

## 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

3.1.2.4 SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT

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

### 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 los presentes 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 terminadas antes del 31 de octubre de 2013 y 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. 604 de julio de 2012, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 502 de julio de 2012, el Departamento de **Boyacá** cuenta con 1.130 cupos de recursos.

Para efectos del presente proceso de selección, se pretende adquirir hasta el **50%** de las viviendas correspondientes a los cupos antes mencionados, es decir, hasta 565 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 |
| <b>Boyacá</b> | <b>452</b>   | <b>113</b>  |

## 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 párrafo 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. Los predios en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos propuestos tampoco podrán ser de propiedad de entidades públicas y estas no podrán ser fideicomitentes de los patrimonios autónomos propietarios de los mencionados predios.

## II. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

### 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

| ACTIVIDAD   | FECHA Y HORA         | LUGAR   |
|---|----------------------|---|
| Publicación de términos de referencia definitivos | 17 de agosto de 2012 | En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> . |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos – vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de referencia definitivos | 24 de agosto de 2012 de 9:00 a.m. a 12:00 m                         | Club de Banqueros, Calle 72 No. 7 – 64 de la ciudad de Bogotá. Edificio Acciones y Valores Penthouse (*)<br><br>Durante el término de la audiencia también se recibirán observaciones vía correo electrónico, al correo <a href="mailto:viviendagratis@fidubogota.com">viviendagratis@fidubogota.com</a> . Solo se responderán las observaciones de los correos recibidos antes de las 12:00 m del 13 de agosto de 2012. |
| Publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos   | 29 de agosto de 2012  |  |
| Fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.  | 21 de septiembre de 2012 a las 5:00 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 24 de septiembre de 2012 al 2 de octubre de 2012                |  |
| Traslado de las evaluaciones de los requisitos habilitantes a los proponentes.   | Del 3 de octubre de 2012 al 5 de octubre de 2012 a las 5:00 p.m.    | En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .  |
| Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de los requisitos habilitantes                                  | 10 de octubre de 2012   | En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .  |
| 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 10 de octubre de 2012 al 31 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.        | 31 de octubre de 2012   | En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .  |
| Traslado de las evaluaciones de los proyectos ofertados por los proponentes y de la propuesta económica presentada los proponentes, si es el caso.                     | Del 31 de octubre de 2012 al 2 de noviembre de 2012 a las 5:00 p.m. | En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .  |

|   |                         |   |
|---|-------------------------|---|
| Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes                 | 8 de noviembre de 2012  | En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> . |
| Selección de los proyectos  | 9 de noviembre de 2012  | En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> . |
| Fecha límite para la suscripción y legalización del(los) contrato(s) de promesa de compraventa. | 29 de noviembre 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](http://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](mailto: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](http://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 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.
- 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 salarios mínimos legales mensuales, especificando el valor de cada vivienda, incluidos los impuestos que deba asumir, requeridos para su transferencia efectiva.

Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación 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, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

## **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.

El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará, en la página web de la Fiduciaria Bogotá S.A un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron para cada proceso de selección, quiénes son los proponentes y para qué Grupo se presentaron. Dicha acta deberá suscribirse por parte de un delegado de la sociedad fiduciaria y un delegado del Fondo Nacional de Vivienda.

## **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, 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 en la propuesta y adjuntar a la misma 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 inconsistencias o irregularidades en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador. El Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA determinará, con base en el informe que presente el evaluador, y lo señalado por el proponente dentro del término establecido, si la propuesta debe ser rechazada y motivará su decisión.

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 modificar o mejorar sus ofrecimientos.**

La respuesta a las solicitudes del evaluador 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 por el proponente no reúnen los requisitos indicados en el presente documento y en las disposiciones legales vigentes, y/o no se entregan dentro del tiempo otorgado por el convocante o el evaluador que este designe, la propuesta será rechazada.

**En ningún caso se podrá solicitar complementar información correspondiente a los criterios de asignación de puntaje.**

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. Dentro del término con el que cuentan los

proponentes para presentar observaciones a los informes de evaluación, éstos **no podrán, 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.

El requisito de la carta de pre – aprobación de crédito exigida a los proponentes, podrá 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 complementaciones o aclaraciones 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 verificar 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 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), 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 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 complementaciones o aclaraciones 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 verificar 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 falta de documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, dentro de los términos que defina el evaluador y previo requerido expreso del mismo o de la sociedad fiduciaria.

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 y en todo caso, **no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos.**

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, so pena de hacer efectivas la garantía de seriedad de la oferta.

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.
- 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.
- 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 o inconsistencias 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. 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: i) que la sociedad fue constituida hace por lo menos 5 años, ii) que el objeto social le permite desarrollar este tipo de proyectos, en su condición de promotor, constructor o Caja de Compensación Familiar, según sea el caso, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contratos que se deriven del proceso de selección y iv) que su duración no es inferior al término propuesto para la entrega de las viviendas y dos (2) 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.

Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras sin SUCURSAL en Colombia, se someterán a las leyes colombianas sin perjuicio de lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.
- b. Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad de la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del Proceso de Selección suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como los contratos a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en los presentes términos de referencia.

Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país.

Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos párrafos precedentes, según corresponda.

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. Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral.

### **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. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) propietarios de los predios no se encuentren reportados en el SARLAFT. 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 y quiénes son los beneficiarios. En todo caso, el proponente debe ser el fideicomitente o uno de los fideicomitentes y el beneficiario o uno de los beneficiarios 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 FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, o a quien éste indique, las viviendas respectivas. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) fideicomitentes no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta.

Todos los beneficiarios del fideicomiso deben ser fideicomitentes del mismo.

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**

Los proponentes podrán ser constructores, promotores, o Cajas de Compensación Familiar. Se entenderá por promotores, para efectos de lo establecido en los presentes términos de referencia, quienes hayan gerenciado y enajenado proyectos de vivienda.

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, o la gerencia y enajenación 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 o promotores, 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, el cual debe estar vigente.

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 dos (2) años más. 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 dos (2) 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.
- 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.

**Nota:** Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal.

### 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 de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total de los proyectos ofrecidos, calculando, solo para efectos de la expedición de la garantía, el valor de cada vivienda a 70 smmv.

La referida garantía deberá tener vigencia 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.

Esta garantía deberá ser aceptada la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, la cual podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La fianza o garantía deberá amparar el hecho de que si uno, algunos o todos los proyectos presentados por el proponente son seleccionados, está dispuesto a firmar, perfeccionar y legalizar el(los) respectivo(s) contrato(s) 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 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 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(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor o igual al porcentaje antes señalado. La(s) carta (s)de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los referidos proyectos.

Se aceptará que en los proyectos en que se ofrezcan más de quinientas (500) viviendas, el proponente presente una o varias cartas de pre – aprobación del crédito, por un cupo mínimo del 25% del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se tengan una ejecución menor o igual al porcentaje antes señalado.

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 pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado.

Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo del Anexo No. 5, en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la carta de pre – aprobación del crédito cuenta con un cupo inferior al solicitado en este numeral, la propuesta será rechazada.

#### **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.

#### **3.1.2.4. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT**

La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación.

En el caso en que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal se encuentren reportados en el SARLAFT la propuesta será rechazada. Lo mismo ocurrirá cuando se encuentren reportados en el sistema quien haya sido o sea el propietario o alguno de los propietarios de los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos o alguno de los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario de los mismos.

#### **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 que se señalan en el cuadro No. 3 de este documento.

El número de metros cuadrados de experiencia a verificar, **solo para efectos de constatar la experiencia mínima requerida**, será el equivalente al número de viviendas ofrecidas, multiplicado por el número mínimo de metros que deben tener las viviendas ofrecidas, es decir, se multiplicará el número de viviendas ofrecido de acuerdo con el Anexo No. 2, para cada proyecto, por 40 m<sup>2</sup>. Esto, teniendo en cuenta que el número de metros cuadrados ofrecidos solo se conocerá cuando se de apertura al sobre contentivo del anexo No. 5.

Teniendo en cuenta lo anterior, para la evaluación de la experiencia se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

| Viviendas ofrecidas en el proyecto | Experiencia requerida en los últimos 5 años  |
|------------------------------------|--|
| Desde 50 hasta 500                 | El 100% del resultado de multiplicar 40 m <sup>2</sup> por el número de viviendas ofrecidas. |
| Desde 501 hasta 1000               | El 80% del resultado de multiplicar 40 m <sup>2</sup> por el número de viviendas ofrecidas   |
| Desde 1001 en adelante             | El 60% del resultado de multiplicar 40 m <sup>2</sup> por el número de viviendas ofrecidas   |

Para el calculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010, área construida se establece como: *“Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.”*

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas 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, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. 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 suscripción, en calidad de contratante, 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 exigidos como mínimo para las viviendas ofertadas, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante, 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 en que el proponente sea un promotor de vivienda, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, 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 exigidos como mínimo para las viviendas ofertadas, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante 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.

Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el efecto, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

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.

Si un miembro de un proponente plural presenta uno o varios proyectos, en forma independiente, como otro proponente, no podrá presentar la misma experiencia que presentó como miembro del proponente plural, pues esta no será válida para efectos de acreditar la experiencia mínima exigida al proponente.

**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, el certificado del 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 y deberá coincidir con el señalado en el formato diligenciado. En el caso en que no haya ningún avance de ejecución de obras de urbanismo o construcción de vivienda, así deberá manifestarse en la propuesta y en este caso no se requerirán certificaciones adicionales.

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 ubicado(s) en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o estar ubicado(s) 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 Decreto 1469 de 2010 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prorrogación o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico.

- 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. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar el promitente vendedor deberá adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas.

### 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 cuyos fideicomitentes presenten la instrucción irrevocable de transferirlos, es(son) titular(es) único(s) del derecho real de dominio. 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.

Se aceptará que los lotes en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos tengan los siguientes gravámenes o limitaciones al dominio, exclusivamente:

- Gravámenes hipotecarios
- Servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios

Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes a las expuestas, se rechazará la propuesta.

En el caso en que el(los) predios tengan inscritos gravámenes hipotecarios vigentes, en la firma de la promesa de compraventa, el promitente vendedor deberá comprometerse al levantamiento de los mismos, antes de la firma de las escrituras públicas de compraventa, so pena de hacer efectivas las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.

Se aceptará que, para la suscripción de los contratos de promesa de compraventa y compraventa, el predio o predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritas servidumbres para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

### 3.2.3. Requisitos Técnicos:

- 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.

En el evento que se presenten diferencias entre la certificación expedida por el municipio y la licencia urbanística respectiva, se rechazará la propuesta.



La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección.

- Certificación del proponente adjuntando a la propuesta el registro fotográfico en el 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 el caso 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 de que las obras no estén recibidas, se debe aportar certificación suscrita por el interventor del proyecto o certificación emitida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, en la que conste la terminación de las obras, la cual será obtenida a costa del proponente. Adicionalmente, deberá adjuntar los planos de las redes de acueducto y alcantarillado debidamente aprobados por la empresa prestadora de servicios.

En caso que las obras estén ejecutadas parcialmente, se deben anexar informe de obra en los términos establecidos en el presente inciso, 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.

En el caso en que se advierta que existe falsa tradición en los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, que solo alguno o algunos de los propietarios de los predios manifestaron su intención de transferirlo en las condiciones señaladas en este documento, que existen inconsistencias en el área o los linderos de los predios propuestos en relación las licencias presentadas, que las licencias urbanísticas no han sido otorgadas sobre los mismos predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, que existen gravámenes diferentes a los hipotecarios, limitaciones al dominio vigentes distintas a las servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o cualquier situación técnica o jurídica que impida o afecte el desarrollo del proyecto propuesto, la propuesta será rechazada.

**NOTA 1.** En el evento en que el evaluador requiera documentos adicionales para verificar la viabilidad técnica o jurídica 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.

En el evento en que las propuestas cumplan con los requisitos establecidos en los literales a y b antes mencionados, el evaluador dará apertura al sobre contentivo del Anexo No. 5 de este documento, para verificar lo siguiente:

- c. Si las propuestas presentadas no superan el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- d. Si las propuestas presentadas no superan el término establecido en el presente documento para la terminación de las viviendas y/o para la transferencia de las mismas.
- e. Si las propuestas presentadas cumplen con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.

Si se advierte que las propuestas presentadas no cumplen con lo señalado en los literales c, d y e, de acuerdo con lo establecido en el presente documento, se rechazará la propuesta.

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, c, d y e 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, c, d y e 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 a adquirir, 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, c, d y e 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.

Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e 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 a adquirir, 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 tendrá en cuenta la información contenida en el Anexo No. 5.

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.

### **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 de las viviendas.

El presupuesto máximo estimado para cada vivienda 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 precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la suscripción de la escritura de compraventa, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas, tanto en la oferta como en el contrato de compraventa se definirá en salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se pagarán, el 50% con el valor del salario mínimo mensual legal vigente de la fecha de expedición del certificado de existencia de las viviendas y el 50% con el valor del salario mínimo mensual legal vigente de la fecha de la escrituración de las viviendas. Estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.

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 inicialmente ofertado para cada vivienda. Si en los análisis de precios se han omitido costos, se mantendrá el precio ofrecido, sin lugar a reclamos o revisiones posteriores.

El valor por metro cuadrado en salarios mínimos legales mensuales vigentes permitirá dar aplicación a las fórmulas de asignación de puntaje. El valor del metro cuadrado ofrecido al multiplicarse por el número de metros cuadrados ofrecidos debe ser igual al valor ofrecido por vivienda, de lo contrario, se asumirá el valor que sea más favorable al patrimonio autónomo.

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. El patrimonio autónomo 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, 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.

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 diferentes, el área de la vivienda, para efectos de aplicación de la fórmula, será el obtenido por un promedio ponderado de las áreas ofrecidas en el proyecto.

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 número de metros

cuadrados que se califica por solución de vivienda (número de m2 considerado) y el mayor número de metros cuadrados ofrecidos por solución de vivienda (número de m2 ofrecidos en la oferta más favorable) 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 so pena de rechazo de la propuesta.

### **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 ofrezcan la mayor cantidad de metros cuadrados construidos por vivienda.

Si el empate continúa, se adjudicará al proponente que haya acreditado el mayor número de metros cuadrados construidos de experiencia.

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 a la expedición del certificado de existencia 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, para un determinado beneficiario, previamente definido por FONVIVIENDA, por razones no atribuibles al oferente de las viviendas, el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA procederá a suscribir el contrato de

compraventa, dentro del mismo término señalado en el contrato de promesa de compraventa, adquiriendo el bien para sí mismo o para un fideicomiso que 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 adquiera la vivienda para sí mismo o para un fideicomiso que constituirá para el efecto. La entrega material de las viviendas deberá realizarse a más tardar el día de la firma de la escritura pública que protocolice el contrato de compraventa. En el caso en que dentro de esos términos no comparezcan los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, o en el caso en que comparezca y se niegue a firmarla, deberá suscribirla la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, el último día del plazo mencionado.

#### **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, para sí mismo o para quien o quienes éste indique. 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. Obligarse a suscribir contratos de compraventa independientes para cada vivienda, a 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 de cada una de las viviendas y entregar, los folios de matrícula inmobiliaria de cada vivienda a transferir.
- 4.3.4. Entregar, a la sociedad fiduciaria, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- 4.3.5. 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, salvo que el promitente vendedor acredite razones de fuerza mayor, previo concepto del supervisor técnico que designe la sociedad fiduciaria y cuando estas sean aceptadas por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. Si se llegare a causar un perjuicio al patrimonio autónomo, en todos los casos, deberá ser asumido por el promitente vendedor.



- 4.3.6. 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 y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.
- 4.3.7. A partir de la fecha de terminación de las viviendas, deberá estar a disposición para aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor técnico designado por el promitente comprador, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas, 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 a la firma del contrato de compraventa de las viviendas y por lo tanto no habrá lugar al pago de las mismas.
- 4.3.8. 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.
- 4.3.9. Obligarse a contar, para la fecha de terminación de las viviendas, con el fin de que sea revisada por el promitente comprador o el supervisor que este designe, con una garantía que ampara la estabilidad de la obra y la calidad del bien, el bien para efecto de la póliza, es cada vivienda ofrecida en venta. La garantía se expedirá, 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 entrega de las viviendas.

En la garantía deberá figurar como tomador el promitente vendedor, 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 el promitente vendedor sea 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.

- 4.3.10. Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía señalada en el numeral anterior, de acuerdo con las solicitudes del supervisor designado o contratado por la sociedad fiduciaria.
- 4.3.11. En el caso en que el(los) predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritos gravámenes hipotecarios, el promitente vendedor deberá comprometerse al levantamiento de los mismos, antes de la firma de las escrituras públicas de compraventa, so pena de hacer efectivas las garantías e indemnizaciones a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa.

4.3.12. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el supervisor que designe 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 y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto emita el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

4.3.13. 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. El incumplimiento se definirá por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar.

Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente transferidas, para el momento en que el promitente vendedor incurra en incumplimiento de sus obligaciones.

4.3.14. Aportar una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, 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. Esta garantía deberá ser aceptada por el PROMITENTE COMPRADOR, quien podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar

La garantía deberá ser tomada por el 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.

4.3.15. 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.

4.3.16. Aportar, en el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa y como requisito para la suscripción del mismo, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total 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.

Se aceptará que para la firma de los contratos en que se prometan en venta más de quinientas (500) viviendas, se presente(n) una o varias cartas de aprobación del crédito, por un cupo mínimo del 25% del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta.

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.

**Nota:** Esta obligación no deberá cumplirla el proponente que haya acreditado que el proyecto ofrecido tiene un porcentaje de ejecución superior al 50%, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia.

- 4.3.17. Aportar, para la firma del contrato de promesa de compraventa, un cronograma de ejecución del proyecto o los proyectos seleccionados, el cual será de obligatorio cumplimiento.
- 4.3.18. 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 para quién se adquirirán las viviendas prometidas en venta.
- 4.4.3. Aprobar por si misma o a través del supervisor designado para el efecto, cuando éste tenga esta obligación, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al oferente o promitente vendedor, según sea el caso, para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.
- 4.4.4. Designar un supervisor para el seguimiento del proyecto o los proyectos y para que expida el certificado de existencia de las viviendas, el cual deberá ser expedido a más tardar dentro del mes siguiente a la terminación de las mismas. El supervisor, en el mismo término podrá expedir el concepto indicando que las viviendas prometidas en venta no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable la expedición del certificado.
- 4.4.5. Atender las recomendaciones y sugerencias del Comité Fiduciario y del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

4.4.6. 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, invasión total o parcial 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 garantía que ampare la estabilidad de las viviendas, y calidad del bien, el bien para efecto de la garantía, es cada vivienda ofrecida en venta. La garantía se expedirá 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 entrega de las viviendas, a favor de las personas o entidades indicadas por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
- 4.5.5. Comprometerse a entregar y transferir 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.
- 4.5.6. 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.
- 4.5.7. 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.
- 4.5.8. 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.
- 4.5.9. 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.
- 4.5.10. 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.
- 4.5.11. Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto.

4.5.12. Entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y los proyectos.

4.5.13. Las demás señaladas en este documento y en su anexo técnico.

4.5.14. Salir al saneamiento en todos los casos de ley

4.5.15. 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. Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento y en el contrato de promesa de compraventa.

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

4.6.4. 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 50% del valor de las viviendas prometidas en venta, 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 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 corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.
- Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y de calidad del bien, por parte del supervisor designado o contratado por el promitente comprador. .
- Copia de la modificación del contrato de promesa de compraventa en la cual se establezca expresamente la fecha, hora y Notaría en la cual se celebrarán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas prometidas en venta.

- Los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- En el caso en que el propietario del predio no sea el **PROMITENTE VENDEDOR** y no sea un patrimonio autónomo que además haya cumplido con todos los requisitos señalados en los términos de referencia, el **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá aportar el(los) certificados de tradición y libertad en los que conste que él es el propietario.

EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA pagará el 50% restante del valor de las viviendas cuando éstas estén efectivamente transferidas a las personas o entidades para las cuales las adquiera 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 para quien adquiera 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, cuando sea el caso.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

En todo caso, los pagos se realizarán 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 solicitar que el supervisor expida los certificados de existencia de las viviendas, 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.
- iii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo quinientas (500) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 10% 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 realizarán los pagos, 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 OFERENTE – PROMITENTE VENDEDOR - VENDEDOR**

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 o las normas vigentes, serán de cargo exclusivo del Oferente, Promitente Vendedor o Vendedor, según sea el caso, salvo que este documento disponga lo contrario..

#### **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. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá al juez del contrato.

#### **4.11. 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.

#### **4.12. 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.

#### **4.13. 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. 6: Minuta de contrato de promesa de compraventa



**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 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 y cumplirán 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 al patrimonio autónomo contratante para quien éste señale.
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 (porcentaje de avance) de Ejecución del Proyecto a la fecha de presentación de la propuesta (ver nota No. 2) | Fecha de terminación de las viviendas (La fecha indicada en este punto será como máximo el 31 de octubre 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, salvo cuando no se haya iniciado la ejecución del proyecto. La inconsistencia entre el porcentaje de avance reportado en este anexo y la certificación antes mencionada, cuando ésta se requiera, es causal de rechazo de la propuesta.

NOTA 3. Se deberá tener en cuenta que la transferencia efectiva de las viviendas debe realizarse antes del 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.2 de los términos de referencia. En el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa se deberá adjuntar el cronograma de ejecución y/o entrega de las viviendas, el cual es de obligatorio cumplimiento y deberá ser 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. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar.
- 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.). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.
- 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 m<sup>2</sup>).
- 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, es decir, en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares). 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.
- El Proponente debe anexar a su propuesta, el documento de especificaciones técnicas de construcción del proyecto ofertado.
- En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003.

---

## 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 caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta 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

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**

El baño de la vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: un portarollo para el papel higiénico, 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 disposiciones establecidas en la Ley 373 de 1997, el Decreto 3102 de 1997, la Resolución 1096 de 2000 que adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 y la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICONTEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan, .

### **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 3 tomas de conexión de usuario cumpliendo con lo establecido en los ítems A.5.12 y A.5.13 del Anexo A de la Norma NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMUN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC, así:*

- a) Uno para servicios de TB+Banda ancha (teléfono).
- b) Uno para servicios de TLCA (Internet).
- c) Uno para servicios RTV (televisión).

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, y deberán comprender incluso la zona de lavadero.

##### **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 1.8 m, se debe instalar como elemento que garantice impermeabilidad, enchape ó pañete impermeabilizado con pintura con características resistentes a la humedad.

#### **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 y/o la entidad competente 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 de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente 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 lo 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 presentación de la propuesta, 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, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico. En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. 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 <sup>2</sup> (Mínimo 40 m <sup>2</sup> por vivienda). (Ver Nota 3). | Área construida ofrecida, adicional a la mínima exigida. Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida – 40 m <sup>2</sup> ) | Área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m <sup>2</sup> ) (Si aplica) | Valor del metro cuadrado de área construida ofrecido para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv (Ver Notas 2 y 3) | 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 1:** 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.

**NOTA 2.** En el caso de vivienda multifamiliar, el multiplicarse el valor del m<sup>2</sup> construido por el número de metros cuadrados ofrecidos no puede superar el valor total de la vivienda ofrecida, so pena de aplicar al valor más favorable para el comprador

**NOTA 3.** En el caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar con posibilidad de desarrollo progresivo, no se pagarán sumas adicionales por el área sin construir del lote, que sea transferida. En consecuencia, el valor del metro cuadrado construido ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de las viviendas.

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

## ANEXO No. 6

## MINUTA CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Comparecieron: \_\_\_\_\_ identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, actuando en su condición de representante legal de \_\_\_\_\_, entidad \_\_\_\_\_, inscrita en la Cámara de Comercio el \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por un lado y por el otro, **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Usaquén, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la notaría once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocera del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, para celebrar el presente contrato de promesa compraventa, previas las siguientes consideraciones:

1. Que con fundamento en el artículo 6º de la Ley 1537 de 2012, se adelantó el proceso de selección que llevó a suscribir, el 6 de julio, el contrato de fiducia mercantil No. 302 entre el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA y la Fiduciaria Bogotá S.A., con el objeto de constituir un patrimonio autónomo por medio del cual se administrarán los recursos y otros bienes que transfiera el fideicomitente o que se transfieran al fideicomiso constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés prioritario destinadas a la atención de la población vulnerable a la que se refiere la Ley.
2. Que de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil No. 302 del 6 de julio de 2012, el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA dio la instrucción de adelantar el proceso de selección de proyectos de vivienda de interés prioritario, para adquirir las viviendas resultantes de los mismos, en el Departamento de \_\_\_\_\_.
3. Que los términos de referencia para seleccionar los proyectos de vivienda a los que hace referencia el numeral anterior fueron aprobados por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, y posteriormente fueron publicados en la página web: [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com), por parte de la Fiduciaria Bogotá S.A.
4. Que después de surtido el proceso de selección con fundamento en los términos de referencia antes mencionados, en el Departamento de \_\_\_\_\_, de acuerdo con el informe presentado por el evaluador contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, el proponente del proyecto \_\_\_\_\_ fue considerado hábil jurídica, técnica y financieramente, e igualmente se consideró que el proyecto cumple con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos mínimos, señalados en los términos de referencia.

- 
5. Con la decisión adoptada por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, se seleccionó el proyecto denominado \_\_\_\_\_ presentado por \_\_\_\_\_, en el cual se desarrollan (o desarrollarán) \_\_\_\_\_ (número) viviendas de interés prioritario, en el Municipio de \_\_\_\_\_. En adelante en este documento, se denominará “proyecto seleccionado”
  6. Que el proyecto seleccionado cuenta con licencia de urbanismo No. \_\_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_, la cual se encuentra vigente hasta el \_\_\_\_\_ y (si es el caso), se desarrollará en \_\_\_\_\_ etapas de acuerdo con lo establecido en la licencia.
  7. Que el(los) propietario(s) del (los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto seleccionado, el (los) cual(es) se identifican con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, es (son) \_\_\_\_\_, (**OPCIÓN 1: EL PROMITENTE VENDEDOR**) (**OPCIÓN 2:** quien, de acuerdo con comunicación adjunta a la propuesta presentada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obligó a transferir el (los) predio(s) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en el caso en que el proyecto presentado por él en calidad de proponente fuera seleccionado) (**OPCIÓN 3:** el patrimonio autónomo denominado \_\_\_\_\_, constituido mediante contrato de fiducia mercantil No. \_\_\_\_\_ suscrito entre \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, cuyos fideicomitentes son el **PROMITENTE VENDEDOR** y (si es el caso) \_\_\_\_\_, quien(es) han entregado una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para transferir los predios en los cuales se desarrollará el proyecto, al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA o a quien este indique). Los beneficiarios del fideicomiso son el **PROMITENTE VENDEDOR** y (si es el caso) \_\_\_\_\_.
  8. Que de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, el presente contrato es una promesa de compraventa de cosa \_\_\_\_\_ (propia o ajena según sea el caso).
  9. **OPCIÓN 1.** Que el proponente aporta, a la firma del presente contrato, carta(s) de aprobación de crédito de fecha \_\_\_\_\_, expedida(s) por \_\_\_\_\_, entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por un valor de \_\_\_\_\_, el cual corresponde a un \_\_\_\_\_% del valor del proyecto seleccionado, y la(s) carta(s) indica(n) expresamente que el crédito financiará el proyecto seleccionado, al cual hace referencia el presente contrato de promesa de compraventa.  
**OPCIÓN 2.** Que el proponente ha acreditado que el proyecto cuenta con una ejecución igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de acuerdo a lo manifestado en los términos de referencia, por lo cual no debe aportar carta aprobatoria de crédito.
  10. Que de acuerdo con la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR**, el valor a pagar por cada vivienda de interés prioritario efectivamente transferida es de \_\_\_\_\_ SMLMV, del momento en que se expidan los certificados de existencia de las viviendas o se suscriban las escrituras de compraventa de las mismas, según sea el caso.
  11. Que de acuerdo con la propuesta presentada, el **PROMITENTE VENDEDOR** terminará las viviendas a más tardar el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del 201\_\_ (en todo caso no podrá

superar el 31 de octubre de 2013) y las transferirá y entregará, antes del 31 de diciembre de 2013.

12. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** aporta como anexo al presente contrato una póliza de garantía expedida por la compañía de seguros \_\_\_\_\_, 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 ampara el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato de promesa de compraventa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.
13. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** aporta como anexo al presente contrato un cronograma de ejecución del proyecto seleccionado.
14. Que la Fiduciaria Bogotá S.A. certifica que el patrimonio autónomo FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA cuenta con el compromiso de recursos, por parte del fideicomitente, necesarios para el pago de las viviendas que se transfieran por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, en cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa.

En consecuencia, el presente contrato se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR**, promete transferir a título de venta, en favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, para sí mismo o para quien o quienes este indique, el derecho de dominio y posesión de que es titular \_\_\_\_\_, sobre \_\_\_\_\_(número) viviendas resultantes del proyecto de vivienda de interés prioritario a desarrollar en los inmuebles identificados con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, en los términos en que el proyecto fue seleccionado por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, de acuerdo con lo establecido en la propuesta presentada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en su condición de proponente.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Las viviendas se transferirán individualizadas jurídicamente, es decir, cada una de ellas deberá contar con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, y la transferencia se realizará como cuerpo cierto, comprendiendo todas sus mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, usos y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el caso que las viviendas prometidas en venta estén sometidas al reglamento de propiedad horizontal, la Escritura Pública que lo protocolice deberá estar debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas a transferir, en el momento de suscripción de las escrituras públicas de compraventa.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que las viviendas que promete en venta no están atadas a ningún potencial beneficiario.

**SEGUNDA: ÁREA Y LINDEROS DEL(LOS) INMUEBLE(S) EN QUE SE DESARROLLA (O DESARROLLARÁ) EL PROYECTO.** El(los) inmueble(s) en que se desarrolla(o desarrollará) el proyecto seleccionado denominado \_\_\_\_\_, se identifica(n) con los folios de matrícula



inmobiliaria No. \_\_\_\_\_, tienen un área de \_\_\_\_\_ m2, respectivamente, y sus linderos son: \_\_\_\_\_.

**POR EL NORTE:**

**POR EL SUR:**

**POR EL ORIENTE:**

**POR EL OCCIDENTE:**

**PARÁGRAFO.** Los linderos antes señalados se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_. (o en el acto administrativo o sentencia No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_)

### **TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y TRADICIÓN:**

**OPCIÓN 1: EL PROMITENTE VENDEDOR** adquirió los inmuebles en los que se desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por \_\_\_\_\_ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles) \_\_\_\_\_ en los términos de la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_ (o del acto administrativo o sentencia No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

**OPCIÓN 2:** El señor (a) \_\_\_\_\_ adquirió los inmuebles en los que se desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por \_\_\_\_\_ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles) \_\_\_\_\_ en los términos de la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_. (o del acto administrativo o sentencia No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO. EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que, de acuerdo con documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, el señor (a) \_\_\_\_\_, transferirá los inmuebles mencionados al **PROMITENTE VENDEDOR**, antes de la fecha de suscripción del contrato de compraventa de las viviendas prometidas en venta y acepta que en el caso en que esto no ocurra habrá incurrido en un incumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa.

**OPCIÓN 3:** El patrimonio autónomo denominado \_\_\_\_\_, constituido mediante contrato de fiducia mercantil No. \_\_\_\_\_ suscrito entre \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, adquirió los inmuebles en los que se desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por \_\_\_\_\_ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles) \_\_\_\_\_ en los términos de la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_. (o del acto administrativo o sentencia No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que, de acuerdo con documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, él y los demás fideicomitentes del

patrimonio autónomo propietario de los inmuebles mencionados en esta cláusula han entregado una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para transferir los predios en los cuales se desarrollará el proyecto, al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA para si mismo o para quien este indique, en los términos señalados en el presente contrato y en la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual dio lugar a la suscripción del mismo. Igualmente manifiesta que los beneficiarios del patrimonio autónomo son él y \_\_\_\_\_, quienes tienen igualmente la calidad de fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario, antes mencionado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a comparecer a la firma de los contratos de compraventa de las viviendas que se prometen en venta y a asumir expresamente, en el marco de la misma, en forma solidaria, todas y cada una de las obligaciones asumidas por el vendedor, incluidas las que señalan las normas vigentes para los constructores y para los vendedores.

**CUARTA.- SUPERVISIÓN AL DESARROLLO DEL PROYECTO SELECCIONADO: EL PROMITENTE COMPRADOR** designará o contratará un supervisor técnico que actuará exclusivamente en las actividades que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR**. En ningún caso el supervisor ostentará la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones al **PROMITENTE VENDEDOR** pues su labor es exclusivamente ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** y no le impondrá obligaciones adicionales al **PROMITENTE VENDEDOR**. El **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a suministrar al supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** la información que éste requiera sobre avance de las obras, sobre el desarrollo del proyecto seleccionado, sobre los materiales utilizados, o sobre el cumplimiento de lo establecido en los términos de referencia del proceso en el cual el proyecto fue seleccionado, en cualquier momento desde la firma de este contrato de promesa de compraventa y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** acepta que el supervisor designado por el **PROMITENTE COMPRADOR** no asumirá responsabilidad alguna en relación con el adecuado desarrollo del proyecto seleccionado ni por la construcción de las viviendas prometidas en venta. **EL PROMITENTE VENDEDOR** en ningún caso solicitará instrucciones ni conceptos al supervisor designado por el **PROMITENTE COMPRADOR** y en el caso en que éstos llegaran a emitirse, no comprometerán en modo alguno la responsabilidad del **PROMITENTE COMPRADOR**.

**QUINTA.- SANEAMIENTO.-** El **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta serán transferidos y entregados libres de embargos, censo, anticresis y cualquier otro gravamen o limitación al dominio. Igualmente señala que respecto de los inmuebles prometidos en venta, ni él ni su(s) propietario(s) (si es el caso), han suscrito promesas de enajenación a persona alguna y que los inmuebles se encuentran libres de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio familiar inembargable, condiciones suspensivas o resolutorias del dominio, afectación a vivienda familiar, o limitaciones que lo coloquen por fuera del comercio. Finalmente, aclara que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta no se encuentran ocupados ni invadidos, total ni parcialmente, ni existen pleitos pendientes ni querellas policivas sobre los mismos.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que saldrá al saneamiento de la venta, en todos los casos previstos por la Ley.

**PARÁGRAFO.** La única limitación al dominio aceptable para la suscripción de los contratos de compraventa son las gservidumbres afectas a infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

**SEXTA.- VICIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los casos establecidos en la ley, así como al cumplimiento de todas las obligaciones que establecen las normas vigentes para los vendedores.

**SÉPTIMA.- TRIBUTOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta se transferirán a paz y salvo por todo concepto, por toda clase de tributos, impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, y se compromete a presentar, para el momento de la suscripción de las Escrituras Públicas de compraventa respectivas, las constancias de pago del Impuesto Predial del año 2012, (y las del año 2013 cuando las viviendas sean entregadas ese año, caso en el cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** consignará el valor proporcional al impuesto desde el momento de la entrega de las viviendas a los beneficiarios y hasta el 31 de diciembre de 2013, si es el caso), correspondientes al(los) inmueble(s) en que se desarrolla o desarrollará el proyecto seleccionado, así como los paz y salvo de contribución por valorización, los cuales se protocolizarán con la respectiva Escritura Pública.

**PARÁGRAFO.- EL PROMITENTE VENDEDOR** asumirá el pago de los impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas y derechos que se causen en los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, hasta la fecha del recibo material de las viviendas objeto de compraventa por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** o los beneficiarios que este señale, según sea el caso.

**OCTAVA.- SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta se transferirán a paz y salvo por concepto de pago de la totalidad de los servicios públicos con que cuenta el inmueble (acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, línea (s) telefónica(s) y gas domiciliario, según sea el caso), y se compromete a asumir cualquier pago por concepto de servicios públicos hasta el momento de la firma del acta de entrega real y material de las viviendas a **EL PROMITENTE COMPRADOR** o a los beneficiarios que este señale. En consecuencia, el día de la firma del acta de entrega y recibo material de las viviendas, deberá presentar las respectivas constancias de pago, según sea el caso.

**NOVENA.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE LAS VIVIENDAS: EL PROMITENTE VENDEDOR**, en la propuesta seleccionada por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, propuso como fecha para la terminación de las viviendas, el día \_\_\_\_\_. En consecuencia, el supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tendrá desde el día de la fecha de terminación de las viviendas y hasta el día \_\_\_\_\_ (máximo 30 días calendario después), para realizar la verificación técnica del proyecto y entregar el certificado de existencia de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en: a) La propuesta presentada en relación con el proyecto seleccionado, b) Los términos de referencia del proceso de selección y sus anexos y adendas, c) 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 la modifiquen, adicionen o sustituyan, o para emitir el documento en el que indique las razones por las cuales no es posible expedir el mencionado certificado.

**PARÁGRAFO.** En el caso en que el supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** no emita el certificado de existencia de las viviendas, y en cambio presente un informe en el que considere que las mismas no se ajustan a lo establecido en los términos de referencia del proceso en el cual el proyecto fue seleccionado, o en la propuesta correspondiente al proyecto seleccionado, o en la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, se dará traslado del informe respectivo al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días. Si, una vez revisada la respuesta del **PROMITENTE VENDEDOR** el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** mantiene en su concepto y lo fundamenta en razones técnicas o jurídicas, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

**DÉCIMA.- GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y CALIDAD DEL BIEN:** Como requisito adicional para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá entregar al supervisor técnico designado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas a transferir y la calidad de las mismas. Esta garantía debe ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, 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 entrega de las viviendas.

En la garantía deberá figurar como tomador el promitente vendedor, 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 el promitente vendedor sea 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.

**PARÁGRAFO.** El supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, o éste último, tendrá un término de cinco (5) días contados desde la fecha de presentación de las garantías para definir si las encuentra ajustadas a lo solicitado. En el caso en que consideren que la garantía no se ajusta a lo establecido en los términos de referencia y/o en este contrato, se dará traslado del informe respectivo al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que responda al mismo o realice las modificaciones o aclaraciones a las cuales haya lugar. Si, a pesar de lo anterior, el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** se mantiene en su concepto, se dará aplicación a la cláusula de terminación este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.- FIRMA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE LAS VIVIENDAS:** Una vez certificada la existencia de las viviendas por parte del supervisor designado o

contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR**, la suscripción de las escrituras públicas de compraventa de las mismas se realizará dentro de los quince (15) días calendario siguientes, en la fecha, hora y Notaría acordada por las partes mediante modificación a la presente cláusula, modificación que deberá suscribirse dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo del certificado de existencia de las viviendas por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el caso en que el **PROMITENTE VENDEDOR** no concurra a la firma de la modificación de la presente cláusula dentro del término establecido en ella, o no comparezca a la firma de las escrituras públicas dentro del término acordado, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El **PROMITENTE VENDEDOR** entregará, a la sociedad fiduciaria, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.

**DÉCIMA SEGUNDA.- GARANTÍA PARA LA ENTIDAD QUE FINANCIÓ EL PROYECTO.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012, los derechos económicos del **PROMITENTE VENDEDOR** establecidos en este contrato podrán ser pignoralizados en garantía a favor de los establecimientos de crédito que financien la ejecución del proyecto seleccionado.

Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** opte por la pignoralización de los derechos económicos, deberá informar por escrito sobre dicha situación al **PROMITENTE COMPRADOR**, a partir de lo cual se le informará a la entidad financiera cualquier información aportada por el supervisor técnico del proyecto o que sea conocida por los órganos contractuales del Fideicomiso, que pueda afectar el normal desarrollo del proyecto seleccionado.

Para hacer efectiva esta garantía, el **PROMITENTE VENDEDOR** se comprometerá, en el documento de pignoralización de los derechos, a ceder su posición contractual a la entidad financiera que financie el desarrollo del proyecto seleccionado, en el caso en que después de surtido el procedimiento establecido en este contrato, se presente alguna de las causales de terminación por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

La entidad financiera que adquiera la posición contractual deberá presentar al Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA el cronograma de ejecución del proyecto seleccionado, para su aprobación. En ningún caso la modificación del cronograma presentado por el **PROMITENTE VENDEDOR** o cualquier otra circunstancia que haya dado lugar al incumplimiento de las obligaciones asumidas por el o de manera general la asunción por parte de la entidad financiera de la posición contractual, podrá implicar al pago de valores adicionales al ofertado. Esta condición deberá ser expresamente asumida por la entidad financiera que asuma la condición de **PROMITENTE VENDEDOR**.

La entidad financiera que asuma la condición de **PROMITENTE VENDEDOR** deberá asumir la totalidad de las obligaciones contenidas en el presente contrato, incluso la de adquirir la condición de propietario de los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto seleccionado, con el fin de transferir las viviendas, dentro de los términos establecidos en el cronograma aprobado por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

En el caso en que un patrimonio autónomo sea propietario de los predios, la entidad financiera podrá adquirir la propiedad de los mismos o adquirir todos los derechos del **PROMITENTE VENDEDOR** como Fideicomitente del patrimonio autónomo y adicionalmente concurrir a la firma de las escrituras públicas, asumiendo expresamente todas las obligaciones que la ley le establece a los vendedores y a los constructores.

**DÉCIMA TERCERA.- DOCUMENTOS A PROTOCOLIZAR CON LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.** El **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a protocolizar con la Escritura Pública de Compraventa, por lo menos los siguientes documentos:

- a) Copia de la solicitud de individualización catastral de las viviendas que se transfieren, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- b) Copia de la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, emitida en las condiciones señaladas en este contrato, la cual debe haber sido previamente aprobada por el **PROMITENTE COMPRADOR** o el supervisor designado o contratado por este.
- c) Copia de las modificaciones o aclaraciones a la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, si es el caso.
- d) Copia de la solicitud de recibo de las zonas de cesión, debidamente radicada ante la autoridad municipal competente.
- e) Copia del(los) recibo(s) de pago del impuesto predial de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
- f) Constancias de paz y salvo de contribución por valorización de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
- g) Si es el caso, paz y salvo por concepto de cuotas de administración.
- h) Paz y salvo por concepto de los servicios públicos de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
- i) Copia del certificado de existencia de las viviendas, expedido por el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

**DÉCIMA CUARTA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** De conformidad con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, en los negocios jurídicos de adquisición de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, independientemente de la naturaleza jurídica de los partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales ni derechos registrales. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** pagará:

- a) El valor de las copias requeridas para proceder al registro de las escrituras públicas.
- b) El cincuenta por ciento del valor del impuesto de registro, de los contratos de compraventa, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento. El cincuenta por ciento restante será asumido por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

Adicionalmente, la retención en la fuente será asumida por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA QUINTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR.** Se podrá dar por terminado el contrato, por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, en los siguientes casos:

- a) Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** o el supervisor que designe o contrate advierta que las viviendas prometidas en venta o el proyecto en el que éstas se desarrollan o desarrollarán no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR** o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas.
- b) Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** advierta o tenga conocimiento de inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta.
- c) Cuando el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** no emita el certificado de existencia de las viviendas y justifique su decisión técnica y/o jurídicamente.
- d) Cuando se presenten situaciones que hagan imposible el cumplimiento del objeto del contrato por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.
- e) Cuando se incumpla el término establecido para la terminación de las viviendas por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.
- f) Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** incumpla cualquiera de las obligaciones señaladas en los términos de referencia del proceso en el cual se seleccionó el proyecto en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, o en el presente contrato.
- g) Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no entregue la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, o la misma no cumpla las condiciones establecidas en los términos de referencia del proceso en el cual se seleccionó el proyecto en el que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, o en este contrato.
- h) Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no concurra, dentro del término establecido en este contrato, a la firma de la modificación en la cual se defina la fecha, hora y lugar para la firma de las escrituras públicas de compraventa, o cuando no comparezca a la firma de las escrituras públicas dentro del término acordado.
- i) Cuando el(los) propietario(s) de los predio(s) manifiesten, en cualquier momento de la ejecución del presente contrato, su intención de no transferir el(los) inmueble(s) en que se desarrolla o desarrollará el proyecto seleccionado, en los términos establecidos en el presente contrato.

También se podrá terminar el contrato por r mutuo acuerdo de las partes, caso en el cual el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá tener esta instrucción por parte del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En los casos establecidos en los numerales: a), b), c), d), e), f), g) y h), **EL PROMITENTE COMPRADOR** pondrá en conocimiento del **PROMITENTE VENDEDOR**, la información que daría lugar a la terminación del contrato, para que éste último se pronuncie en un plazo máximo de cinco (5) días. La respuesta de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o los demás documentos relativos al presunto incumplimiento serán puestos en conocimiento del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA para que éste defina si se dará por terminado el presente contrato, caso en el cual deberá motivar su decisión. Igualmente se podrá acordar la modificación del contrato, cuando así lo autorice el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA y exista justificación técnica o jurídica para realizarla.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el caso en que el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA considere que se presentó un incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**, el **PROMITENTE COMPRADOR** hará efectiva la póliza que garantizó el cumplimiento de las referidas obligaciones y procederá a realizar el

cobro de las indemnizaciones a que hubiere lugar, sin que sea necesaria la constitución en mora del **PROMITENTE VENDEDOR**.

En los eventos en que hayan sido pignorados los derechos económicos en los términos establecidos en la cláusula decimo segunda del presente contrato, el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, procederá a informar de la situación a la entidad financiera, para que la misma en un plazo de diez (10) días hábiles manifieste si asumirá la posición contractual del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA SEXTA.- ENTREGA MATERIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará real y materialmente las viviendas prometidas en venta, a más el día de la suscripción de las Escrituras Públicas de Compraventa, a las personas que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR**, con todas sus dependencias, anexidades y servidumbres legales. De la entrega material **EL PROMITENTE VENDEDOR** levantará un acta que deberá suscribir el beneficiario indicado por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARAGRAFO.-** En el caso en que la autoridad competente no haya informado al **PROMITENTE COMPRADOR** quiénes son los beneficiarios de las viviendas o cuando el beneficiario no comparezca dentro del término establecido a la firma del acta de recibo material de la vivienda, o en el caso en que comparezca y se niegue a firmarla, **EL PROMITENTE COMPRADOR** adquirirá el bien para sí mismo y suscribirá el acta de recibo material, , siempre y cuando se hayan cumplido las demás obligaciones contenidas en este contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- PRECIO DE LAS VIVIENDAS PROMETIDAS EN VENTA.** El valor pactado por los contratantes como precio de venta de las viviendas resultantes del proyecto denominado \_\_\_\_\_, de acuerdo con la propuesta seleccionada por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, es de \_\_\_\_\_ salarios mínimos legales vigentes (smlmv) por vivienda, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** al valor del salario mínimo legal mensual vigente de la fecha de expedición del certificado de existencia de las viviendas o de la firma de las escrituras públicas de compraventa de las viviendas, de acuerdo con las cláusulas que se incorporan a continuación.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** El **PROMITENTE VENDEDOR** acepta que el valor a pagar se rige por el sistema de **PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES**.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** No habrá lugar al pago anticipos ni de pagos parciales con anterioridad al cumplimiento de las condiciones señaladas en las cláusulas relativas a la forma de pago de este contrato.

**DÉCIMA OCTAVA.- FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS.** Las viviendas serán pagadas de la siguiente manera:

El 50% del valor de las mismas, previa solicitud de pago presentada ante el **PROMITENTE COMPRADOR**, por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:



- Certificado de existencia 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 corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.
- Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y de calidad del bien, por parte del supervisor designado o contratado por el promitente comprador. Copia de la modificación del contrato de promesa de compraventa en la cual se establezca expresamente la fecha, hora y Notaría en la cual se celebrarán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas prometidas en venta.
- Los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- En el caso en que el propietario del predio no sea el **PROMITENTE VENDEDOR** y no sea un patrimonio autónomo que además haya cumplido con todos los requisitos señalados en los términos de referencia, el **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá aportar el(los) certificados de tradición y libertad en los que conste que él es el propietario.

El 50% restante del valor de las viviendas se pagará previa solicitud de pago presentada ante el **PROMITENTE COMPRADOR**, por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificados de tradición y libertad en los que conste la inscripción del acto de transferencia de las viviendas para quien adquiera 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, cuando sea el caso.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Los pagos se realizarán dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** El **PROMITENTE VENDEDOR** podrá solicitar que el desembolso de los recursos se realice a la entidad financiera que financió el desarrollo del proyecto, indicando expresamente la entidad financiera a la cual se hará el giro, junto con el valor de la suma a transferir a esa entidad, la cuenta a la cual se debe efectuar el giro y la suma que deberá ser desembolsada al vendedor de las viviendas, dicha situación deberá ser puesta de presente desde la solicitud del primer desembolso.

**DÉCIMA NOVENA.- ESCRITURACIÓN Y PAGOS PARCIALES DEL PROYECTO SELECCIONADO.** Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, éste aceptará proceder a la firma de los contratos de compraventa respectivos, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado, en el cual se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, 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.
- iv) iii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo quinientas (500) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 10% 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.

**PARÁGRAFO.-** Los informes de interventoría o aquellos suscritos por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, presentados por el **PROMITENTE VENDEDOR** comprometen su responsabilidad frente a lo ofrecido en el proceso y por lo tanto el **PROMITENTE VENDEDOR** no podrá alegar ninguna inconsistencia en los mismos, para incumplir las obligaciones que se deriven del presente contrato.

**VIGÉSIMA.- INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO.** Las partes acuerdan una suma del diez por ciento (10%) del valor correspondiente a la suma de la totalidad 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**, de acuerdo con el procedimiento establecido en la cláusula de terminación de este contrato y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente transferidas, para el momento en que el promitente vendedor incurra en incumplimiento de sus obligaciones.

**PARAGRAFO.** El valor pactado en la presente cláusula se considerará como pago parcial de los perjuicios ocasionados quedando **EL PROMITENTE COMPRADOR** facultado para reclamar, por vía judicial o extrajudicial, el valor de los perjuicios que exceda el monto señalado.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- INDEMNIDAD.** EL PROMITENTE VENDEDOR desarrollará el proyecto en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, bajo su absoluta responsabilidad y en esa medida no existirá ningún vínculo entre las personas que contrate para el desarrollo del proyecto y el PROMITENTE COMPRADOR. En el caso en que se presente cualquier reclamación en este sentido, el PROMITENTE VENDEDOR deberá mantener indemne al PROMITENTE COMPRADOR. Adicionalmente, cualquier reclamación que se presente por parte de cualquier persona o entidad, pública o privada, por perjuicios causados como consecuencia del desarrollo del proyecto en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, deberá ser atendida y asumida enteramente por el PROMITENTE VENDEDOR.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- SOLUCION DE CONFLICTOS.** Las partes acuerdan que para la solución de las diferencias y discrepancias que surjan de la celebración, ejecución o terminación de este contrato, acudirán a los procedimientos de transacción, amigable composición o conciliación, y en última instancia, al juez del contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO.** Para todos los efectos se acuerda que el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá.

**VIGÉSIMA CUARTA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos de este contrato, la dirección de notificación de EL PROMITENTE VENDEDOR es \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_ y la de EL PROMITENTE COMPRADOR es \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá.

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

\_\_\_\_\_  
En representación de \_\_\_\_\_

**EL PROMITENTE COMPRADOR**

**CAROLINA LOZANO OSTOS  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,**

Vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA