

ÍNDICE GENERAL

I. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- 1.1. CONVOCANTE
- 1.2. OBJETO
- 1.3. ALCANCE AL OBJETO
- 1.4. RÉGIMEN LEGAL
- 1.5. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO
- 1.6. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

II. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN
- 2.2. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES
- 2.3. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN
- 2.4. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS
- 2.5. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS
- 2.6. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN
- 2.7. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA
- 2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS
- 2.9. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE
- 2.10. VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS PROPUESTOS
- 2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO
- 2.12. VIGENCIA DE LA PROPUESTA
- 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

III. CRITERIOS DE SELECCIÓN

- 3.1. REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE
 - 3.1.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO
 - 3.1.1.1. Carta de Presentación de la Propuesta
 - 3.1.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal
 - 3.1.1.3. Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa
 - 3.1.1.4. Objeto Social
 - 3.1.1.5. Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes a la seguridad social.
 - 3.1.1.6. Registro Único de Proponentes - RUP
 - 3.1.1.7. Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal
 - 3.1.1.8. Garantía de seriedad de la propuesta
 - 3.1.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO
 - 3.1.2.1. CARTA DE INTENCIÓN DE SUSCRIPCIÓN DE CRÉDITO
 - 3.1.2.2. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT
 - 3.1.2.3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

3.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

3.1.3.2. LISTADO DE PROYECTOS OFRECIDOS

3.1.3.3. ANEXO TÉCNICO

3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS

3.2.1. Requisitos generales

3.2.2. Requisitos jurídicos

3.2.3. Requisitos Técnicos

3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS

3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 1 DEL NUMERAL 1.3 DE ESTE DOCUMENTO

3.3.2. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 2 DEL NUMERAL 1.3 DE ESTE DOCUMENTO

3.3.3. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE

3.3.3.1. MENOR VALOR DEL METRO CUADRADO DE ÁREA CONSTRUIDA - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

3.3.3.2. MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS

3.3.4. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS CON LOS MAYORES PUNTAJES

3.4. CRITERIOS DE DESEMPATE

4. CONDICIONES DE CONTRATACION

4.1. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO O LOS CONTRATOS

4.2. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

4.3. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

4.4. OBLIGACIONES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

4.5. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE (PROMITENTE VENDEDOR) EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

4.6. OBLIGACIONES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS

4.8. GASTOS DEL CONTRATISTA

4.9. LUGAR DE EJECUCIÓN y DOMICILIO CONTRACTUAL

4.10. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

4.11. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

4.12. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

4.13. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS

4.14. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

ANEXOS

I. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

El presente documento constituye un proyecto de términos de referencia, siendo un borrador de los documentos asociados a la selección, de manera que su publicación solo tiene por fin que los posibles interesados formulen observaciones que la convocante podrá considerar e incluir en los documentos definitivos. Así las cosas, la publicación de este documento no tiene ningún efecto vinculante para la convocante, ni la obliga a publicar los documentos definitivos ni a celebrar los respectivos contratos.

1.1. CONVOCANTE

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. quien obra en este acto en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, ha sido instruida, por EL COMITÉ FIDUCIARIO para adelantar un proceso de selección de proyectos de vivienda de interés prioritario, con el fin de adquirir las viviendas que se desarrollen en los mismos, en las condiciones señaladas en el presente proyecto de términos de referencia.

1.2. OBJETO

El objeto del presente proceso es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario que sean efectivamente transferidas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013.

1.3. ALCANCE AL OBJETO

Se recibirán ofertas de viviendas de interés prioritario, terminadas, en proceso de ejecución, o que se desarrollen en proyectos por iniciar, que en su totalidad se encuentren en predio(s) ubicados dentro del perímetro urbano del respectivo municipio o distrito, de acuerdo con las disposiciones del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o que se encuentren en predios localizados en suelo de expansión urbana que cuenten con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.

De acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 502 de julio de 2012, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 604 de julio de 2012, el Departamento del Atlántico cuenta con 4.870 cupos de recursos.

Para efectos del presente proceso de selección, se pretende adquirir hasta el 81% de las viviendas correspondientes a los cupos antes mencionados, es decir, hasta 4.160 viviendas. Adicionalmente, este número de cupos se dividirá en dos grupos teniendo en cuenta las categorías de municipios, como se define en el cuadro No. 1 que se incorpora a continuación.

CUADRO No. 1

	GRUPO 1.	GRUPO 2.
DEPARTAMENTO	NÚMERO DE VIVIENDAS DESTINADAS A MUNICIPIOS CATEGORÍAS ESPECIAL 1, 2 Y 3	NÚMERO DE VIVIENDAS DESTINADAS A MUNICIPIOS CATEGORÍAS 4, 5 Y 6
ATLÁNTICO	3328	832

1.4. RÉGIMEN LEGAL

El presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, por lo establecido en la Ley 1537 de 2012, por lo dispuesto en el Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil No. 302 del 6 de julio de 2012 suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA y la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y por lo señalado en este documento.

1.5. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda efectivamente transferida, será de hasta SETENTA (70) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV), incluidos los tributos que se causen por su adquisición. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011.

El valor máximo de la solución de vivienda señalado, incluye los costos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y del proyecto urbanístico, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica.

1.6. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento y que tengan la capacidad jurídica para enajenar las viviendas de interés prioritario ofertadas, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos señalados en este documento y sus anexos.

No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas. En consecuencia, serán rechazadas las propuestas presentadas por estas o cuando alguno de los miembros de un proponente plural sea una entidad pública.

II. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación del proyecto de términos de referencia	27 de julio de 2012	En la Página WEB www.fidubogota.com .
Recibo de observaciones al proyecto de términos de referencia	3 de agosto de 2012	En los correos electrónicos: viviendagratis@fidubogota.com
Publicación de términos de referencia definitivos	8 de agosto de 2012	En la Página WEB www.fidubogota.com .
Audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos	10 de agosto de 2012 a las 10:00 a.m.	Club de Banqueros Calle 72 No 7-64 Edificio Acciones y Valores Pent House
Fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.	31 de agosto de 2012 a las 4:00 p.m.	Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Período de evaluación de los requisitos habilitantes del proponente	Del 31 de agosto de 2012 al 8 de septiembre de 2012	
Traslado de las evaluaciones de los requisitos habilitantes a los proponentes.	Del 10 de septiembre de 2012 al 12 de septiembre de 2012 a las 5:00 p.m.	En la Página WEB www.fidubogota.com .
Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de los requisitos habilitantes	15 de septiembre de 2012	En la Página WEB www.fidubogota.com .
Período de evaluación de los proyectos de vivienda ofertados por el proponente y de la propuesta económica presentada los proponentes, si es el caso.	Del 15 de septiembre de 2012 al 3 de octubre de 2012	
Publicación de los informes de evaluación de los proyectos ofertados por los proponentes y de la propuesta económica presentada los proponentes, si es el caso.	3 de octubre de 2012	En la Página WEB www.fidubogota.com .
Traslado de las evaluaciones de los proyectos ofertados por los proponentes y de la propuesta económica presentada los proponentes, si es el caso.	Del 3 de octubre de 2012 al 5 de octubre de 2012 a las 5:00 p.m.	En la Página WEB www.fidubogota.com .
Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes	10 de octubre de 2012	En la Página WEB www.fidubogota.com .

Selección de los proyectos	10 de octubre de 2012	En la Página WEB www.fidubogota.com .
Fecha límite para la suscripción y legalización del(los) contrato(s) de promesa de compraventa.	19 de octubre de 2012	

2.2. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES

Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados, serán publicados en la página www.fidubogota.com de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente Proceso de Selección se radicará directamente en la Calle 67 No. 7 – 37 Piso 3º de la ciudad de Bogotá, D.C., o a la dirección de correo electrónico viviendagratis@fidubogota.com El interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en cualquier otra dirección, diferente a la señalada anteriormente.

En cuanto a las aclaraciones y envío de documentos requeridos con ocasión de la verificación y evaluación de las propuestas, sólo serán tenidas en cuenta aquellas que se entreguen en los términos que señale el convocante o el evaluador, identifiquen el proceso de selección al que se refieren, la dirección física, fax o correo electrónico del remitente, y sean suscritos por el proponente o su representante legal.

La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por su parte, enviará la correspondencia a las direcciones, números de fax o correos electrónicos registrados por los interesados o proponentes. Cualquiera de estas formas de comunicación será válida, al igual que las publicaciones que se hagan en la página WEB: www.fidubogota.com.

Los términos fijados en el presente documento y en el desarrollo del proceso de selección, se entenderán en días hábiles, salvo que se indique expresamente que son calendario.

2.3. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, publicará las modificaciones que, de oficio o a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes del previsto para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán remitidas a los interesados y serán publicadas en la página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.7 de este documento, para modificar la fecha de cierre del proceso y el cronograma del proceso de selección.

2.4. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento del proceso de selección y de todas las condiciones y obligaciones establecidas en el presente documento.

La oferta deberá presentarse por escrito, en tres o más sobres sellados, dependiendo del número de proyectos ofertados, de la siguiente manera:

- a. Un sobre que contendrá los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros del proponente, de acuerdo con lo señalado en el presente documento. El sobre deberá estar marcado con la denominación "REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE" e indicar como mínimo:
- El número del proceso de selección
 - El nombre del convocante
 - El nombre del proponente y de su representante legal
 - El Departamento en que se encuentra el municipio en que se ubica(n) el(los) proyectos ofrecidos.

En este sobre, el proponente deberá incorporar los anexos No. 1, No. 2 con sus respectivos soportes y No. 3, debidamente diligenciados.

- b. Un sobre sellado para cada uno de los proyectos ofertados, el cual contendrá los documentos que acrediten que el mismo cumple con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos mínimos requeridos en este documento. Cada sobre deberá estar marcado con la denominación "REQUISITOS MÍNIMOS DEL PROYECTO OFERTADO" indicando como mínimo:
- El número del proceso de selección
 - El nombre del convocante
 - El nombre del proponente y de su representante legal
 - El nombre del proyecto de vivienda que presenta y el Municipio y Departamento en que está ubicado.

En cada uno de estos sobres, el proponente deberá incorporar el anexo No. 4, debidamente diligenciado.

- c. Un sobre sellado para cada uno de los proyectos ofertados, el cual contendrá el Anexo No. 5, y deberá estar marcado con la denominación "PROPUESTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES" indicando como mínimo:
- El número del proceso de selección
 - El nombre del convocante
 - El nombre del proponente y de su representante legal
 - El nombre del proyecto de vivienda para el cual se presenta la propuesta económica y de metros cuadrados adicionales y el Municipio y Departamento en que está ubicado.

Los sobres mencionados en los literales a y b del presente numeral deberán ser entregados en original y dos (2) copias, en el lugar y fecha señalados en el presente documento. Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.

Si se presenta alguna diferencia entre el original de la propuesta y las copias, prevalecerá el texto de la propuesta original.

Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la acompañan, deberá ser confirmada o validada con la firma del proponente.

No se aceptarán propuestas enviadas por correo, e – mail, fax ni por cualquier otro medio diferente al previsto en el presente documento.

La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.

El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.

Los valores de la propuesta deben expresarse en moneda legal colombiana, especificando el valor unitario y los impuestos respectivos.

Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación y elaboración de su propuesta.

2.5. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Después del cierre del proceso de selección la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, en su calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso.

2.6. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a identificar las propuestas presentadas. Las propuestas que no hayan sido entregadas antes del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y serán devueltas sin abrir.

2.7. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, en su calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, previa decisión en este sentido por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, de las actividades previas al cierre del proceso, podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el vencimiento del término de presentación de las propuestas.

2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El evaluador de las propuestas será quien designe o contrate para el efecto la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., previa instrucción del órgano competente del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. El evaluador será responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas con sujeción a lo establecido en el presente documento.

La verificación y evaluación de las propuestas se basará en la documentación, información y anexos correspondientes, por lo cual es requisito indispensable consignar y adjuntar toda la información detallada que permita su análisis.

El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica financiera u operativa del proponente, o cuando detecte presunta falsedad en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador.

El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información. . En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes **no podrán completar, adicionar, modificar o mejorar sus ofrecimientos.**

La respuesta a la solicitud de aclaraciones deberá ser presentada por el proponente dentro del término y en las condiciones solicitadas por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. o el evaluador que esta designe.

Si los documentos aportados no reúnen los requisitos indicados en el presente documento y en las disposiciones legales vigentes, y no se subsanan dentro del tiempo otorgado por el convocante o el evaluador que este designe, la propuesta será NO HÁBIL y se descalificará para continuar en el proceso de selección.

En ningún caso se podrá solicitar complementar o subsanar información correspondiente a los criterios de evaluación.

El informe de verificación de los requisitos habilitantes de las propuestas permanecerá a disposición de los participantes en la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término los oferentes presenten las observaciones que estimen pertinentes en relación con el informe de verificación de los requisitos habilitantes. Lo anterior también aplicará para el informe de evaluación de los proyectos y de las propuestas económicas. En ejercicio de esta facultad, los proponentes **no podrán completar, adicionar, modificar o mejorar sus ofrecimientos.**

2.9. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE

El evaluador que contrate la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, de acuerdo con los lineamientos del comité fiduciario, en adelante “el evaluador” dentro del término establecido en el cronograma, realizará la verificación del

cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente, correspondientes a su capacidad jurídica, financiera y técnica, con sujeción a lo establecido en el presente documento.

Los requisitos mínimos exigidos a los proponentes podrán variar de acuerdo con la etapa de ejecución en que se encuentre el proyecto ofertado, según lo establecido en el presente documento.

El evaluador, podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones y explicaciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos.

El evaluador podrá establecer la veracidad de la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en el proceso de selección, así como la que aporte el oferente cuando haya lugar a alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo.

El evaluador, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, determinará cuáles proponentes se encuentran habilitados para participar en el proceso de selección, y cuáles no habilitados, y así lo señalará en el informe.

Cuando el proponente haya ofertado varios proyectos, teniendo en cuenta que pueden encontrarse en diferentes etapas de ejecución, se definirá si es hábil o no para cada uno de los proyectos.

Los requisitos habilitantes se revisarán de acuerdo con la etapa de ejecución certificada, según lo establecido en el presente documento.

Los proponentes podrán presentar observaciones frente a los informes que resulten de la verificación de los requisitos habilitantes del proponente, dentro del término establecido en el cronograma.

2.10. VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS PROPUESTOS

Solo se realizará la evaluación técnica y jurídica del proyecto o los proyectos de vivienda presentado(s), cuando el proponente sea considerado hábil jurídica, financiera y técnicamente, según las condiciones señaladas en este documento, en caso contrario el proyecto no será evaluado y el(los) sobre(s) con la documentación relativa al(los) respectivo(s) proyecto(s) respectivo(s), será(n) devuelto(s) al proponente sin abrir, una vez publicada la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes a los informes de verificación de de los requisitos habilitantes.

El evaluador que contrate la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, de acuerdo con los lineamientos del comité fiduciario, en adelante “el evaluador”, será responsable de verificar los requisitos y requerimientos técnicos y jurídicos de los proyectos presentados, de acuerdo con lo establecido en el presente documento.

El evaluador podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones y explicaciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos.

El evaluador podrá establecer la veracidad de la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en el proceso de selección, así como la que aporte el oferente cuando haya lugar a alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo.

La autorización para la verificación de la información comprende incluso la posibilidad de que el evaluador de los proyectos realice visitas a alguno o algunos de los proyectos ofertados, caso en el cual el proponente deberá estar dispuesto a atender la visita en la fecha que se programe con anterioridad.

Los proponentes podrán presentar observaciones frente a los informes de evaluación que resulten de la verificación del cumplimiento de las condiciones y requerimientos exigidos a los proyectos propuestos, dentro del término establecido en el cronograma.

2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO

Los proponentes que resultaron no habilitados, según el informe de evaluación de requisitos habilitantes del proponente, podrán subsanar la ausencia de requisitos o la falta de documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, dentro de los términos que defina el evaluador. En ejercicio de este derecho, los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial, ni relacionados con los factores de asignación de puntaje.

En lo que se refiere a los requisitos técnicos y jurídicos de los proyectos ofertados, los proponentes podrán aportar información complementaria, a solicitud del evaluador, siempre que no implique modificaciones en las condiciones del proyecto presentado, ni mejoras en su propuesta y sea entregada dentro de los términos que defina el evaluador.

2.12. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso. La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, previa modificación de los términos de referencia en este sentido, por parte del comité técnico del Fideicomiso, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera, sin superar en todo caso los ciento veinte días (120) calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso.

Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma.

En todo caso, el proponente de los proyectos que resulten seleccionados debe mantener la validez de su oferta hasta la legalización del contrato de promesa de compraventa de las viviendas.

2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas y en consecuencia, no serán evaluadas:

- 2.13.1. Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidades, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- 2.13.2. Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de acuerdo con la información incorporada en el RUP.
- 2.13.3. Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal han sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los 10 años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
- 2.13.4. Cuando el proponente o quien firme la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección y no se adjunte la respectiva autorización.
- 2.13.5. Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados por los mismos.
- 2.13.6. Cuando la propuesta sea presentada en un idioma diferente al idioma castellano o se presente algún valor en moneda extranjera.
- 2.13.7. Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en el presente documento y en el anexo No. 4.
- 2.13.8. Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- 2.13.9. Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto máximo definido por vivienda o un valor superior al máximo definido para cada metro cuadrado de área construida, de acuerdo con la categoría de municipio en que se ubique el proyecto.
- 2.13.10. Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta.
- 2.13.11. Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento.
- 2.13.12. Cuando se encuentren irregularidades en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.

-
- 2.13.13. Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.
- 2.13.14. Cuando se presenten propuestas alternativas s, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.
- 2.13.15. Las demás que se señalen en este documento o sus adendas.

III. CRITERIOS DE SELECCIÓN

3.1. REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE

3.1.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

3.1.1.1. Carta de Presentación de la Propuesta (Anexo 1)

El proponente deberá entregar carta de presentación de la propuesta, debidamente firmada por el proponente o en caso de ser persona jurídica por el representante legal o la persona debidamente facultada o autorizada para ello. En los casos de uniones temporales, consorcios, la carta de presentación de la propuesta deberá ser firmada por el representante legal y a la misma deberá anexarse el documento que acredite tal representación.

Quien suscriba la carta de presentación de la oferta deberá:

- En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el(los) contrato(s) a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo(s).

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano societario competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato hasta por el valor total de la propuesta o propuestas presentadas.

- En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el(los) contrato(s) a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo(s).

El representante legal de cada una de las personas jurídicas que los integren, deberá contar con la autorización para contratar hasta por el valor total de la propuesta o propuestas presentadas.

3.1.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras. En los referidos documentos debe constar que el objeto social le permite presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contratos que se deriven del proceso de selección y que su duración no es inferior al término propuesto para la entrega de las viviendas y tres (3) años más. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

En el evento que en el contenido del certificado expedido la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta o propuestas, se deberá igualmente adjuntar la autorización específica para participar en este proceso de selección y suscribir el(los) contrato(s) a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado.

Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el certificado de existencia y representación legal de las personas jurídicas que lo conforman, expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

3.1.1.3. Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa

El proponente podrá:

1. Ser propietario del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, y en esa medida tener la capacidad jurídica para suscribir los contratos de promesa de compraventa y compraventa de las viviendas ofertadas.
2. Presentar una carta del(los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, en la que éste (os) manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) al proponente, si este resulta seleccionado. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia será rechazada la propuesta.

En este caso, el proponente suscribirá el contrato de promesa de compraventa, prometiendo la venta de cosa ajena, teniendo como fundamento la carta de intención antes mencionada. Sin embargo, en todos los casos, el proponente deberá ser el propietario de los predios en que se

desarrolla o desarrollará el proyecto, al momento de la suscripción de las escrituras en que se protocolicen los contratos de compraventa. En el caso en que no cumpla esta condición para la fecha establecida para la firma de las escrituras, asumirá el pago de las indemnizaciones a que haya lugar, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

3. Acreditar que el predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados son de propiedad de un patrimonio autónomo debidamente constituido, caso en el cual deberá presentar con la propuesta lo siguiente:

- 3.1. Copia del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el patrimonio autónomo.

- 3.2. Certificación de la sociedad fiduciaria respectiva, expedida dentro del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta, en la cual indique quienes son los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario.

- 3.3. Carta en la cual los fideicomitentes den una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto, el patrimonio autónomo tenga la obligación de transferir al patrimonio autónomo, o a quien éste indique, los predios respectivos. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta.

En este caso, el proponente suscribirá el contrato de promesa de compraventa, prometiendo la venta de cosa ajena, teniendo como fundamento la documentación antes mencionada. Sin embargo, en todos los casos, el proponente deberá suscribir las escrituras en que se protocolicen los contratos de compraventa y en la misma se señalará que el proponente asume todas las responsabilidades que establecen las normas legales vigentes para los constructores y para los vendedores. En el caso en que no comparezca a la firma de las escrituras o no asuma expresamente en las mismas las responsabilidades antes señaladas, asumirá el pago de las indemnizaciones a que haya lugar, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

3.1.1.4. Objeto Social

El objeto social del proponente, y de todos sus miembros si se trata de un consorcio o unión temporal, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 1537 de 2012, también podrán proponer proyectos de vivienda las Cajas de Compensación Familiar. Éstas se podrán presentar como proponente único o en consorcio o unión temporal con otras Cajas de Compensación Familiar y/o con constructores que cumplan con las condiciones establecidas en este documento.

3.1.1.5. Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes a la seguridad social.

El proponente deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, si la persona jurídica está obligada a tenerlo, o por la persona natural, según el caso, en donde acredite que se encuentra al día con

el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Si la persona jurídica no está obligada a tener revisor fiscal, conforme a la normatividad legal vigente, el representante legal deberá indicar las razones por las cuales no está obligada a tenerlo, caso en el que la certificación deberá suscribirla el representante legal.

El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, expedido por la entidad competente.

En caso de consorcio o unión temporal esta certificación debe ser presentada por cada uno de los integrantes.

En caso tal que **no** se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

3.1.1.6. Registro Único de Proponentes - RUP

Los proponentes deberán presentar el Registro Único de Proponentes expedido por la Cámara de Comercio dentro del mes anterior al cierre del proceso.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se deberá anexar el RUP de cada uno de sus miembros.

3.1.1.7. Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Señalar la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, que no deberá ser inferior a la fecha prevista para la escrituración de las viviendas y un (1) año más, contado a partir de la fecha de cierre del proceso de selección. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal. En todo caso, la duración de sus miembros, cuando sean personas jurídicas, no podrá ser inferior a fecha prevista para la escrituración de las viviendas y tres (3) años más.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el(los) contrato(s) a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos

contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.

- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades, su participación en la propuesta y en la ejecución de los contratos a que haya lugar, de cada uno de los integrantes de la forma asociativa.
- En caso de unión temporal, sus integrantes deberán señalar los términos y porcentaje de la participación de cada uno de ellos en la propuesta y la ejecución de los contratos a que haya lugar, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados.

3.1.1.8. Garantía de seriedad de la propuesta

Para garantizar la seriedad de la propuesta, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una fianza o garantía bancaria o de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, aceptable y a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total de los proyectos ofrecidos, con validez de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de presentación de la oferta.

En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada.

La fianza deberá garantizar que si uno, algunos o todos los proyectos presentados por el proponente son seleccionados, está dispuesto a firmar, perfeccionar y legalizar el respectivo contrato de promesa de compraventa, dentro del término establecido en el cronograma del proceso. En la garantía debe citarse claramente que está garantizando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia este documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar el(los) contrato(s) respectivo(s) o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y legalización, o no constituyere la fianza o garantía de cumplimiento requerida en el contrato, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocero y administrador FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente. En este caso, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocero y administrador FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA tendrá como seleccionado al proponente clasificado en el siguiente lugar, previa instrucción del Comité Técnico, y en consecuencia, le exigirá al referido proponente, la prórroga de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización del contrato y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable para el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

La garantía deberá ser tomada por el del proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el

mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta 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 de cada uno de sus integrantes, 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 proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

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

- La no suscripción del contrato o los contratos de promesa de compraventa.
- 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 propuestas se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del contrato de promesa de compraventa se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres meses.
- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.

La garantía de seriedad será devuelta a solicitud de los proponentes no seleccionados

3.1.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

3.1.2.1. CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO

La carta pre – aprobación de crédito deberá presentarse cuando alguno o algunos de los proyectos ofertados se encuentre, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor o igual al 50% tanto del urbanismo como de la construcción, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos a costa del proponente.

El proponente deberá presentar carta de pre - aprobación de crédito emitida por una o varias entidades bancarias, por cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se encuentren en esta situación. La carta de pre - aprobación de crédito deberá especificar que el crédito sería para la financiación de los referidos proyectos.

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.

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de intención que sumen el valor solicitado.

3.1.2.2. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT.

El proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, debe allegar con su oferta, fotocopia de su registro único tributario.

3.1.2.3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

El proponente debe entregar la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del Anexo No. 3 de este documento. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. o el evaluador de este proceso de selección, podrán solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación de los proyectos. En el caso en que la información solicitada no sea remitida en las condiciones y términos señaladas, se rechazará la propuesta.

3.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no, de las siguientes exigencias:

3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos de las viviendas ofertadas.

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción en los últimos 5 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

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

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

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 viviendas terminadas.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, en las cuales se especifique en forma expresa el número

de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En el caso en que el proponente sea una Caja de Compensación Familiar, podrá acreditar como experiencia la celebración de contratos de construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos de las viviendas ofertadas. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción en los últimos 5 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. La acreditación de la experiencia se realizará de la manera antes señalada en este mismo numeral.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento.

En ningún caso se aceptarán como acreditación de la experiencia del proponente los proyectos de vivienda de interés prioritario que se oferten en el marco del presente proceso de selección.

3.1.3.2. LISTADO DE PROYECTOS OFRECIDOS

El proponente deberá diligenciar el anexo No. 2, indicando la información general del proyecto o proyectos de vivienda de interés prioritario ofrecidos. La falta de diligenciamiento de este anexo o su diligenciamiento incompleto o condicionado dará lugar al rechazo de la propuesta.

El proponente deberá entregar, adjunto al anexo No. 2, un cronograma de ejecución y/o entrega de las viviendas, que sea acorde con el tiempo que propone para su entrega. Adicionalmente, deberá anexar el certificado del interventor del proyecto, en el que conste el estado de ejecución del proyecto, el cual deberá coincidir con el señalado en el formato diligenciado.

La falta de coherencia en la información presentada, o la advertencia de irregularidades en la misma, dará lugar al rechazo de la propuesta.

3.1.3.3. ANEXO TÉCNICO

El oferente deberá manifestar expresamente que las viviendas que ofrece cumplen con las condiciones técnicas señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4). Sin embargo, en el caso en que en el proceso de evaluación se advierta que no cumplen las referidas condiciones, la propuesta será rechazada.

3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS

Sólo se verificarán los proyectos presentados por los proponentes que hayan sido considerados como hábiles jurídica, técnica y financieramente, de acuerdo con el informe de verificación de requisitos habilitantes del proponente, presentado por el evaluador. En este caso, se procederá a dar apertura a los sobres de los proyectos que corresponda, y se verificará que se dé cumplimiento a los siguientes requisitos:

3.2.1. Requisitos generales:

- El (los) predio(s) debe(n) estar ubicados en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o estar ubicados en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.
- El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos, las cuales deberán presentarse cumpliendo con el contenido mínimo de que trata el artículo 38 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición, cuando a ello haya lugar.
- Cuando el proyecto cuente con licencia de construcción, deberá aportar copia de la misma y de sus planos respectivos, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010.
- Certificado(s) catastral(es) de los inmuebles en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, expedidos por la autoridad catastral correspondiente, dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección.
- Copia de la(s) manzana(s) catastral(es) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, expedidos por la autoridad catastral correspondiente, dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección.

3.2.2. Requisitos jurídicos:

- Copia de las escrituras públicas, sentencias o actos administrativos con las cuales se pueda verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años y titularidad del inmueble o los inmuebles en que se ejecuta o se ejecutará al proyecto.
- Certificado(s) de tradición y libertad del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, en el(los) cual(es) conste que el oferente de las viviendas, o quien(es) firme(n) la carta de intención de transferirlos al proponente, o el patrimonio autónomo que presente la instrucción irrevocable de transferirlos, es(son) titular(es) único(s) del derecho real de dominio del (los) mismos y que no tiene(n) ningún gravamen o limitación al dominio vigente. Estas certificaciones deben ser expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección.

3.2.3. Requisitos Técnicos:

- Certificación expedida por la Oficina de Planeación del Municipio o la entidad que haga sus veces donde conste que el(los) predio(s) está(n) localizado(s) en suelo urbano conforme con el POT los instrumentos que los desarrollen o complementen, o estar ubicados en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.

- Certificado de uso del suelo, expedido por la Oficina de Planeación del Municipio o la entidad que haga sus veces, en el que conste que el(los) predio(s) es (son) apto(s) para construcción de vivienda conforme con el POT.
- Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el POT.
- Certificación del propietario del(los) predio(s), adjuntando registro fotográfico a la fecha de presentación de la propuesta, en la que conste que el(los) predio(s) donde se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no está(n) invadido(s), ocupado(s) o en posesión de terceros.
- En caso de que las obras de urbanización estén ejecutadas, se debe allegar certificación de recibo por parte de la entidad competente y soporte fotográfico de la existencia de las mismas. En caso que las obras estén ejecutadas parcialmente, se deben anexar informe de obra junto con los planos de las redes de acueducto y alcantarillado debidamente aprobados por la empresa prestadora de servicios.
- Cuando el proyecto presentado se encuentre en ejecución, aportar informe de avance de las obras, suscrito por el interventor del proyecto o certificación emitida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, en la que conste el porcentaje de estado de avance, la cual será obtenida a costa del proponente.

NOTA 1. En el evento en que el evaluador requiera documentos adicionales para verificar la viabilidad técnica, jurídica o financiera de los proyectos, podrá solicitarlos y otorgar un término para su entrega. La falta de respuesta o respuesta extemporánea a estos requerimientos, será causal de rechazo de la propuesta, en relación con el respectivo proyecto.

NOTA 2. Los informes de interventoría o aquellos suscritos por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, presentados por el proponente comprometen su responsabilidad frente a lo ofrecido en el proceso y el proponente no podrá, con posterioridad, alegar ninguna inconsistencia en los mismos, para incumplir las obligaciones que se deriven de haber sido seleccionado ni las obligaciones que se contengan en el contrato de promesa de compraventa.

3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS

El evaluador revisará las propuestas presentadas, con el fin de determinar:

- a. Si el proponente cumple con los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros.
- b. Si los proyectos presentados cumplen con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y del proyecto urbanístico, señalados en este documento y su anexo técnico.
- c. Si las propuestas presentadas no superan el valor del presupuesto estimado por vivienda.

Dependiendo de la categoría del municipio en el cual se encuentre el proyecto ofertado, el evaluador procederá a ubicarlo en el Grupo 1 o Grupo 2 a los que hace referencia el Cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento, y procederá de la siguiente manera:

3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 1 DEL NUMERAL 1.3 DE ESTE DOCUMENTO

En el caso en que la sumatoria de las viviendas ofrecidas para el "Grupo 1" en los proyectos que cumplan con los literales a, b y c antes mencionados NO supere el número máximo señalado para el respectivo grupo en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento, se suscribirá contrato de promesa de compraventa con todos los proponentes que se encuentren en tales condiciones. En este caso, no será necesario continuar con la evaluación de los criterios de asignación de puntaje de las propuestas presentadas para el referido grupo.

Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b y c antes mencionados supere el número máximo señalado para el "Grupo 1" en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento, el evaluador dará aplicación a los criterios para asignación de puntaje, a los que hace referencia el numeral 3.3.3. del presente documento, y se suscribirá contrato de promesa de compraventa con los proponentes que obtengan los mayores puntajes, hasta completar el número máximo de viviendas señalado para el Grupo 1.

Cuando, como consecuencia de los límites de adquisición señalados en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento no sea posible adquirir la totalidad de las viviendas propuestas en un proyecto ofrecido, no se suscribirán contratos de promesa de compraventa de un número de viviendas inferior al propuesto para el respectivo proyecto, salvo cuando pueda adquirirse en su totalidad una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia urbanística. Esta regla aplicará aún cuando no se haya completado la totalidad de las viviendas requeridas para el Grupo 1.

Cuando se presente el evento antes señalado, el proponente tendrá la posibilidad de decidir si suscribe el contrato de promesa de compraventa en los términos señalados, manteniendo las condiciones de la oferta. En este caso, el proponente tendrá la opción de retirar su oferta, sin que haya lugar al pago de indemnizaciones ni para el convocante ni para el proponente y sin que se haga efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

3.3.2. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 2 DEL NUMERAL 1.3 DE ESTE DOCUMENTO

En el caso en que la sumatoria de las viviendas ofrecidas para el "Grupo 2" en los proyectos que cumplan con los literales a, b y c antes mencionados NO supere el número máximo señalado para el "Grupo 2" en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento, se suscribirá contrato de promesa de compraventa con todos los proponentes que se encuentren en tales condiciones. En este caso, no será necesario continuar con la evaluación de los criterios de asignación de puntaje de las propuestas presentadas para el Grupo 2. En este momento se dará apertura al sobre contentivo del Anexo No. 5, el cual se acogerá siempre y cuando el valor ofrecido no supere el máximo estimado en este documento para cada metro cuadrado de área construida y el valor de metros cuadrados ofrecidos no sea inferior al señalado en este documento y su anexo técnico.

Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b y c antes mencionados supere el número máximo señalado para el "Grupo 2" del cuadro No. 1 del numeral 1.3

de este documento, el evaluador dará aplicación a los criterios para asignación de puntaje, a los que hace referencia el numeral 3.3.3. del presente documento, y se suscribirá contrato de promesa de compraventa con los proponentes que obtengan los mayores puntajes, hasta completar el número máximo de viviendas señalado para el Grupo 2.

Cuando, como consecuencia de los límites de adquisición señalados en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento no sea posible adquirir la totalidad de las viviendas propuestas en un proyecto ofrecido, no se suscribirán contratos de promesa de compraventa de un número de viviendas inferior al propuesto para el respectivo proyecto, salvo cuando pueda adquirirse en su totalidad una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia urbanística. Esta regla aplicará aún cuando no se haya completado la totalidad de las viviendas requeridas para el Grupo 2.

Cuando se presente el evento antes señalado, el proponente tendrá la posibilidad de decidir si suscribe el contrato de promesa de compraventa en los términos señalados, manteniendo las condiciones de la oferta. En este caso, el proponente tendrá la opción de retirar su oferta, sin que haya lugar al pago de indemnizaciones ni para el convocante ni para el proponente y sin que se haga efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

3.3.3. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE

Los criterios de asignación de puntaje se aplicarán al(los) proponente(s) cuya(s) oferta(s) tengan las siguientes condiciones, de acuerdo con los informes de evaluación:

Requisitos Habilitantes del Proponente	
De carácter Jurídico	Cumple/No Cumple
De carácter Financiero	Cumple/No Cumple
De carácter Técnico	Cumple/No Cumple
Requisitos habilitantes de los proyectos ofertados	Cumple/No Cumple

Cuando haya lugar a la asignación de puntaje para los proyectos, de acuerdo con lo establecido en los numerales 3.3.1 y 3.3.2 de este documento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de asignación de puntaje:

Menor valor del metro cuadrado de área construida	Hasta 70 PUNTOS
Mayor número de metros cuadrados, adicionales a los mínimos requeridos	Hasta 30 PUNTOS
TOTAL	Hasta 100 puntos

Para proceder con la asignación de puntaje, se dará apertura al sobre contentivo del Anexo No. 5.

3.3.3.1. MENOR VALOR DEL METRO CUADRADO DE ÁREA CONSTRUIDA - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 5 el valor del metro cuadrado de área construida ofrecido por solución de vivienda, para cada uno de los proyectos que oferte, en el caso en que un proyecto de vivienda presente soluciones de vivienda con áreas y precios diferentes, el valor del metro cuadrado del proyecto de vivienda será el obtenido por un promedio ponderado de éstas. En todo caso, el valor deberá

incluir todos los tributos a que haya lugar y los costos de transferencia a las personas señaladas por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., previa asignación de los subsidios de vivienda en especie, por parte de FONVIVIENDA.

El presupuesto asignado para este proceso de selección comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del contrato; por lo tanto no se reconocerá ningún reajuste de tarifas o precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la suscripción de la escritura de compraventa. Estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.

El evaluador verificará que se haya diligenciado en su totalidad el formato establecido, para cada uno de los proyectos presentados. (Anexo 5). La falta de diligenciamiento del anexo 5° o su diligenciamiento incompleto, será causal de rechazo de la propuesta.

Se verificará que el proyecto relacionado en el anexo No. 5 haya sido previamente ofrecido en el Anexo No. 2, en caso contrario, no será evaluado.

El proponente debe tener presente que los precios del mercado podrán variar en cualquier proporción durante el desarrollo del contrato y esto no generará ningún cambio en el precio unitario inicialmente ofertado. Si en los análisis de precios unitarios se han omitido costos, se mantendrá el precio ofrecido, sin lugar a reclamos o revisiones posteriores.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. La entidad no aceptará ningún reclamo proveniente de estas circunstancias y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato. Los precios que ofrezca el proponente deberán mantenerse hasta la fecha de pago, el cual se realizará de acuerdo con lo establecido en el presente documento, y cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos de transferencia de la misma, que deban ser asumidos por el vendedor.

En ningún caso el valor de la vivienda ofrecida podrá superar los 70 smlmv so pena de rechazo de la propuesta.

Para la evaluación económica de las ofertas se tendrá en cuenta el precio total de las ofertas.

Se asignará el mayor puntaje (70 puntos), a la oferta con el menor precio ofrecido para el metro cuadrado de área construida. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la siguiente fórmula: La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el menor precio ofrecido (Valor de m2 construido ofrecido en la oferta más baja) y el precio de la oferta que se califica (valor del m2 considerado) por 70 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{Valor de m2 construido ofrecido en la oferta más baja}}{\text{Valor del m2 considerado}} * 70$$

Se entenderá como la oferta más baja la que obtenga el mayor puntaje económico y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación económica (70 puntos), y que cumpla sustancialmente con lo requerido en el presente documento.

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

3.3.3.2. MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS

El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 5 el número de metros cuadrados de área construida ofrecidos para cada solución de vivienda en cada uno de los proyectos que oferte. En el caso en que un proyecto de vivienda presente soluciones de vivienda con áreas y precios diferentes, el valor del metro cuadrado del proyecto de vivienda será el obtenido por un promedio ponderado de éstas.

El evaluador verificará que se haya diligenciado en su totalidad el formato establecido, para cada uno de los proyectos presentados. (Anexo 5). La falta de diligenciamiento del anexo 5º o su diligenciamiento incompleto, será causal de rechazo de la propuesta.

Se verificará que el proyecto relacionado en el anexo No. 5 haya sido previamente ofrecido en el Anexo No. 2, en caso contrario, no será evaluado.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos a que hace referencia el numeral 3.3.3.1 y en esa medida acepta expresamente que no modificará el número de metros cuadrados de área construida ofrecidos por solución de vivienda ni el número de metros cuadrados ofrecidos en el lote en el cual se construirá la vivienda, y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.

El número de metros cuadrados de área construida ofrecidos por solución de vivienda no puede ser inferior al señalado en este documento y su anexo técnico, so pena de rechazo de la propuesta.

Se asignará el mayor puntaje (30 puntos), a la oferta con el mayor número de metros cuadrados de área construida ofrecido por solución de vivienda. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la siguiente fórmula: La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el mayor número de metros cuadrados ofrecidos por solución de vivienda (número de m2 ofrecidos en la oferta más favorable) y el número de metros cuadrados que se califica por solución de vivienda (número de m2 considerado) por 30 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{número de m2 considerado}}{\text{número de m2 ofrecidos en la oferta más favorable.}} * 30$$

Se entenderá como la oferta más favorable la que obtenga el mayor puntaje por mayor cantidad de metros cuadrados ofrecidos y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación por área construida (30 puntos), y que cumpla sustancialmente con lo requerido en el presente documento.

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

NOTA 1: El proponente de soluciones unifamiliares o bifamiliares también podrá señalar en el Anexo No. 5, el número de metros cuadrados de área libre (sin construir), cuya titularidad será efectivamente transferida al

beneficiario. Esta será contabilizada para efectos del puntaje señalado en el presente numeral, sin embargo, para efectos de aplicación de la fórmula, cada 3 metros cuadrados de área privada no construida, serán contabilizados como el equivalente a 1 metro cuadrado de área construida. En todo caso, esta área no implicará el pago de sumas adicionales a la señalada en el valor total de la vivienda ofrecida, de acuerdo con el Anexo No. 5.

En todo caso, siempre el área construida exigida será como mínimo de 40 m².

3.3.4. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS CON LOS MAYORES PUNTAJES

Conforme a los criterios de asignación de puntaje antes expuesto, y de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, seleccionará los proyectos que obtengan los puntajes más altos, resultantes de la sumatoria de las evaluaciones obtenidas de acuerdo con los numerales 3.3.3.1 y 3.3.3.2, hasta completar el número máximo de viviendas a adquirir de acuerdo con lo señalado en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento.

LA FIDUCIARIA BOGOTÁ, en su condición de vocera del fideicomiso, celebrará contrato de promesa de compraventa con los proponentes de los proyectos seleccionados.

Cuando, como consecuencia de los límites de adquisición señalados en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento no sea posible adquirir la totalidad de las viviendas propuestas en un proyecto ofrecido, no se suscribirán contratos de promesa de compraventa de un número de viviendas inferior al propuesto para el respectivo proyecto, salvo cuando pueda adquirirse en su totalidad una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia urbanística. Esta regla aplicará aún cuando no se haya completado la totalidad de las viviendas requeridas para el Grupo respectivo.

Cuando se presente el evento antes señalado, el proponente tendrá la posibilidad de decidir si suscribe el contrato de promesa de compraventa en los términos señalados, manteniendo las condiciones de la oferta. En este caso, el proponente tendrá la opción de retirar su oferta, sin que haya lugar al pago de indemnizaciones ni para el convocante ni para el proponente y sin que se haga efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

En el caso en que haya lugar a la aplicación de criterios de asignación de puntaje de las propuestas, el informe respectivo se incluirá en el informe de evaluación de los requisitos de los proyectos ofrecidos y será publicado dentro de los términos establecidos en el cronograma del proceso de selección.

3.4. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, y no se puedan seleccionar los dos o más proyectos, de acuerdo con los criterios mencionados en este documento, se seleccionará(n) aquella(s) que se comprometa(n) a entregar las viviendas en el menor tiempo.

Si el empate continúa, se adjudicará al proponente que haya ofrecido el mayor número de viviendas.

En el caso en que el empate persista, se aplicará un mecanismo de sorteo de las propuestas.

4. CONDICIONES DE CONTRATACION

4.1. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO O LOS CONTRATOS

El proponente o proponentes seleccionados deberá(n) firmar el(los) contrato(s) en el plazo previsto en el cronograma del presente proceso. Se podrá suscribir un contrato de promesa de compraventa por proponente que resulte adjudicatario de uno o varios proyectos, o un contrato por cada proyecto, a criterio de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de acuerdo con lo indicado por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

En el momento de la firma del(los) contrato(s) de promesa de compraventa, el oferente de las soluciones habitacionales deberá cumplir los requisitos y diligenciar los formatos establecidos por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. Las partes del contrato de promesa de compraventa serán la sociedad fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA como promitente compradora y el proponente como promitente vendedor.

El contrato de compraventa será suscrito por el oferente o por el patrimonio autónomo propietario y el oferente, de acuerdo con lo establecido en el presente documento, y por la sociedad fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, indicando que la compra se hace “PARA” un determinado beneficiario, previamente definido por FONVIVIENDA.

El contrato de compraventa deberá suscribirse dentro de los términos fijados en el contrato de promesa de compraventa, que no superará los treinta (30) días siguientes al recibo a satisfacción de las viviendas por parte del supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

En caso que no sea posible realizar la transferencia en el término previsto, por razones no atribuibles al oferente de las viviendas, el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA procederá a suscribir el contrato de compraventa, adquiriendo el bien para sí mismo o para un fideicomiso constituirá para el efecto.

La entrega material de la vivienda la debe realizar el proponente directamente a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, que indique la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. salvo en los casos en que el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA haya adquirido la vivienda para sí mismo o para un fideicomiso constituirá para el efecto.

4.2. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo que se establezca en el contrato de promesa de compraventa para perfeccionar el contrato prometido dependerá del término ofrecido por el proponente para cada uno de los proyectos seleccionados. En el contrato de promesa de compraventa se fijará la fecha máxima para la firma del contrato de compraventa y para la entrega material de las viviendas.

4.3. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

4.3.1. Prometer la venta de las viviendas, en los términos en que el proyecto haya sido seleccionado, a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA

GRATUITA. En ningún caso las viviendas a adquirir podrán estar atadas a un potencial beneficiario por parte del promitente vendedor.

- 4.3.2. Indicar si los bienes prometidos en venta son de su propiedad o de un tercero, y en tal caso cumplir con las condiciones señaladas en este documento
- 4.3.3. Comprometerse a suscribir contratos de compraventa independientes para cada vivienda, a cada favor de cada una de las personas o entidades que señale el promitente comprador, y en consecuencia, el promitente vendedor deberá realizar el desenglobe jurídico y catastral de cada una de las viviendas y entregar, cuando se indique en el contrato, los folios de matrícula inmobiliaria y cédulas catastrales de cada vivienda, al momento de la firma de los contratos de compraventa.
- 4.3.4. Informar al promitente comprador la fecha de terminación de las viviendas prometidas en venta, como mínimo con un mes de anticipación. En todo caso, la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección.
- 4.3.5. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción del contrato o los contratos de compraventa a suscribir en las condiciones señaladas en este documento.
- 4.3.6. Comprometerse a contar, para la fecha de la firma del contrato de compraventa, con una póliza de estabilidad de la obra, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de la transferencia de las viviendas.
- 4.3.7. Permitir que el supervisor que designe la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. realice visitas de seguimiento o solicitudes de información sobre avance de las obras en cualquier momento desde la firma del contrato de promesa de compraventa hasta el recibo a satisfacción de las viviendas.
- 4.3.8. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el promitente comprador advierta que el proyecto a adquirir no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta. Lo anterior, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar.
- 4.3.9. Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor de las viviendas prometidas en venta, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del promitente vendedor. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor.
- 4.3.10. Aportar una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, aceptable y a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término del mismo, que ampare el cumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa por parte del promitente vendedor.

4.3.11. Entregar la documentación que requiera el supervisor que designe la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. con el fin de que este expida el certificado de existencia de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En el caso en que el supervisor no expida este certificado no habrá lugar al pago de las mismas.

4.3.12. Entregar copia simple de todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de supervisión de las obras, si es el caso.

4.3.13. Aportar carta de aprobación de un crédito con cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta. La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito.

La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera.

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.

4.3.14. Las demás propias de la naturaleza del contrato de promesa de compraventa de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

4.4. OBLIGACIONES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

4.4.1. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción del contrato o los contratos de compraventa a suscribir en las condiciones señaladas en este documento.

4.4.2. Informar al promitente vendedor a nombre de quién deben ser transferidas las viviendas prometidas en venta.

4.4.3. Designar un supervisor para el seguimiento del proyecto o los proyectos y para que expida el certificado de existencia de las viviendas.

4.4.4. Solicitar información sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a cargo del oferente.

4.4.5. Solicitar informes financieros, logísticos, operativos y administrativos sobre la ejecución del contrato.

4.4.6. Atender las recomendaciones y sugerencias del Comité Fiduciario y del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

4.4.7. Las demás que estime necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

4.5. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE (PROMITENTE VENDEDOR) EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

- 4.5.1. Transferir el derecho real de dominio, sin sujeción a ninguna limitación, gravamen o condición resolutoria, de cada una de las viviendas cuya existencia haya sido certificada por el supervisor, a favor de las personas que indique el Fideicomiso Prometiente Comprador. Las viviendas deben estar jurídica individualizadas para proceder a su transferencia.
- 4.5.2. Aportar copia de la solicitud de individualización catastral de las viviendas que se transfieren, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- 4.5.3. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de vendedor.
- 4.5.4. Entregar la póliza de estabilidad de las viviendas, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de la transferencia de las viviendas, a favor de las personas o entidades indicadas por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
- 4.5.5. Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la póliza señalada en el numeral anterior, de acuerdo con las solicitudes de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
- 4.5.6. Aceptar que en el caso en que el promitente vendedor se negare a constituir o a reponer la garantía exigida, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., podrá dar por terminado el vínculo contractual en el estado en que se encuentre, sin que haya lugar a reconocer o pagar indemnización alguna.
- 4.5.7. Comprometerse a entregar las zonas de cesión a la entidad territorial respectiva y aportar copia de la solicitud de recibo de las mismas, debidamente radicada ante la autoridad municipal competente.
- 4.5.8. En el caso de inmuebles sometidos al reglamento de propiedad horizontal, deberá entregarlo y deberá estar debidamente registrado en los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles a transferir.
- 4.5.9. Pagar los impuestos a que haya lugar para lograr la transferencia del derecho de dominio de las viviendas a las personas o entidades indicadas por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
- 4.5.10. Aportar constancia de paz y salvo por concepto de impuesto predial, contribución por valorización y paz y salvo por concepto de los servicios públicos que correspondan a los predios que se transfieren.
- 4.5.11. Realizar la entrega material de las viviendas a las personas o entidades indicadas por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

- 4.5.12. Informar a EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que le efectúe EL FIDEICOMISO.
- 4.5.13. Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto.
- 4.5.14. Entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y los proyectos.
- 4.5.15. Las demás señaladas en este documento y en su anexo técnico.
- 4.5.16. Salir al saneamiento en todos los casos de ley
- 4.5.17. Las que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato.

4.6. OBLIGACIONES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO (PROMITENTE COMPRADOR) EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

- 4.6.1. Solicitar información sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a cargo del oferente.
- 4.6.2. Pagar las viviendas efectivamente transferidas, cuando se cumplan las condiciones señaladas en este documento y en el contrato de promesa de compraventa.
- 4.6.3. Aprobar las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al OFERENTE, según sea el caso, para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.
- 4.6.4. Atender las recomendaciones y sugerencias del Comité Fiduciario y del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
- 4.6.5. Las demás que estime necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

NOTA: Solo se suscribirá el contrato de compraventa de las viviendas cuando el proyecto ofrecido haya sido terminado en su totalidad o cuando finalice una fase o etapa del proyecto y se cumplan las condiciones señaladas en el numeral de forma de pago de este documento.

4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS

EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA pagará el valor de las viviendas efectivamente transferidas a las personas o entidades señaladas por el patrimonio autónomo, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

-
- Certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción del acto de transferencia a quien señale la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
 - Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, o por la referida sociedad fiduciaria.
 - Certificado de existencia o habitabilidad suscrito por el supervisor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
 - Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la oferta y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.
 - Entrega de póliza de estabilidad de la obra, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de la transferencia de las viviendas, a favor de las personas o entidades indicadas por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

En todo caso, el pago del valor del contrato se realizará de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, ésta aceptará proceder a la firma de los contratos de compraventa respectivos, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado, en los siguientes eventos:

- i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de construcción. En todo caso, se verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.
- ii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 20% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.

En estos casos, se pagarán las viviendas transferidas, previa presentación de la solicitud de pago, junto con los documentos señalados en el presente numeral.

NOTA. No habrá lugar al pago de ningún anticipo en ningún caso.

4.8. GASTOS DEL CONTRATISTA

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa a los que hace referencia este documento, serán de cargo exclusivo del contratista.

El oferente está obligado a pagar todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución de los contratos que suscriba de acuerdo con lo establecido en el presente documento, de conformidad con la ley colombiana.

4.9. LUGAR DE EJECUCIÓN y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección, se tendrá como domicilio la ciudad de Bogotá D.C., y el lugar de ejecución serán los municipios en los cuales se encuentren las viviendas ofertadas.

4.10. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del contrato, acudirán a los mecanismos de solución previstos en la ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción.

4.11. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

4.12. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa que se suscriban de acuerdo con lo establecido en este documento y en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

- Los términos de referencia, con sus anexos, oficios aclaratorios y adendas.
- La propuesta del oferente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4.13. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS

Si el proponente seleccionado no suscribe el contrato o los contratos a que haya lugar o no efectúa todos los trámites necesarios para cumplir los requisitos legales para iniciar su ejecución, dentro de los plazos establecidos para tal fin en el presente documento, se podrá seleccionar la propuesta del proponente calificado en el siguiente lugar, siempre y cuando su propuesta también sea igualmente favorable para el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos.

4.14. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

El proponente favorecido ejecutará el proyecto o los proyectos seleccionados como resultado del presente proceso de selección con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, ni los Fideicomitentes, con el oferente ni con el personal a cargo del mismo.

ANEXOS

ANEXO No. 1: Carta de Presentación

ANEXO No. 2: Información de Proyectos o Viviendas Ofertadas

ANEXO No. 3: Declaración voluntaria de origen de fondos

ANEXO No. 4: Anexo de especificaciones técnicas de las viviendas y obras de urbanismo

ANEXO No. 5: Formato de presentación de la oferta económica y de metros cuadrados adicionales

**ANEXO No. 1
CARTA DE PRESENTACIÓN**

Ciudad y fecha

Señores

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Ciudad.

REFERENCIA: PROCESO No. _____ PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO PARA LOS BENEFICIARIOS DEL SFV DE FONVIVIENDA

Los suscrito (s) _____, de acuerdo con las condiciones que se estipulan en los documentos del proceso de selección de la referencia, hacemos la siguiente oferta y en caso de ser seleccionado el(los) proyecto(s) que presentamos, nos comprometemos a suscribir los contratos de promesa de compraventa y compraventa a que haya lugar.

Declaramos así mismo:

1. Que esta oferta sólo compromete al suscrito (o a la entidad que represento), el cual tiene la capacidad jurídica para suscribir los contratos de promesa de compraventa y de compraventa a los que haya lugar.
2. Que en mi condición de representante legal del proponente tengo la capacidad de actuar en nombre y representación del mismo, y de firmar los contratos a que haya lugar.
3. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta oferta, ni en los contratos que de ella se deriven.
4. Que conocemos la información general y especial, y demás documentos de del proceso de selección junto con sus anexos, y aceptamos los requisitos en ellos contenidos.
5. Que en caso de ser seleccionado alguno o algunos de los proyectos que proponemos nos comprometemos a dar cumplimiento a lo establecido en nuestra propuesta y en los documentos del presente proceso de selección.
6. Que no nos hallamos incurso en causal alguna de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés de las señaladas en la ley y la Constitución Política y no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.
7. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.
8. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los 10 años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
9. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a suscribir los contratos y garantías a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de selección.
10. Que con la presente propuesta entrego _____ (incluir el número) sobres sellados correspondientes a los proyectos señalados en el Anexo No. 2 de esta propuesta.
11. Que conozco las especificaciones y condiciones establecidas en el anexo técnico (Anexo No. 4) de los términos de referencia, y los proyectos que presento cumplen tales condiciones y especificaciones a cabalidad.

-
12. Que las viviendas que se proponen en venta no están atadas a ningún potencial beneficiario y conocemos y aceptamos que las mismas se asignarán a los hogares que definan las autoridades competentes, conforme a las normas vigentes. En consecuencia, serán transferidas a las personas indicadas por el patrimonio autónomo contratante.
13. Que la presente oferta consta de _____ sobres, cada uno con ____, ____, y ____ folios, respectivamente.

Atentamente,

Nombre Representante Legal _____
Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____
Oferte _____
Nit. _____
Dirección _____
Teléfono _____
Fax _____
Correo electrónico _____ Ciudad _____

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO No. 2

INFORMACIÓN DE PROYECTOS O VIVIENDAS OFERTADAS

No. DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO	NOMBRE DEL PROYECTO	MUNICIPIO EN QUE SE UBICA EL PROYECTO	DIRECCIÓN (Nomenclatura Oficial)	No. del Folio(s) de Matrícula inmobiliaria	No. de viviendas ofrecidas (Mínimo 50 por proyecto)	Estado de Ejecución del Proyecto a la fecha de presentación de la propuesta (ver nota No. 2)	Fecha de inicio de las obras	Fecha de entrega de las obras (La fecha indicada en este punto será como máximo el 31 de diciembre de 2013). (ver nota No. 3)
1								
2 (la numeración debe seguir sucesivamente)								

Anexo los documentos señalados en las Notas No. 2 y 3 de este documento, en ____ folios.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

NOTA 1: Este anexo se debe diligenciar una sola vez por el proponente y debe ser adjuntado al sobre que contenga la información que acredite los requisitos habilitantes del proponente.

NOTA 2. Se deberá adjuntar a este anexo el certificado del interventor o de la sociedad colombiana de arquitectos o la sociedad colombiana de ingenieros, en que conste este estado de avance. La falta de entrega de este documento es causal de rechazo de la propuesta.

NOTA 3. Se deberá adjuntar a este anexo el cronograma de ejecución y/o entrega de las viviendas, que sea acorde con el tiempo que propone para su entrega.

ANEXO No. 3
DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

_____, Identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi propio nombre y/o en representación de: _____ Realizo la siguiente Declaración de Origen de Fondos a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993, la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 007 de 1996 emitida por la Superintendencia Bancaria, el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 y las demás normas legales concordantes para la constitución de negocios fiduciarios.

1. Los recursos con los que desarrollo o desarrollaré los proyectos que oferto a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., provienen de las siguientes fuentes: (Descripción y detalle de la ocupación, oficio, profesión, actividad, negocio, etc.)

2. Declaro que los recursos con los que desarrollo o desarrollaré los proyectos que oferto a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 (Art. 323), o en cualquier norma legal que lo modifique o adicione.

3. No admitiré que terceros adicionen recursos a los proyectos que desarrollo o desarrollaré con fondos provenientes de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o en favor de personas relacionadas con las mismas.

4. Informaré inmediatamente de cualquier circunstancia que modifique la presente declaración.

5. Autorizo liquidar los contratos que me vinculen con FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en el caso de infracción de cualquiera de los numerales anteriores o en el eventual caso de que por aplicación de normas sancionadas posteriormente a la firma de este documento se invaliden las declaraciones por mi efectuadas, eximiendo por lo tanto a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.

6. Me comprometo a actualizar al menos una vez cada año los datos e información que fueren requeridos por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

En constancia de haber leído y acatado lo anterior firmo el presente documento a los _____ días del mes de _____ de _____ en la ciudad de _____.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO 4

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO

1. VIVIENDA.

1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

- Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP, es decir que su costo no exceda los 70 SMLMV. Pueden ser viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.
- El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanismo debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma.
- Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT. Se entiende por lote urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, andenes y sardineles, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.
- Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas y de construcción. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las características propias de cada municipio, las normas urbanísticas respectivas y los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial.
- El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.).
- Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones).
- El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Norma Técnica colombiana NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMUN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC.

-
- Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el sector del Municipio donde se desarrolla el proyecto tenga cubrimiento de este servicio..
 - Área construida mínima: Cuarenta metros cuadrados (40 m²).
 - La vivienda deberá estar conformada como mínimo con un espacio para sala comedor, 2 alcobas independientes, cocina, baño, patio y/o zona de ropas (incluido cerramiento, si aplica). En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se debe posibilitar el desarrollo progresivo para la creación de cómo mínimo un espacio adicional el cual debe estar claramente definido en el diseño de la misma..
 - La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores.
 - Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados.
 - El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del lugar en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima calido, la altura minima entre pisos, no debe ser menor a 2.30 m y en caso de climas frío o templado, no debe ser inferior a 2.20 m.
 - Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y permitiendo la óptima instalación del mobiliario respectivo.

1.2. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

1.2.1. PUERTAS Y VENTANAS

1.2.1.1. Marcos y puertas

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal, la cual debe ser metálica; y una puerta en el baño. Cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

En viviendas multifamiliares en edificios de apartamentos, se deberán instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera; y una puerta en el baño.

En todo caso, se deben instalar los marcos de las todas las puertas internas de la vivienda.

La puerta de acceso deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20. Deberán incluir cerradura y manija, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. La puerta para el baño deberá tener marco. Debe incluir bisagras, cerradura y demás elementos para su correcto funcionamiento.

1.2.1.2. Ventanas

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana, con sus respectivos vidrios, como mínimo de 3 mm, que garanticen durabilidad y seguridad a los habitantes. Para las viviendas en clima cálido, el oferente puede presentar una alternativa de ventanas, que garantice la ventilación óptima de las viviendas.

1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

1.2.2.1. Sanitarios

i La vivienda deberá tener como mínimo un aparato sanitario con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.2. Lavamanos

La vivienda deberá tener como mínimo un lavamanos con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.3. Ducha

La vivienda deberá tener como mínimo una ducha con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.4. Incrustaciones

La vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: una papelera para el sanitario, una jabonera y toallero para el lavamanos, una jabonera y un gancho para la ducha.

1.2.2.5. Mesón y lavaplatos

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón con su lavaplatos y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, canastilla y llave terminal cromada) y contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.6. Lavadero

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con su base y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, rejilla y llave terminal cromada) contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.7. Puntos para lavadora

Se deberán suministrar los puntos hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de una lavadora. Se debe entregar como mínimo una salida agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora.

Nota: Para todos los Aparatos Sanitarios e Hidráulicos descritos en esta sección, se debe tener en cuenta además de los reglamentos técnicos citados en el presente documento, las resoluciones vigentes expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Viceministerio de Agua): Aparatos de bajo consumo de agua, entre otras.

1.2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, toma corrientes, salidas de iluminación, interruptores, entre otros, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y deben estar conforme al diseño eléctrico aprobado por la autoridad competente. Así mismo se deberá suministrar los puntos y aparatos necesarios para la conexión de una lavadora.

1.2.4. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE CONEXIÓN DE USUARIO

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Norma Técnica colombiana NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES - INFRAESTRUCTURA COMUN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC.

Como mínimo se debe garantizar el conjunto de ductos y la toma de conexión de usuario para los servicios de televisión, Internet y teléfono fijo.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del constructor, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado, para que ésta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión sonora en Colombia, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna.

1.2.5. PISOS Y ENCHAPES

1.2.5.1. Pisos

Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso. En caso de que el lavadero este ubicado en la parte posterior de la vivienda, se deberá incluir una placa de contrapiso en concreto en dicha zona, con un área suficiente para ejercer la labor de lavado.

1.2.5.2. Enchape piso

Debe contar con enchape de piso en toda el área del baño.

1.2.5.3. Enchape muros baño, cocina y lavadero

Se debe instalar cerámica para el enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y lavadero, así:

- Enchape en la pared de la ducha a una altura mínima de 1.8m.
- Enchape en la pared del lavaplatos a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir del mesón instalado o construido.
- Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4m, contados a partir de la parte superior del mismo.

Para la pared del lavamanos y sanitario a una altura mínima de 1.8m, se debe instalar cualquier elemento que garantice impermeabilidad.

1.2.6. CUBIERTA

Debe seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales.

Todos los materiales deben ser homologados y especificados técnicamente en los planos arquitectónicos, y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

1.2.7. FACHADA PRINCIPAL

La fachada principal debe ser construida conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción, del proyecto de vivienda, y debe tener el acabado final descrito en el mencionado diseño.

1.2.8. ASEO:

Las viviendas deben ser entregadas previa limpieza general de techos, muros, pisos, enchapados, vidrios, puertas, etc., utilizando los elementos y materiales necesarios, teniendo el cuidado de que

éstos no perjudiquen los acabados de los componentes de la edificación; además deberá efectuar las reparaciones necesarias por dilataciones, ralladuras, despegues, ajustes, manchas, etc., para una correcta presentación y entrega de la obra, sin que tales reparaciones o arreglos constituyan obra adicional o extra.

En general todas las partes de la construcción se entregarán completamente limpias y las instalaciones y aparatos en perfectas condiciones de funcionamiento y a satisfacción del supervisor que designe la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

La limpieza general, aseo y retiro de sobrantes está incluida en los costos de la vivienda y no se podrá cobrar por separado.

2. ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega:

- I. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio, debidamente conformada con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.)
- II. Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.)
- III. Construcción de Andenes en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.
- IV. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda
- V. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata descarga de la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- VI. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- VII. Redes de Energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- VIII. Acometidas de Energía Eléctrica.

NOTA 1: En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

NOTA 2. El(los) proyectos ofrecidos deberán cumplir, como mínimo, con lo establecido en el artículo 1º del decreto 2060 de 2004, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, en lo que se refiere al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda y al porcentaje de cesiones obligatorias gratuitas.

2.1. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

- Al momento de la suscripción del contrato de compraventa, el proyecto deberá contar la licencia de urbanismo debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad urbanística competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma.
- Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.
- Se debe contar con vías de acceso y vías internas del proyecto, conforme a la normatividad urbanística de cada municipio y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.

El proyecto debe dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del Municipio y debe garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes en especial ley 361 de 1997 y decreto 1538 de 2005.

ANEXO 5
FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS
ADICIONALES

NOMBRE DEL PROYECTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO CON EL ANEXO No. 2	MUNICIPIO EN QUE SE UBICA EL PROYECTO	No. del Folio de Matriculación inmobiliaria	Área construida de las viviendas ofrecidas, en m ² (Mínimo 40 m ² por vivienda).	Área construida ofrecida, adicional a la mínima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida – 40 m ²)	Área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m ²) (Si aplica)	Valor del metro cuadrado de área construida ofrecido para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv (No podrá superar los 70 smlmv so pena de rechazo de la propuesta)
				M2	M2	M2	SMLMV	SMLMV

NOTA: Se deberá diligenciar este anexo en forma independiente para cada uno de los proyectos ofrecidos y deberá incorporarse en el sobre sellado que contenga la información relativa al proyecto.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal