal de la persona jurídica y miembros (personas naturales) y representante legal de consorcios o uniones temporales, METROVIVIENDA verificará en la Base de Datos de la Policía Nacional el Certificado de antecedentes judiciales.

4.6. Documentos Financieros

- **Capacidad financiera del oferente**

La capacidad financiera se verificará con la información reportada en el registro único de Oferentes con corte a 31 de diciembre de 2012. Si la constitución del oferente fue después del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012), deberá presentar los Estados Financieros con los cuales se constituyó la empresa.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

Verificación financiera.

La verificación de la capacidad financiera estará a cargo de la Dirección de Gestión Corporativa y Control Interno Disciplinario de METROVIVIENDA, y se efectuará con la información reportada en el Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2012 debidamente certificados por Revisor Fiscal, si es el caso.

METROVIVIENDA realizará la verificación financiera de las propuestas, la cual no otorgará puntaje y como resultado de la misma se decidirá sobre la aceptación o el rechazo de las mismas.

Los indicadores requeridos son:

No.	INDICADOR	CONDICIÓN	CALIFICACION	FORMULA
1	ÍNDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA (IL)	Mayor o igual a 1,25	CUMPLE	Activo Corriente / Pasivo Corriente
2	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (NE)	Menor o = 70%	CUMPLE	Pasivo Total /Activo Total
3	CAPITAL DE TRABAJO (KT)	Igual o mayor a 40% del Valor total del Contrato	CUMPLE	Capital de Trabajo= Activos corriente – Pasivos Corrientes.

En caso de Consorcios o uniones temporales estos indicadores se calcularán como la sumatoria de los índices financieros de cada integrante.

Los oferentes que tengan vigentes la inscripción en el RUP pero que a la fecha de cierre del presente proceso, no esté registrada la información financiera a 31 de diciembre de 2012, deberán presentar los estados financieros certificados por el contador público o revisor fiscal según el caso, con corte a

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

la misma fecha. De este documento se tomará la información para calcular los indicadores financieros.

La propuesta será aceptada siempre que al aplicar cada uno de los indicadores anteriormente enunciados, su resultado cumpla la condición de aceptada.

Cuando el oferente no cumpla con alguno de los índices en la verificación financiera no cumple, no continuará en el proceso de selección.

- **Carta de pre-aprobación de crédito**

El oferente deberá presentar carta(s) de pre-aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo de 45.000 SMMLV.

La(s) carta (s) de pre-aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación del proyecto para el cual se presenta la oferta tanto de vivienda como de comercio.

Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras.

Cuando se presenten cartas de pre-aprobación de crédito emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre - aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado en el presente numeral, siempre y cuando todas ellas especifiquen el proyecto a financiar.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

Las condiciones para la valoración del cupo de crédito son:

El Oferente, podrá presentar hasta dos (2) certificaciones de cupo de crédito pre-aprobado cuya suma alcance el monto requerido en este numeral. En el caso de Consorcios o Uniones Temporales, no se aceptarán certificaciones emitidas a favor de miembros distintos de tales Estructuras Plurales.

Si se presentan más de dos (2) certificaciones de cupo de crédito se considerará las primeras que sumen el monto total solicitado.

No se aceptará la presentación de cupos de sobregiro, de tarjeta de crédito, CDTs, créditos rotativos, cuentas de ahorro o corriente, bonos, títulos valores, documentos representativos de valores, underwriting y en general cualquier modalidad diferente al cupo de crédito otorgado por un banco del Sector Financiero.

- **Declaración de origen de fondos**

El oferente debe entregar la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del ANEXO 2 de este documento. METROVIVIENDA podrán solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación del proyecto. En el caso en que la información solicitada no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

4.7. Documentos y componente técnico de la oferta

- **Acreditación de la experiencia**

Se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos a continuación:

- El oferente deberá acreditar mediante máximo cinco (5) certificaciones, una experiencia mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados construidos en proyectos de uso comercial y/o de

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

vivienda, donde certifiquen que se hayan realizado actividades de diseño, construcción y comercialización con las siguientes características:

- Deben haber sido ejecutados en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre de la presente invitación.
- El objeto de los contratos que se presenten como experiencia deben incluir la construcción de vivienda y/o construcción y/o comercialización de uno o de varios proyectos inmobiliarios de áreas comerciales.
- Cuando alleguen una cantidad mayor de certificaciones, únicamente se tendrán en cuenta, para acreditar la experiencia, las cinco primeras certificaciones relacionadas.
- Cuando los oferentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda y/o de centros comerciales deberá(n) tener en su objeto social el diseño y la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

Para el cálculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 10. del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010, según el cual el área construida se establece como: Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas.

Para acreditar la experiencia requerida, el oferente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

1. Estar suscritas por el contratante.
2. Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de oferentes plurales.
3. Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y /o proyectos comerciales.
4. En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del oferente o miembro del oferente.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior, o del último informe de ejecución presentado por el interventor, en el cual conste el número de metros cuadrados construidos en comercio y/o vivienda.

Se aceptará como equivalente a la certificación de experiencia, copia de los contratos debidamente suscritos y/o la respectiva acta de liquidación, siempre y cuando tales documentos contengan los requisitos exigidos.

Los oferentes, para los efectos del presente numeral, podrán acreditar experiencia en contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de comercio y vivienda.

Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato.

Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización). En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio.

En caso que la certificación sea expedida por una persona natural, deberá aportar copia del contrato laboral, donde se pueda determinar el cargo y las actividades desarrolladas dentro de la ejecución del mismo.

4.8. Oferta económica.

El Inversionista Constructor presentará su oferta económica, tomando en consideración un componente de pago fijo y un componente de pago variable, tal como se desarrolla a continuación:

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

Componente de pago fijo:

El pago del valor fijo asciende a la suma de VEINTICUATRO MIL MILLONES DE PESOS (\$24.000.000.000), los cuales se pagarán de la siguiente manera:

- a. La suma de MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.500.000.000) **dentro del año siguiente contado a partir de la fecha de adjudicación.**
- b. El saldo faltante por retornar a METROVIVIENDA será actualizado mensualmente, **dentro del año siguiente contado a partir de la fecha de adjudicación,** utilizando como tasa de actualización la suma de la Inflación mensual y 4% E.A. empleando la siguiente fórmula:

$$V_{t+1} = V_{to} * (1 + y)^{(1/12)}$$
$$y = ((1 + \pi)^{(1+i)}) - 1$$

Dónde:

- V_{t+1} = Saldo actualizado
- V_{to} = Saldo mes anterior
- y = Tasa efectiva anual usada para actualizar el valor de la tierra en el tiempo.
- π = Inflación mensual reportada por el DANE vigente para cada periodo. (La inflación mensual es una tasa periódica que debe ser anualizada para los cálculos a los que se hace referencia)
- i = 4% E.A.

El saldo actualizado se pagará de la siguiente manera:

- a. La suma equivalente al **SESENTA POR CIENTO (60%)** del saldo actualizado que se pagará dentro de los diecisiete (17) meses contados a partir de la obtención de la licencia de construcción.
- b. La suma equivalente al **CUARENTA POR CIENTO (40%)** del saldo actualizado que será cancelada dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de suscripción del contrato fiduciario.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

Componente de pago variable

El componente de pago variable, o participación en las ventas ofrecida por el Inversionista constructor a Metrovivienda, debe ser mínimo el 7.0 % de las ventas totales del proyecto, excluyendo los ingresos recibidos por concepto de la venta de Viviendas de Interés Prioritario de las trescientas diez (310) unidades de vivienda.

En caso de que el inversionista constructor decida conservar área comercial o de viviendas adicionales para su propio usufructo, deberá manifestar formalmente su interés y en el evento en que sea aceptada esta propuesta, el pago de que trata el párrafo anterior, será realizado previo avalúo comercial.

En el tercer año contado a partir de la fecha de la firma del Otrosí Integral, el inversionista constructor retornará a Metrovivienda por lo menos el 7.0 % de las ventas causadas hasta el momento.

A partir del corte realizado en el tercer año, el inversionista constructor pagará trimestralmente el pago variable causado en el mismo periodo.

El inversionista Constructor se compromete, en todo caso, a transferir el componente variable a Metrovivienda contra la escrituración de las áreas distintas a VIP dentro de los cinco (5) primeros días de cada trimestre.

Así mismo, el inversionista constructor, queda comprometido al cumplimiento de los plazos determinados en el cronograma de ejecución del contrato y de la comercialización de la totalidad de las áreas.

En todo caso, ante cualquier incumplimiento en la forma de pago establecida en la presente invitación, en el Otrosí a suscribir o en cualquier otro documento que forme parte de la presente invitación, METROVIVIENDA podrá hacer efectivas las garantías otorgadas para tal fin.

El contenido de la oferta económica se presentará de conformidad con el Anexo No 5. Oferta económica, el cual deberá estar debidamente suscrito por el representante legal del oferente.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

5. CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

METROVIVIENDA podrá solicitar por escrito a los oferentes que se aclaren los aspectos que estime pertinentes sobre el contenido de las ofertas o de los documentos que hagan parte de las mismas en el término que se solicite en cada caso.

La metodología de calificación de la oferta económica, pondera el componente de pago variable y el compromiso de áreas mínimas de construcción realizado por el inversionista constructor, de la siguiente manera:

5.1. Metodología de calificación

La mayor diferencia entre la propuesta (P_i) realizada por el inversionista constructor en su oferta económica, y el valor P_{min} correspondiente al mínimo admisible por METROVIVIENDA, obtendrá un puntaje de sesenta (60) puntos. A partir de esta, las demás ofertas tendrán una puntuación descendente así:

P_i : Valor de referencia que resume la propuesta económica del oferente i .
 $P_i = ((MC_i * 16.30\%) + (MS_i * 4.13\%)) * V_i$

En donde:

MC_i : Metros cuadrados vendibles de área comercial que el oferente i se compromete a construir.

MS_i : Metros cuadrados vendibles de área de servicios que el oferente i se compromete a construir.

V_i : Participación en las ventas, de las áreas distintas a VIP, que el oferente i ofrece pagar a METROVIVIENDA.

P_{min} : Valor de referencia que resume la propuesta mínima admisible por METROVIVIENDA.

$P_{min} = ((MC_{min} * 16.30\%) + (MS_{min} * 4.13\%)) * V_{min} = 60.00$

En donde:

$MC_{min} = 4.900$ Metros cuadrados vendibles de área comercial mínimos a construir

$MS_{min} = 1.415$ Metros cuadrados vendibles de área de servicios mínimos a construir.

$V_{min} = 7.0\%$ Participación en las ventas de áreas distintas a VIP mínima aceptada por METROVIVIENDA.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

La mayor diferencia entre el valor P_i correspondiente a la oferta del inversionista constructor i y el valor mínimo admisible P_{min} previsto METROVIVIENDA, obtendrá un puntaje de sesenta (60) puntos. Los demás oferentes obtendrán una puntuación que refleje la diferencia porcentual de la siguiente manera:

Ci: Valor de la diferencia del oferente i

Ci : $P_i - P_{min}$

Ce: Valor de la mayor diferencia entre P_i y el valor base de oferta P_{min} .

Así, el puntaje de la oferta económica del oferente i estará determinado por la siguiente formulación:

$$\text{Puntaje } i = (C_i / C_e) * 60$$

5.2 Criterios de calificación mayor experiencia certificada

Expresada en m² construidos

Más de 30.000 m², y hasta 35.000 m² 6 puntos

Más de 35.001 m² y hasta 40.000 m² 14 puntos

Más de 40.001 m² 20 puntos

5.3. Criterios de calificación por atención al derecho preferente

El constructor dará cumplimiento a lo previsto en el artículo 119 de la Ley 388 sobre derecho de preferencia.

En caso de titulares con derecho de preferencia sobre unidades diferentes a las de vivienda, se aplicará lo dispuesto en la referida norma.

Bajo el supuesto de existir unidades de vivienda adicionales, éstas deberán ofrecerse en primera instancia a los expropiarios de las manzanas 3 y 10.

Los oferentes dentro de su propuesta presentarán una comunicación debidamente firmada por el representante legal, donde se comprometa a respetar la opción de derecho de preferencia a favor de los expropiados originados por el proyecto. Aquel oferente que presente un descuento más favorable

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

para la adquisición de los productos inmobiliarios resultantes, obtendrá un puntaje adicional de 6 puntos de conformidad con lo descrito en el siguiente cuadro.

ATENCIÓN DEL DERECHO PREFERENTE	PUNTAJE OTORGADO
Certificación de compromiso de atención al derecho de preferencia que ofrezca las mejores condiciones para los expropietarios	6
No certificación de compromiso de atención al derecho de preferencia	0

Por lo anterior, la tasa de descuento que ofrezca el oferente debe ser explícita y expresada en un porcentaje del valor de venta de los productos.

Las 310 unidades de vivienda no estarán sujetas al derecho de preferencia por tratarse sus destinatarios de una población ya definida por las normas nacionales y distritales.

5.4. Criterios para ponderación mayor oferta de unidades de vivienda VIP

CANTIDAD DE VIVIENDAS VIP OFERTADAS	PUNTAJE OTORGADO
ENTRE 311 Y 314	5
ENTRE 315 Y 317	10
ENTRE 318 Y MAS	14

- **Esquema de pago del Proyecto Inmobiliario**

En todo caso, el esquema de pagos del Proyecto será definido antes de la suscripción del Otrosí Integral. En dicho esquema de pagos, el inversionista constructor deberá presentar un Flujo de Fondos mensual que garantice la ejecución del Proyecto hasta su finalización el cual hará parte del Otrosí Integral.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

- **Fuente de pago de las 310 unidades de vivienda:**

Las fuentes de pago de las 310 unidades de vivienda V.I.P. entregadas por el Inversionista Constructor seleccionado, serán pagadas empleando una o varias de las siguientes alternativas:

FUENTE DE PAGO	BENEFICIARIOS	ENTIDADES
Recursos del Gobierno Nacional (Convenio 043 de 2012)	Definidos por Red Unidos	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
		Metrovivienda
Subsidio Distrital de Vivienda	Definidos por Secretaría Distrital de Hábitat inscritos en el Sistema de Información para la Financiación de Soluciones de Vivienda - SIFSV	Secretaría Distrital de Hábitat
		Metrovivienda
Subsidio Distrital de Vivienda + Subsidio Nacional Familiar de Vivienda (FONVIVIENDA)	Definidos por Secretaría Distrital de Hábitat inscritos en el Sistema de Información para la Financiación de Soluciones de	Fondo Nacional del Vivienda FONVIVIENDA

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

	Vivienda - SIFSV	Secretaría Distrital de Hábitat
		Metrovivienda
Ingresos percibidos por la comercialización de las unidades de vivienda	Abierto	Inversionista - Constructor

5.5. Resumen calificación

REQUISITOS PONDERABLES	PUNTAJE OTORGADO
Puntaje por participación ofrecida a METROVIVIENDA, mayor área comercial ofrecida y mayor área de servicios ofrecida	60
Puntaje por experiencia en m2 de construcción	20
Puntaje atención derecho preferente	6
Puntaje por mayor cantidad de unidades de vivienda V.I.P. propuestas	14
TOTAL PUNTAJE	100

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

METROVIVIENDA realizará de forma completa la verificación de los requisitos de los oferentes, adelantará la evaluación y ponderación de las ofertas y definirá el Inversionista Adjudicatario de la presente invitación pública. La Oferta deberá cumplir con los requisitos exigidos de carácter jurídico, financiero y técnico establecidos en la presente Invitación.

Los documentos serán verificados teniendo en cuenta los criterios que se enuncian a continuación:

- a. Aspectos Jurídicos - Cumple Jurídicamente / No Cumple Jurídicamente.
- b. Aspectos Financieros - Cumple Financieramente / No Cumple Financieramente.
- c. Aspectos Técnicos - Cumple Técnicamente / No Cumple Técnicamente.

5.6. Criterios de desempate técnico de las ofertas económicas

En el caso que se presente un empate técnico entre dos o más oferentes, se aplicará el siguiente procedimiento de desempate:

Se preferirá al oferente que haya obtenido el mayor puntaje en el factor EXPERIENCIA ESPECÍFICA del oferente.

En caso de que el empate persista entre dos o más oferentes, se preferirá al oferente que haya presentado la mayor cantidad de área comercial vendible.

En caso de que el empate persista entre dos o más oferentes, en la audiencia de adjudicación se realizará un sorteo para escoger al adjudicatario. Este sorteo se realizará mediante balotas y los oferentes decidirán, de común acuerdo, cuál balota será la ganadora. Del sorteo se dejará constancia en un acta con la firma de los asistentes y oferentes presentes.

En caso de que no asista algún oferente, el sorteo se llevará a cabo en presencia de los funcionarios delegados de METROVIVIENDA.

6. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO:

Sin perjuicio de lo previsto en el Anexo 4 - Otrosí Integral al Contrato de Fiducia CDJ 078-2013 -, a continuación se señalan los siguientes aspectos relacionados con el contrato a suscribir:

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

6.1. Suscripción del Otrosí Integral.

El oferente adjudicatario deberá suscribir el Otrosí Integral que resulte de la presente invitación pública en la fecha indicada en el cronograma.

Teniendo en cuenta que las bases para contratar y la oferta presentada por el oferente adjudicatario hacen parte integral del Otrosí Integral a suscribir, los aspectos no regulados en este último se suplirán con la información contenida en aquellas. Ante cualquier diferencia entre los documentos mencionados prevalecerá la información contenida en el siguiente orden: 1. Otrosí Integral, 2. Bases para contratar, 3. Oferta.

6.2. Condiciones del Otrosí Integral a suscribirse

El esquema jurídico elegido para la ejecución del proyecto es el fiduciario. Para tal fin, METROVIVIENDA y la sociedad FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., suscribieron el Contrato de Fiducia No. CDJ 078 de 2013 mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Subordinado “Victoria Parque Comercial y Residencial” y que tiene por objeto: *“1) Verificar y velar por la realización, con cargo al FIDEICOMISO, de todas las actividades inherentes a la revisión, actualización y complementación de los estudios y diseños y posterior construcción de las obras de urbanismo del PROYECTO, y eventualmente, en caso que se requiera, previa modificación del presente Contrato, adelantar la construcción y promoción de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, todo lo anterior de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO en observancia de las especificaciones técnicas de METROVIVIENDA”.*

En ese sentido, el adjudicatario de la presente invitación deberá vincularse como fideicomitente constructor del Patrimonio Autónomo subordinado “Victoria Parque Comercial y Residencial” a través de la firma del Otrosí Integral al Contrato de Fiducia No. CDJ 078 de 2013, en las condiciones establecidas en la minuta contenida en el Anexo No. 4.

El anterior esquema garantizará el desarrollo armónico de las obligaciones contempladas tanto para el Inversionista Constructor como para las partes del contrato de fiducia.

6.3. Régimen jurídico del contrato a suscribir.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

El contrato a suscribirse y los demás documentos derivados de él estarán sujetos en su celebración, ejecución y liquidación a las normas contenidas en el Reglamento de Contratación del Patrimonio Autónomo y a las de la legislación Civil y Comercial.

6.4. Régimen Tributario del Otrosí.

El inversionista-constructor seleccionado asumirá todos los tributos que según las normas vigentes y lo establecido en el Otrosí Integral a suscribir deba realizar en ejecución de su rol como estructurador, constructor, promotor, comercializador y vendedor del proyecto inmobiliario. Igualmente deberá estar al día en el pago de los aportes a la seguridad social integral.

6.5. Obligaciones de las partes

Las obligaciones del oferente adjudicatario y de METROVIVIENDA se encuentran contenidas en el Anexo No. 6 de la presente invitación pública a ofertar.

6.6 Garantías del proyecto inmobiliario Victoria Parque Comercial

Las garantías que debe constituir el adjudicatario de la presente invitación, tales como cumplimiento del contrato, pago de salarios y prestaciones sociales, responsabilidad civil extracontractual y demás pólizas relacionadas con la ejecución de las obras, así como el pago del componente fijo de la oferta económica, se encuentran detalladas en el Otrosí Integral anexo a las presentes bases para contratar.

6.7. Interventoría

Con cargo a los recursos el Patrimonio Autónomo será contratada la interventoría del proyecto inmobiliario Victoria Parque Comercial y Residencial; los recursos de esta contratación serán garantizados por el inversionista constructor.

6.8 Modificaciones contractuales.

**INVITACIÓN PÚBLICA DE OFERTAS PROYECTO INMOBILIARIO VICTORIA PARQUE
COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Diciembre 2013**

Las modificaciones al Otrosí Integral a suscribir se realizarán de acuerdo a lo previsto en el Anexo No. 4.