

## ÍNDICE GENERAL

### I. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- 1.1. CONVOCANTE
- 1.2. OBJETO
- 1.3. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS QUE RESULTEN SELECCIONADOS Y LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS A EJECUTAR EN LOS MISMOS
  - 1.3.1. BENEFICIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES - VIPA
  - 1.3.2. IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES – VIPA
  - 1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y DESEMBOLSO DE LOS CRÉDITOS
  - 1.3.4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFRECER
- 1.4. RÉGIMEN LEGAL
- 1.5. VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN EL MARCO DEL PROGRAMA VIPA
- 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. Condiciones del(los) predio(s) en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas
    - 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. ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO

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.

3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS

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 1.3.4 DE ESTE DOCUMENTO

3.3.2. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 2 DEL NUMERAL 1.3.4 DE ESTE DOCUMENTO

4. OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS

5. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES

6. DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

7. GASTOS DEL OFERENTE

8. DOCUMENTOS QUE DEBE CONSIDERAR EL OFERENTE EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO

9. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL OFERENTE

10. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

11. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL Y CONTRACTUAL

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 DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ha sido instruida por EL COMITÉ TÉCNICO del Fideicomiso para adelantar un proceso de selección de proyectos de vivienda de interés prioritario, con el fin de cofinanciar la adquisición de 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 señalados en este documento y sus anexos, con el fin de cofinanciar la adquisición de las viviendas que resulten de los mismos, por parte de los beneficiarios del PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.

### **1.3. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS QUE RESULTEN SELECCIONADOS Y LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS A EJECUTAR EN LOS MISMOS**

#### **1.3.1. BENEFICIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES - VIPA**

El Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (en adelante “Programa VIPA”) tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda a los hogares que tienen ingresos mensuales de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes y que cuentan con un ahorro de al menos el 5% del valor de una vivienda de interés prioritario.

Las familias que resulten beneficiarias del Programa VIPA recibirán un subsidio familiar de vivienda de la siguiente manera: si tienen ingresos de hasta 1.5 SMLMV podrá asignarse un subsidio hasta por el monto equivalente a 25 SMLMV al momento del desembolso, y si tienen ingresos de más de 1.5 y hasta 2 SMLMV, podrá asignarse un subsidio hasta por el monto equivalente a 22 SMLMV al momento del desembolso.

Los hogares que resulten beneficiarios del Programa VIPA también recibirán el beneficio de la cobertura de tasa de interés en la financiación de la vivienda de interés prioritario, en los términos definidos en los reglamentos expedidos por el Gobierno Nacional para el efecto, siempre y cuando los créditos se desembolsen dentro de los plazos que se definen en estos términos de referencia. Adicionalmente, la entidad otorgante del crédito deberá cumplir todas las disposiciones que establezcan las normas vigentes para que sus deudores obtengan este beneficio.

Las entidades financieras que otorguen créditos a los hogares que resulten beneficiarios del Programa VIPA serán beneficiarias de una garantía que cubrirá hasta el setenta por ciento (70%) de la pérdida estimada del crédito obtenido a su favor para la adquisición de la vivienda de interés prioritario, en los términos establecidos por el Fondo Nacional de Garantías para este producto de garantía. Lo anterior,

siempre y cuando los créditos se desembolsen dentro de los plazos que se definen en este documento y se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

El Decreto 1432 de 2013, expedido por el Gobierno Nacional, define las condiciones de acceso y los beneficios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, sin embargo, en el evento en que se modifique esta norma durante un proceso de selección, las modificaciones serán publicadas en la Página WEB de la sociedad fiduciaria a más tardar tres (3) días después de su expedición.

En la medida en que las modificaciones del Decreto antes mencionado o la expedición de nuevos decretos reglamentarios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores impliquen la modificación de términos de referencia de procesos de selección que no se hayan cerrado, se harán las modificaciones a que haya lugar mediante adenda.

### **1.3.2. IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES - VIPA**

Los beneficiarios del Programa VIPA serán quienes figuren expresamente con esa condición en los actos de asignación de los subsidios familiares de vivienda otorgados por FONVIVIENDA o las Cajas de Compensación Familiar, de acuerdo con lo establecido Decreto 1432 de 2013.

Los beneficiarios del Programa VIPA son los llamados a convertirse en propietarios de las viviendas que se ejecuten en los proyectos seleccionados como resultado de este proceso de selección y en esa medida serán los únicos que recibirán los demás beneficios a que se refiere el mencionado decreto. Sin embargo, todos esos beneficios están sujetos a que el oferente cumpla con la ejecución del proyecto seleccionado dentro de los términos y en las condiciones señaladas en el presente documento y en su propuesta.

El proceso de identificación y selección de los beneficiarios se regirá por lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Los hogares potenciales beneficiarios del Programa VIPA son aquellos que presente el oferente en el listado al que se refiere el artículo 21 del referido decreto, junto con todos los anexos señalados en el mismo artículo.

Para la comercialización de las viviendas y la entrega de los listados antes señalados con sus anexos, se aplicarán las siguientes reglas para los oferentes que resulten seleccionados en el marco del proceso de selección:

1.3.2.1. A partir del día en que se publique el acta en la cual se indiquen los proyectos que resultaron seleccionados, los proponentes respectivos tendrán un plazo de dos (2) meses para iniciar las labores de comercialización que estimen pertinentes e informar al Fideicomiso si: i) Mantiene su oferta para el desarrollo del mismo número de viviendas ofrecido en su propuesta, ii) Reducen el número de viviendas ofrecido en su propuesta, iii) Desisten de la ejecución del proyecto, caso en el cual 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.

Los oferentes no podrán en ningún caso modificar las condiciones de área ni precio ofrecidas. Solamente se permitirá que se modifique el número de viviendas ofrecidas, y si es el caso, el

---

oferente deberá adelantar las modificaciones de las licencias urbanísticas, a que haya lugar, para dar cumplimiento a lo establecido en el Anexo No. 4 de estos términos de referencia.

No se permitirá la reducción de la propuesta a proyectos de vivienda de menos de cincuenta (50) viviendas, y si el proyecto ofrecido inicialmente fue de más de 500 viviendas, no se permitirá que el nuevo ofrecimiento sea de menos de cien (100) viviendas, en caso contrario, se entenderá que el oferente desiste de la ejecución del proyecto.

En el evento en que el oferente desista de la ejecución del proyecto o se reduzcan las viviendas ofrecidas, los cupos de recursos restantes serán destinados para los proyectos que se encuentren en el listado de espera, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.

En el evento en que el proponente decida continuar con la ejecución del proyecto ofrecido, deberá suscribir, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cumplimiento del plazo otorgado en este numeral, el compromiso de cumplimiento de las obligaciones señaladas en estos términos de referencia, contenido en el Anexo No. 5 de los mismos, comprometiéndose a ejecutar el número de viviendas ofrecido de acuerdo con lo establecido en este numeral.

- 1.3.2.2. Una vez definido el número final de viviendas ofrecidas, no se aceptarán nuevas modificaciones a éste número y el proponente dispondrá de máximo de cinco (5) meses contados a partir del momento en que suscriba el compromiso de cumplimiento de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, para la entrega de los listados de hogares potenciales beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Este término podrá ser prorrogado por el Comité Técnico, previa solicitud del oferente, siempre y cuando éste justifique su solicitud.

En el transcurso del período al cual se ha hecho referencia, y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, el oferente podrá presentar listados parciales de hogares potencialmente beneficiarios, sin que se exija un número mínimo de hogares en las entregas parciales, y el patrimonio autónomo solicitará a las entidades otorgantes la verificación de los mismos, siempre y cuando se presenten los listados junto con todos los anexos a que se refiere el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013.

Durante el período de tiempo señalado, el patrimonio autónomo podrá hacer devoluciones de los listados y pedir sustituciones totales o parciales de los hogares.

Los listados serán objeto del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 21 y siguientes del Decreto 1432 de 2013 y el patrimonio autónomo comunicará al oferente el resultado de la verificación. Del resultado de la verificación se pueden generar las siguientes situaciones:

- a) Si durante el plazo señalado se recibieron uno o varios listados que no incluían al menos un número de hogares equivalente al 60% de las viviendas ofrecidas en el compromiso de cumplimiento de las obligaciones señaladas en los términos de referencia, el proponente perderá los cupos y se destinarán para los proyectos incluidos en la "lista de espera" de acuerdo con lo señalado en los presentes términos de referencia.
- b) Si durante el plazo señalado se recibieron uno o varios listados que incluían al menos un número de hogares equivalente al 60% de las viviendas ofrecidas en el compromiso de

---

cumplimiento de las obligaciones señaladas en los términos de referencia, pero un número inferior al 60% de los hogares cumple las condiciones para ser beneficiario del Programa VIPA, el proponente perderá los cupos y se destinarán para los proyectos incluidos en la "lista de espera" de acuerdo con lo señalado en los presentes términos de referencia.

- c) Si durante el plazo señalado se recibieron uno o varios listados que incluían al menos un número de hogares equivalente al 60% de las viviendas ofrecidas en el compromiso de cumplimiento de las obligaciones señaladas en los términos de referencia, y un número mayor o igual al 60% de los hogares cumple las condiciones para ser beneficiario del Programa VIPA, el proponente tendrá un término de treinta (30) días siguientes al recibo de la comunicación por parte del patrimonio autónomo, plazo que podrá ser prorrogado por el Comité Técnico, para aportar los documentos que acrediten la financiación de al menos el 50% del valor del proyecto seleccionado, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.9 de este documento.

En el caso en que el listado de hogares que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del Programa sea superior a 500, los documentos podrán acreditar la financiación de al menos el 25% del valor del proyecto seleccionado, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.9 de este documento.

Una vez venza el término para la sustitución de hogares, no se recibirán nuevos listados para el proyecto ofrecido, salvo que expresamente lo autorice el Comité Técnico, y en esa medida el proponente solo recibirá los recursos del subsidio para los hogares que cumplieron las condiciones establecidas en el Decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y en este documento, por lo tanto, el proponente deberá tener en cuenta que los riesgos de financiación del proyecto son de su exclusiva responsabilidad y que si recibe la cofinanciación para solo una parte de las viviendas ofrecidas, no podrá alegar en ningún caso la falta de recursos para finalizar cabalmente el proyecto, y terminar y escriturar las viviendas objeto de cofinanciación.

Los hogares que resulten seleccionados de los listados presentados por el oferente, deberán aplicar el subsidio familiar de vivienda y los demás beneficios a que se refiere el decreto 1432 de 2013, solamente en el proyecto seleccionado.

Aun cuando se hayan expedido los actos de asignación de los subsidios familiares de vivienda, la efectiva aplicación de los beneficios del Programa VIPA está condicionada a la terminación de las viviendas, es decir, en la medida en que el proyecto no se ejecute de esta manera, los hogares potencialmente beneficiarios del Programa VIPA y potenciales propietarios de las viviendas perderán todos los beneficios del Programa VIPA y cualquier reclamación que se derive de esta situación deberá resolverla en su totalidad y en forma exclusiva el oferente del proyecto. Es responsabilidad del oferente informar esta situación a todos los hogares que sean incluidos en el listado de potenciales beneficiarios del programa VIPA.

Después de la entrega de los documentos que acrediten la financiación del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.9 de estos términos de referencia, y durante la ejecución del proyecto, el oferente podrá solicitar la sustitución de los hogares propuestos, justificando su solicitud y entregando todos los documentos señalados en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013, para los hogares propuestos. En este caso se surtirá el proceso de verificación a que se refiere el mencionado Decreto y se informará al

proponente el resultado de la verificación. La sustitución en estas condiciones podrá realizarse hasta cuatro (4) meses antes de la fecha establecida para la escrituración de las viviendas, de acuerdo con la propuesta respectiva, plazo que podrá ser modificado por el Comité Técnico del Fideicomiso.

A más tardar cuatro (4) meses antes de la fecha prevista para la escrituración, y previa entrega de las cartas de aprobación del crédito a los hogares beneficiarios, las cuales deben estar vigentes hasta la fecha prevista para el desembolso de los recursos y deben ser entregadas por parte del oferente y/o los hogares al patrimonio autónomo, las entidades otorgantes del subsidio emitirán los actos administrativos de asignación del subsidio familiar de vivienda.

La sustitución de hogares en el evento en que el subsidio familiar de vivienda sea revocado u objeto de renuncia se registrará por lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1537 de 2012 o las normas que lo modifiquen o reglamenten.

Los beneficios de la cobertura de tasa y de la garantía otorgada por el Fondo Nacional de Garantías a las entidades financieras que otorguen créditos a los beneficiarios del Programa VIPA, están sujetos a que el desembolso de los créditos se realice dentro de los términos establecidos en este documento.

En los contratos de promesa de compraventa y/o de compraventa, y/o los demás documentos pre-contractuales o contractuales que se llegaren a suscribir entre el oferente, cualquiera de sus miembros o de sus representantes y/o el propietario de los predios en que se desarrollará el proyecto seleccionado, con los beneficiarios del Programa VIPA, no serán parte ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.

Con la presentación de su propuesta se entenderá que el proponente acepta que ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES deberá responder ninguna reclamación, ni solicitud ni emitir ningún concepto en relación con los contratos o acuerdos que suscriba el oferente o cualquier otra persona, con los beneficiarios del Programa VIPA.

Las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, plazos o condiciones señaladas en el presente documento se incorporan en el numeral 9º de los presentes términos de referencia.

### **1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y DESEMBOLSO DE LOS CRÉDITOS**

Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8 del decreto 1432 de 2013, las viviendas de interés prioritario del proyecto seleccionado deben terminarse antes del 28 de febrero de 2015, y escriturarse y entregarse a los beneficiarios del Programa VIPA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la expedición de los certificados de existencia de las viviendas.

Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios de la cobertura de tasa a la cual se refiere el artículo 10 del decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan y para que las entidades otorgantes de los créditos sean beneficiarias de la garantía a que se refiere el artículo 11 del mismo decreto, los desembolsos de los créditos deberán realizarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la escrituración y entrega de las viviendas.

Los plazos a los que hace referencia este numeral solo podrán ser modificados por el Comité Técnico del Fideicomiso, previo concepto del supervisor delegado o contratado por éste último, el cual se encargará de hacer seguimiento al cumplimiento de los cronogramas que presente el oferente del proyecto seleccionado.

#### **1.3.4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFRECER**

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. 510 de agosto de 2013, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013, el Departamento de Sucre cuenta con 1.730 cupos de recursos.

En los proyectos que se seleccionen en desarrollo del presente proceso se pretende cofinanciar la adquisición, por parte de los beneficiarios del Programa VIPA, de hasta el 70% de las viviendas correspondientes a los cupos antes mencionados, es decir, hasta 1.211 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**

	<b>GRUPO 1.</b>	<b>GRUPO 2.</b>
<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS CUYA ADQUISICIÓN SE COFINANCIARÁ EN MUNICIPIOS CATEGORÍAS ESPECIAL, 1, 2 y 3 Y LOS QUE HAGAN PARTE DE ÁREAS METROPOLITANAS (*)</b>	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS CUYA ADQUISICIÓN SE COFINANCIARÁ EN MUNICIPIOS CATEGORÍAS 4, 5 Y 6</b>
SUCRE	969	242

(\*) En el Grupo 1 se incluirán los Municipios que hagan parte de áreas metropolitanas, constituidas conforme a la Ley, aun cuando sean de categoría 4, 5 o 6.

#### **1.4. RÉGIMEN LEGAL**

El presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, por lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, y por lo señalado en este documento.



## **1.5. VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN EL MARCO DEL PROGRAMA VIPA**

El monto máximo del valor del subsidio familiar de vivienda que certificará y desembolsará el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, a los oferentes, cuando se cumplan los requisitos establecidos en este documento, es:

- a) De VEINTICINCO (25) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES para los hogares que cumplan los requisitos del decreto 1432 de 2013 y tengan ingresos de hasta UNO PUNTO CINCO (1.5) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.
- b) De VEINTIDOS (22) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES para los hogares que cumplan los requisitos del decreto 1432 de 2013 y tengan ingresos de más de UNO PUNTO CINCO (1.5) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES y hasta DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo de la vivienda a adquirir por parte del beneficiario del Programa VIPA será de hasta SETENTA (70) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV). Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el párrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013.

Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente, cualquiera de sus miembros o sus representantes, y los beneficiarios del programa VIPA, formarán parte del valor final de la vivienda.

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

Los tributos y demás costos y gastos que se generen específicamente por los actos de escrituración y registro del título adquisitivo del derecho de dominio de las viviendas por parte de los beneficiarios del Programa VIPA los pagarán las partes de los negocios jurídicos que deban celebrarse, según lo acordado por ellas y sin perjuicio de las normas vigentes que apliquen para el efecto.

## **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 comercializar y enajenar las viviendas de interés prioritario que se ejecuten en los proyectos ofrecidos, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos.

No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas. 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 del proyecto de términos de referencia	15 de agosto de 2013	En la Página WEB www.fidubogota.com
Recibo de observaciones al proyecto de términos de referencia	20 de agosto de 2013	En el correo electrónico: vipa@fidubogota.com
Publicación respuestas a las observaciones de los proyectos de términos de referencia	10 de septiembre de 2013	En la Página WEB www.fidubogota.com
Publicación de términos de referencia definitivos	10 de septiembre de 2013	En la Página WEB www.fidubogota.com
Audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos – vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de referencia definitivos	20 de septiembre de 2013 de 2:30 pm a 5:30 pm	_____ Barranquilla.  Durante el término de la audiencia también se recibirán observaciones vía correo electrónico, al correo vipa@fidubogota.com  Solo se responderán las observaciones recibidas dentro del horario establecido para la realización de la audiencia.
Publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos	27 de septiembre de 2013	En la Página WEB www.fidubogota.com

Fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.	1 de noviembre de 2013	Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de  Las propuestas se recibirá en las siguientes ciudades de 8:00 a.m a 5:00 p.m:  Bogotá D.C.: Calle 67 # 7 -37 Piso 3 Fidubogotá.  Barranquilla: Carrera 52 # 76-208calle 77b No 57 – 141 local 104 Centro Empresarial las Americas 1.  Cali: Avenida 5 Norte #23 N-74 Piso 5 Parque Versalles.  Medellín: Carrera 43 A No. 23 -45 local 133 Avenida Mall.
Período de evaluación de los requisitos habilitantes del proponente	5 al 8 de noviembre de 2013	
Traslado de las evaluaciones de los requisitos habilitantes a los proponentes.	12 al 14 de noviembre de 2013	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	18 de noviembre de 2013	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, si es el caso.	18 al 22 de noviembre de 2013	
Publicación de los informes de evaluación de los proyectos ofertados por los proponentes.	22 de noviembre de 2013	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.	25 al 27 de noviembre de 2013	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	29 de noviembre de 2013	En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a>
Publicación del acta con los proyectos habilitados y si no hay lugar a diligencia de sorteo se seleccionarán los proyectos en la misma acta.	2 de diciembre de 2013	En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a>

Diligencia de Sorteo (Si aplica)	3 de diciembre de 2013 a las 9:00 a.m.	En _____ de la ciudad de Barranquilla.
----------------------------------	--	--

## 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 # 7 -37 Piso 1 Fidubogotá – Coordinación de Macroproyectos de la ciudad de Bogotá, D.C., o a la dirección de correo electrónico [vipa@fidubogota.com](mailto:vipa@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, que 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 indicados 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 DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, 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 y en las modificaciones que se realicen al mismo mediante adenda.

---

La oferta deberá presentarse por escrito, en dos 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. En el evento en que se presenten varios proyectos con la misma propuesta, este sobre deberá incorporar a su vez los sobres que contengan los documentos que acrediten la experiencia para cada uno de los proyectos propuestos, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.1.3.1 de este documento.

- 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.

Los sobres mencionados 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 por el representante legal del proponente o por el proponente cuando sea persona natural.

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, correo electrónico, 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 selección.

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.

Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta, por lo tanto en ningún caso se podrán atribuir los mismos al convocante.

## **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 DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas, salvo por lo establecido en el numeral 1.3.2. 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 DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, 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, mediante adenda que será publicada para conocimiento de los interesados, en 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 desarrollo de la actividad objeto de modificación, lo cual implicará la modificación de las demás actividades a que haya lugar, hasta la finalización de todas las actividades incluidas en el cronograma.

## **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 DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, en adelante “el evaluador”. 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 establecidos en los presentes términos de referencia y sus adendas, 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 DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES 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., cuando el Comité Técnico la instruya para el efecto, o por el evaluador que designe o contrate el Fideicomiso.

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.

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. 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

Dentro del término establecido en el cronograma, el evaluador 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 numeral 3.1.2.1. del 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 para cada uno de los proyectos, de acuerdo con la verificación de los documentos a que se refieren los presentes términos de referencia.

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 será responsable de verificar los requisitos y requerimientos técnicos y jurídicos mínimos de los proyectos presentados, de acuerdo con lo establecido en el presente documento.

El evaluador podrá solicitar a los proponentes las 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**

El evaluador podrá solicitar a los proponentes la información que considere necesaria para subsanar la falta de documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes. La información deberá ser remitida dentro de los términos que defina el evaluador y previo requerimiento expreso del mismo o de la sociedad fiduciaria, ésta última previa instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso.

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, y en todo caso, **no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos**, salvo dentro de los plazos y en las condiciones señaladas en el numeral 1.3.2 de estos términos de referencia.

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 ciento veinte (120) 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 DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, 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 ciento ochenta días (180) 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. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de modificación de la propuesta, dentro de los plazos y en las condiciones señaladas en el numeral 1.3.2 de estos términos de referencia.

En todo caso, el proponente de los proyectos que resulten seleccionados debe mantener la validez de su oferta hasta la suscripción del documento denominado "Compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente en el marco del Programa VIPA", cuya minuta se encuentra en el anexo No. 5 del presente documento.

#### **2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS**

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas:

- 
- 2.13.1. Cuando el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal se encuentre incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta, incluyendo las inhabilidades generales y especiales a que se refiere el Decreto No. 2045 de 2012.
  - 2.13.2. 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.
  - 2.13.3. Cuando el proponente o quien firme la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria para la presentación de la oferta.
  - 2.13.4. 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.
  - 2.13.5. Cuando la propuesta sea presentada en un idioma diferente al idioma castellano o se presente algún valor en moneda extranjera.
  - 2.13.6. Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.
  - 2.13.7. Cuando el proponente o alguno de los miembros de un proponente plural sea una entidad pública
  - 2.13.8. Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en estos términos de referencia.
  - 2.13.9. 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.
  - 2.13.10. Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente manifieste que el valor de las viviendas a cofinanciar supera los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales.
  - 2.13.11. Cuando el proponente oferte un proyecto que supere el número máximo de viviendas señalado en el Cuadro No. 1 del numeral 1.3.4 para el respectivo grupo.
  - 2.13.12. Cuando dentro de la documentación que se anexe a la propuesta no se presente la garantía de seriedad de la misma.
  - 2.13.13. Cuando no se diligencien y/o suscriban completamente los anexos de este documento.
  - 2.13.14. Cuando, en otro proceso de selección, adelantado previamente por la Fiduciaria BOGOTÁ S.A. en el marco del Programa VIPA, para la cofinanciación de viviendas en el Departamento señalado en el numeral 1.3.4. de estos términos de referencia, el proponente o cualquiera de sus miembros haya resultado seleccionado o haya sido miembro de un proponente seleccionado, y vencidos los plazos establecidos para el efecto, en el marco de dicho proceso,

le haya sido informado que del(los) listado(s) presentado(s) solo podría ser beneficiario del Programa VIPA un número de hogares inferior al 60% del número de viviendas del proyecto.

- 2.13.15. Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- 2.13.16. Cuando el oferente condicione su oferta.
- 2.13.17. Cuando durante el proceso de evaluación y selección, el evaluador tenga conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente.
- 2.13.18. Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal o el(los) propietario(s) del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto se encuentran reportados en el SARLAFT.
- 2.13.19. Las demás que se señalen en este documento o sus adendas.

### **III. CRITERIOS DE SELECCIÓN**

#### **3.1. REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE**

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

##### **3.1.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO**

###### **3.1.1.1. Carta de Presentación de la Propuesta**

El proponente deberá entregar carta de presentación de la propuesta, debidamente diligenciada conforme a lo establecido en el Anexo No. 1 de estos términos de referencia, y 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.

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, y adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este documento, en caso de resultar seleccionado.

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. Adicionalmente, deberá estar facultado adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo

desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este documento.

- 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 la de presentar la oferta. De acuerdo con el documento de conformación del consorcio o unión temporal, el representante deberá estar facultado para adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este documento.

### **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 por lo menos 5 años antes del cierre de este proceso de selección, 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 adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este documento y iv) que su duración no es inferior a la fecha prevista para la escrituración y 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 adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este documento.

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. Sin embargo, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos 5 años se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si un miembro del proponente no cuenta por lo menos con 5 años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.

En el caso de las personas naturales que se presenten como proponentes o como miembros de una unión temporal y en este último caso aporten certificaciones de experiencia, deberán manifestar expresamente que ejercen la actividad de construcción y/o promoción de proyectos de vivienda desde hace por lo menos 5 años. El evaluador podrá solicitar documentos que soporten la mencionada manifestación.

### 3.1.1.3. Condiciones del(los) predio(s) en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas

El proponente podrá:

1. Ser propietario del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofrecidos, y en esa medida tener la capacidad jurídica para suscribir los documentos pre-contractuales y contractuales a que haya lugar, con los beneficiarios del programa VIPA.

También podrá ser propietario del(los) predio(s) cualquiera de los miembros del consorcio o unión temporal.

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.

Se permitirá que en la carta antes mencionada el (los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) a un patrimonio autónomo debidamente constituido, que cumpla con lo establecido en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3).

También se permitirá que la carta mencionada en este numeral sea suscrita por la sociedad fiduciaria vocera de un patrimonio autónomo que no cumpla los requisitos establecidos en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3), en la cual manifieste que el Fideicomitente o el órgano competente del Fideicomiso se compromete a transferir el(los) predio(s) al proponente o cualquiera de sus miembros, si el primero resulta seleccionado, o a un patrimonio autónomo debidamente constituido, que cumpla con lo establecido en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3).

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 y todos sus miembros en caso de ser consorcio o unión temporal, debe(n) ser fideicomitente(s) y beneficiario(s) del patrimonio autónomo propietario. Podrán existir fideicomitentes y beneficiarios adicionales.

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 ejecutar el proyecto de acuerdo con lo establecido en estos

términos de referencia y en la propuesta presentada, y transferir a los beneficiarios del programa VIPA las viviendas respectivas. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que los fideicomitentes y beneficiarios del fideicomiso 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 el evento en que el predio o los predios en que se desarrollará el proyecto seleccionado se encuentren en las condiciones que se refiere el numeral 2 de este acápite (3.1.1.3), la transferencia al proponente, a uno de sus miembros, o al patrimonio autónomo respectivo deberá realizarse como requisito para el primer desembolso de recursos por parte del patrimonio autónomo, junto con los demás requisitos que se establecen en este documento.

Quien(es) sea(n) propietario(s) del (los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, podrá(n) transferirlo(s), durante la ejecución del mismo, a un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos señalados en este numeral.

#### **3.1.1.4. Objeto Social**

Los proponentes podrán ser constructores, promotores, y/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.

Las Cajas de Compensación Familiar 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, el representante legal o el proponente, sobre pago de aportes a la seguridad social.**

El proponente o miembro del proponente, que sea persona jurídica, deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, si está obligado a tenerlo, 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. El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, expedido por la entidad competente.

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 cual la certificación deberá suscribirla el representante legal.

El proponente o miembro del proponente, que sea persona natural, deberá expedir en su propio nombre la certificación a que se refiere este numeral.

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

La certificación deberá haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha del cierre del proceso.

En caso tal que el proponente o miembro del proponente **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 (RUP) expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se deberá anexar el RUP de cada uno de sus miembros, y deberán cumplir con lo señalado en el presente numeral.

#### **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:

- Cada uno de los integrantes deberá indicar que tiene la capacidad para constituir el consorcio o unión temporal.
- 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 cumplir todas las obligaciones a que se refiere el presente documento, 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 y entrega de las viviendas y dos (2) años más. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado en ningún caso, ni podrá haber cesión de las obligaciones que deban cumplir en el caso de resultar seleccionados, 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 y entrega 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, presentar el listado de hogares potenciales beneficiarios del proyecto seleccionado y adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido



en este documento; 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, en caso de ser seleccionados.

**Nota:** Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta 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, y de manera independiente para cada uno de los proyectos ofertados, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del(los) proyecto(s) ofrecido(s), calculando, solo para efectos de la expedición de la garantía, el valor de cada vivienda a 70 smlmv del año del cierre del presente proceso de selección.

La referida garantía deberá tener vigencia de ciento veinte (120) días calendario, a partir del cierre de la convocatoria. 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 será revisada por el evaluador que designe o contrate la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, el cual podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá amparar el hecho de que si el proyecto presentado es seleccionado, está dispuesto a firmar el "Compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente, en el marco del Programa VIPA". 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, el nombre del proyecto ofrecido, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar el documento de compromiso antes mencionado, o dejare pasar el término fijado para su suscripción, o no constituyere la garantía de cumplimiento requerida, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y disponer de su valor, sin perjuicio de las acciones que pueda adelantar, conducentes al reconocimiento de perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la garantía.

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.

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

- La falta de pronunciamiento del oferente en relación con su intención de continuar con la ejecución del proyecto o reducir el número de viviendas ofrecidas, dentro de los plazos establecidos en el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia.
- La no suscripción del compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente en el marco del Programa VIPA, al que se refiere el Anexo No. 5 de este documento, cuando el proponente decida continuar con la ejecución del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia.
- 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 compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente en el marco del Programa VIPA se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan ciento ochenta (180) días.
- 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.

La no presentación de la garantía de seriedad de la oferta junto con la propuesta el momento del cierre, será causal de rechazo de la propuesta.

### **3.1.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO**

#### **3.1.2.1. ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO**

El proponente deberá entregar carta de pre – aprobación de crédito para todos los proyectos ofertados que se encuentren, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor al 50% de las obras de urbanización y el 50% de la construcción de las viviendas, 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 con su propuesta, 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 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, indicando expresamente el nombre de cada uno de los 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 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. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado, siempre y cuando todas ellas especifiquen el(los) proyecto(s) que sería(n) financiado(s).

Cuando uno de los miembros del proponente sea una Caja de Compensación Familiar, ésta podrá anexar una certificación suscrita conjuntamente por su representante legal y su revisor fiscal, en la cual indique que cuenta con recursos destinados a la promoción y oferta de proyectos de vivienda, por los mismos valores a los que se refiere el presente numeral. La carta deberá contener una manifestación expresa de que los recursos serán destinados exclusivamente para el respectivo proyecto en caso de resultar seleccionado.

#### **3.1.2.2. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT.**

El proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal deberá 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. La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso, 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 o beneficiarios del patrimonio autónomo propietario de los mismos.

### **3.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO**

#### **3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE**

El proponente deberá tener en cuenta las siguientes reglas, de carácter general, para la evaluación de la experiencia específica exigida:

Si los proponentes presentan más de un proyecto, no podrán presentar los mismos documentos para acreditar la experiencia mínima exigida en cada uno de ellos. Así, en el evento en que el proponente presente dos o más proyectos con su propuesta, deberá separar los documentos con los que acreditará la experiencia para cada uno de los proyectos presentados, mediante su incorporación en sobres independientes que deberán marcarse con el nombre del proyecto, los cuales deberán a su vez incorporarse en el sobre al que se refiere el literal a. del numeral 2.4 de este documento. En este caso, el evaluador al revisar la experiencia del proponente se remitirá únicamente a los documentos incorporados en el sobre respectivo.

Los proponentes (o sus miembros en caso de proponente plural) que se hayan presentado a un proceso de selección en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores y hayan resultado seleccionados no podrán presentar la misma experiencia presentada en el respectivo proceso de selección, en otros procesos de selección que se adelanten por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en el marco del mismo Programa, pues esta no será válida para efectos de acreditar la experiencia mínima exigida al proponente.

Así mismo, mientras se encuentre en curso un proceso de selección, ni los proponentes ni sus miembros en caso de proponente plural podrán presentar la misma experiencia para otro proceso de selección en curso, pues esta no será válida para efectos de acreditar la experiencia mínima exigida al proponente.

**En ningún caso se aceptará 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.**

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. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal, de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%.

Si un miembro de un proponente plural presenta uno o varios proyectos, en forma independiente, como otro proponente o como miembro de otro u otros proponentes plurales, no podrá presentar la misma experiencia en ninguno de los casos, pues esta no será válida para efectos de acreditar la experiencia mínima exigida al proponente.

### **3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**

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 equivalente al 100% del número de metros cuadrados a construir en el total de las viviendas ofrecidas, de acuerdo con lo indicado por el proponente en el Anexo No. 2.

Para el cálculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º 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 8 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.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal del proponente, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el año de terminación de las viviendas. 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 8 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 8 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 construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

La experiencia en construcción de viviendas puede haber sido adquirida en el exterior, en consecuencia, en el caso en que se presenten certificaciones de experiencia adquirida en el exterior del país, las certificaciones deberán cumplir los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

### **3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS**

El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 100% del total de las viviendas ofrecidas.

Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

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

- Ser suscritas por el representante legal y el revisor fiscal del proponente o del miembro del proponente que haya actuado como vendedor de las viviendas.
- Indicar el número de la Escritura Pública de transferencia de cada una de las viviendas y la Notaría en la que fue otorgada, indicando el Círculo Notarial respectivo.

- Indicar el número del folio de matrícula de inmobiliaria de cada una de las viviendas transferidas y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a cada inmueble.

El formato de las certificaciones a que hace referencia el presente numeral es el siguiente:

Cuadro No. 2

No.	Nombre del vendedor	Nombre del Comprador	No. de Escritura Pública de transferencia, fecha y Notaría en la que fue otorgada	No. de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble transferido y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
1				
2 (la numeración debe seguir sucesivamente para cada una de las viviendas)				

Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada.

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 enajenado viviendas. En este caso, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas transferidas por parte del fideicomiso, utilizando el cuadro No. 2 del presente numeral. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En forma supletoria, los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar, para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública o privada certifique que el proponente o cualquiera de sus miembros fue contratado para el desarrollo de actividades de enajenación de viviendas en el territorio nacional, aun cuando no haya actuado como tradente. La certificación deberá contener los mismos requisitos señalados en este numeral. En este caso, quien haya actuado como vendedor de las viviendas no podrá presentar la misma experiencia certificada, para ningún otro proceso del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores. En el caso en que estos contratos hayan sido ejecutados en consorcio o unión temporal, las certificaciones 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.

### 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.

En el caso en que en el anexo No. 2 el proponente indique que no hay ningún avance de ejecución de obras de urbanismo ni de construcción de vivienda, no deberá anexar certificaciones adicionales. Si el proponente manifiesta que hay algún avance de las obras de urbanización y/o de construcción de las viviendas, 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.

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 cumplirán con las condiciones técnicas mínimas señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4) y acepta que ese cumplimiento es una condición para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, el cual se sujetará a lo establecido en la Resolución 019 de 2011, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Sin embargo, en el caso en que en el proceso de evaluación se advierta que no cumplen las referidas condiciones establecidas en el numeral 3.2 de este documento, la propuesta será rechazada.

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

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

### **3.2.1. Requisitos generales:**

- El (los) predio(s) debe(n) estar ubicados en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o estar ubicados en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.

Para los efectos de los presentes términos de referencia se entenderá por “proyecto ofertado” el planteamiento urbanístico y arquitectónico que se ejecute en uno o varios predios, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y en el reglamento de propiedad horizontal, cuando sea el caso.

Es posible que varios proyectos ofertados se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia urbanística prevea el desarrollo por etapas del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010.



- El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización y de sus planos respectivos. Cuando las licencias de urbanización y construcción hayan sido expedidas mediante el mismo acto administrativo, deberá aportar copia de este último y de sus planos respectivos. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prórroga 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. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar el proponente deberá adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente hasta la terminación de las viviendas y del proyecto.

### **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.
- Si alguno(s) o todos los folios de matrícula inmobiliaria del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido fue(ron) abierto(s) en un término inferior a 10 años contados a partir de la fecha de cierre del proceso, el proponente también deberá aportar para estudio del evaluador el(los) certificado(s) de tradición y libertad del (los) predio(s) matriz(ces) del(los) cual(es) proviene(n), así como los títulos de adquisición inscritos en los mencionados folios, que sean necesarios para verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años.

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.

Para el último desembolso, del 30% de los recursos del valor del subsidio familiar de vivienda solo se aceptará que en los folios de matrícula inmobiliaria en que figuren como titulares del derecho de dominio los beneficiarios del programa VIPA, que aparezcan inscritas servidumbres para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y un solo gravamen hipotecario cuyo acreedor sea la entidad que haya financiado al hogar beneficiario para lograr el cierre para la adquisición de la vivienda, lo anterior, de acuerdo con lo indicado en la escritura pública respectiva. En el evento en

que se encuentren inscritos gravámenes o limitaciones al dominio adicionales, no se realizará el desembolso del 30% del valor del subsidio familiar de vivienda se solicitará la restitución del 70% desembolsado con la terminación de las viviendas, indexado. El oferente deberá proceder a su restitución inmediata una vez se haga la solicitud, sin que sean necesarios requerimientos ni trámites adicionales.

### 3.2.3. Requisitos Técnicos:

- El área construida mínima de la vivienda será de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m<sup>2</sup>) para las viviendas que se oferten en el Grupo 1 y de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m<sup>2</sup>) para las viviendas que se oferten en el Grupo 2, de conformidad con lo dispuesto en el Cuadro No. 1 de los presentes términos de referencia, dicha información se verificará en el Anexo No. 2, de acuerdo con lo diligenciado por el oferente.

El área construida mínima de la vivienda, debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas y áreas sin cubrir o techar.

- 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 anteriores 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.
- Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, que incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio. En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto.

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

- En el caso que las obras de urbanización estén ejecutadas en su totalidad, 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 públicos domiciliarios.

En caso que las obras de urbanización estén en ejecución, 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 públicos domiciliarios.

- 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.

### **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 de acuerdo con los documentos revisados de los proyectos presentados existe algún incumplimiento de los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y del proyecto urbanístico, señalados en este documento y su anexo técnico.
- c. Si las propuestas presentadas no superan el término establecido en el presente documento para la terminación de las viviendas.
- d. Si las propuestas presentadas no superan el valor máximo a pagar por vivienda, por parte del beneficiario del Programa VIPA, el cuál no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- 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 a, b, c, d y/o 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 1.3.4 de este documento, y procederá de la siguiente manera:

### **3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 1 DEL NUMERAL 1.3.4 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 1.3.4 de este documento, se seleccionarán todos los proyectos que se encuentren en tales condiciones.

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 1.3.4 de este documento, se realizará un sorteo de los proyectos, en una audiencia a la cual serán invitados los proponentes habilitados. Se escogerán mediante este mecanismo los proyectos hasta completar el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1.

Los proyectos serán seleccionados usando la función “ALEATORIO ENTRE” de Microsoft Excel, así:

Se abrirá una hoja de cálculo del programa Microsoft Excel, y se seleccionará la función denominada “ALEATORIO ENTRE”, señalando que el número inferior es 1 y el número superior es el número de proyectos que participarán en el sorteo. La finalidad de la función es devolver un número aleatorio entre el rango establecido. Así, cada proponente oprimirá una sola vez un botón del teclado del computador y el número que aparezca en la pantalla será digitado en el acta de la audiencia de selección, pues la hoja de cálculo va a cambiar cada vez que se oprima una tecla nuevamente.

A cada proyecto le corresponderá el número que haya aparecido en la pantalla cuando el proponente respectivo haya oprimido el teclado. Se elaborará una lista con los proyectos, identificando cada uno de ellos con el número que corresponda.

El proyecto identificado con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será el primer seleccionado. Si con éste se completa el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1 en el cuadro No. 1 del numeral 1.3.4., los demás proyectos quedarán en un documento que se denominará "lista de espera". En caso contrario, se continuará con la selección del proyecto identificado con el No. 2, y así sucesivamente hasta completar el número máximo de viviendas señalado en el cuadro No. 1 para el Grupo 1.

A pesar de lo anterior, si después de seleccionado uno o varios de los proyectos de la lista se advierte que no podría seleccionarse el siguiente en la lista porque se superaría el número máximo de viviendas señalado para el Grupo 1, pero entre los proyectos restantes hay algunos que por su número de viviendas sí pueden ser seleccionados, se podrán seleccionar los proyectos con los cuales no se superaría el número de cupos, siguiendo el orden de la lista, hasta completar el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1. Sin embargo, en el marco de la diligencia de sorteo se preguntará a los proponentes que siguen en el orden de la lista, si tienen la posibilidad de ofrecer una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia de urbanización de acuerdo con el proyecto urbanístico general, y en el caso en que la respuesta sea afirmativa y una o varias de las respectivas etapas puedan ser seleccionadas de acuerdo con lo aquí establecido, la (s) respectiva(s) etapa(s) serán seleccionadas.

Los proyectos o etapas que no resulten seleccionados una vez realizado el sorteo, quedarán incluidos en la "lista de espera", que mantendrá el orden de la lista elaborada de acuerdo con lo señalado anteriormente.

Los proyectos que queden incluidos en la "lista de espera" del Grupo 1 podrán ser seleccionados, previo pronunciamiento del Comité Técnico del Fideicomiso, cuando se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

- 3.3.1.1. Cuando alguno o algunos de los proponentes seleccionados en este proceso desista de la ejecución del proyecto o disminuya el número de cupos ofrecidos, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2.1. de estos términos de referencia.
- 3.3.1.2. Cuando alguno o algunos de los proponentes seleccionados en este proceso no suscriba el "Compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente en el marco del Programa VIPA", en el formato contenido en el Anexo No., 5 de este documento, dentro del término establecido para el efecto en el cronograma de los presentes términos de referencia.
- 3.3.1.3. Cuando alguno o algunos de los proponentes seleccionados en este proceso no acredite los requisitos de financiación del proyecto a que se refieren los numerales 1.3.2 y 4.9 de estos términos de referencia, según sea el caso.
- 3.3.1.4. Cuando alguno o algunos de los proponentes seleccionados en este proceso no presente la garantía a que se refiere el numeral 4.33 de este documento, dentro del término señalado en el mismo numeral, o la garantía no sea aceptada por el Fideicomiso.
- 3.3.1.5. Cuando alguno o algunos de los proponentes seleccionados en este proceso no aporte el cronograma a que se refiere el numeral 4.10 de este documento dentro del término señalado en el

---

mismo numeral, o cuando el cronograma que se presente dentro de dicho término, supere las fecha señalada por el proponente en su propuesta, para la terminación de las viviendas.

- 3.3.1.6. Cuando alguno o algunos de los proponentes seleccionados en este proceso reciba, en los términos del numeral 1.3.2. de este documento, la comunicación de acuerdo con la cual menos del 60% de los hogares propuestos para el número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado, cumplen las condiciones para ser beneficiarios del Programa VIPA.
- 3.3.1.7. Cuando alguno o algunos de los proponentes seleccionados en este proceso no acredite los requisitos de financiación indicados en el numeral 1.3.2., en concordancia con lo establecido en el numeral 4.9 de este documento.
- 3.3.1.8. Cuando el patrimonio autónomo a través del órgano competente considere que alguno o algunos de los proponentes incurrieron en incumplimiento de sus obligaciones, previo desarrollo del proceso a que se refiere el numeral 9 del presente documento.
- 3.3.1.9. Cuando por cualquier razón las entidades u órganos contractuales competentes decidan, con posterioridad a la terminación del proceso de selección, que es posible cofinanciar un número de viviendas superior al señalado para el respectivo Grupo en el cuadro No. 1 del numeral 1.3.4 de este documento.

Si el primer proyecto en la “lista de espera” no puede ser seleccionado por superar el límite de viviendas a cofinanciar, de acuerdo con lo indicado por el órgano competente del Fideicomiso, se preguntará al proponente si tiene la posibilidad de ofrecer una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia de urbanización de acuerdo con el proyecto urbanístico general, y en el caso en que la respuesta sea afirmativa y una o varias de las respectivas etapas puedan ser seleccionadas de acuerdo con lo aquí establecido, la (s) respectiva(s) etapa(s) serán seleccionadas y las demás continuarán en la lista de espera, manteniendo el orden en el que se encuentran. En el caso en que la respuesta sea negativa, se verificará si el segundo proyecto de la “lista de espera” es susceptible de ser seleccionado, surtiendo el mismo procedimiento aquí previsto, y así sucesivamente con los demás proyectos que hagan parte de la “lista de espera”.

En cualquiera de los referidos eventos, el Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico podrá, si lo considera conveniente, modificar los plazos establecidos en los términos de referencia, para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del oferente, e igualmente exigir la documentación adicional que requiera para actualizar la información relativa al cumplimiento de los requisitos por parte del oferente y/o del proyecto, y la selección estará sujeta a que el oferente decida si mantiene las condiciones de su propuesta inicial, diferentes a los plazos a los cuales se ha hecho referencia.

Cuando, como consecuencia de los límites señalados en el cuadro No. 1 del numeral 1.3.4 de este documento no sea posible destinar recursos del subsidio familiar de vivienda para la totalidad de las viviendas propuestas en un proyecto ofrecido, se podrán destinar recursos para una o varias etapas o fases del proyecto, hasta completar el número de viviendas señalado en el mencionado cuadro. En este caso, el oferente deberá adelantar las modificaciones de las licencias urbanísticas, a que haya lugar, para dar cumplimiento a lo establecido en el Anexo No. 4 de estos términos de referencia.

Cuando se presente el evento antes señalado, el proponente tendrá la posibilidad de decidir si mantiene 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, pero si decide mantener las condiciones de su oferta se entenderá que la(s) respectiva(s) etapa(s) o fase(s) corresponde(n) al proyecto seleccionado. El proponente podrá decidir que las etapas o fases que no resulten seleccionadas queden incorporadas en la “lista de espera” a que se refiere este numeral o que la totalidad del proyecto quede incluido en dicha lista.

Cuando se seleccione una o varias etapas o fases del proyecto inicialmente propuesto, la(s) etapa(s) o fase(s) seleccionada(s) corresponderán al “proyecto seleccionado”, para todos los efectos indicados en estos términos de referencia.

Una vez agotada la “lista de espera”, si existiere, o una vez agotadas las propuestas susceptibles de ser seleccionadas, el Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, podrá adicionar el número de cupos para la asignación de subsidios familiares de vivienda a los proyectos que cumplan las condiciones que defina ese mismo órgano, cuando se presente cualquiera de las situaciones a que se refiere el presente numeral, siempre y cuando las viviendas se desarrollen en el proyecto que haya sido evaluado en el marco del presente proceso de selección.

### **3.3.2. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 2 DEL NUMERAL 1.3.4 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 respectivo grupo en el cuadro No. 1 del numeral 1.3.4 de este documento, se seleccionarán todos los proyectos que se encuentren en tales condiciones.

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 1.3.4 de este documento, se realizará el mecanismo de sorteo de las propuestas, señalado en el numeral 3.3.1. Se escogerán mediante este mecanismo las propuestas hasta completar el número máximo de viviendas que recibirán los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 2.

Los proyectos que no resulten seleccionados una vez aplicado lo establecido en el numeral 3.3.1 de este documento quedarán incluidos en la “lista de espera” del Grupo 2 y podrán ser seleccionados según lo indicado en el mismo numeral.

## **4. OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS**

Los oferentes de los proyectos que resulten seleccionados adquirirán las siguientes obligaciones:

- 4.1. Suscribir el documento denominado “Compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente en el marco del Programa VIPA”, en el formato incorporado en el Anexo No. 5 de estos términos de referencia, si decide continuar con la ejecución del proyecto de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2.1, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cumplimiento del plazo otorgado en el mencionado numeral.

- 
- 4.2. Cumplir con las fechas y/o plazos propuestos para: i) la entrega del(los) listado(s) de potenciales beneficiarios del subsidio, ii) la terminación de las viviendas, iii) la escrituración y entrega de las viviendas a los beneficiarios del Programa VIPA. Estos plazos no podrán superar en ningún caso los señalados en estos términos de referencia, o las modificaciones que autorice el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.
  - 4.3. Informar a los potenciales beneficiarios del Programa VIPA y a cualquier tercero que tenga interés en otorgar créditos a los referidos hogares, que el desembolso de los créditos debe darse dentro de los plazos establecidos en este documento para que los hogares tengan el beneficio de la cobertura de tasa de interés a que se refiere el artículo 10 del decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y para que las entidades financieras tengan el beneficio de la garantía a que se refiere el artículo 11 del mismo decreto. Estos plazos no podrán superar en ningún caso los señalados en estos términos de referencia, o las modificaciones que autorice el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.
  - 4.4. Comercializar las viviendas de interés prioritario que hagan parte del proyecto seleccionado, a la población objeto del programa, de acuerdo con las condiciones señaladas en el decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
  - 4.5. Cumplir, durante el proceso de comercialización y transferencia de las viviendas, y hasta los términos establecidos en las normas vigentes, con las disposiciones de la Ley 1480 de 2011, “Estatuto del Consumidor”, la Circular No. 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria Comercio y las demás normas que sean aplicables.
  - 4.6. Informar a los potenciales beneficiarios del Programa VIPA cuáles son los costos y gastos en que deberán incurrir para convertirse en propietarios de las viviendas a desarrollar en el proyecto seleccionado.
  - 4.7. Entregar al patrimonio autónomo uno o varios listados de potenciales beneficiarios del Programa VIPA, cumpliendo los requisitos señalados en el artículo 21 del decreto 1432 de 2013. El(los) listado(s) deberá entregarlo(s) el oferente dentro de los plazos señalados en este documento, para que las entidades otorgantes verifiquen el cumplimiento de los requisitos del programa VIPA por parte de los hogares.
  - 4.8. Sustituir, dentro de los plazos señalados por el Fideicomiso, los hogares potencialmente beneficiarios que de acuerdo con la verificación realizada por las entidades otorgantes del subsidio no cumplan los requisitos para ser beneficiarios del Programa VIPA.
  - 4.9. Aportar, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al envío de la comunicación sobre el número de hogares propuestos por el oferente que cumple con las condiciones para ser beneficiario del Programa VIPA, a la cual se refiere el numeral 1.3.2 de este documento, carta(s) de aprobación de crédito(s) con el cupo mínimo total establecido en el mismo numeral. Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que el mismo es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que tiene destinación específica a este propósito. La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera. Se



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

**Nota 1.** Para efectos de lo establecido en este numeral y para dar cumplimiento a lo señalado en el numeral 1.3.2, se entiende por valor del proyecto el resultante de multiplicar el número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado, por el valor de la vivienda, ofrecido por el proponente en el anexo No. 2 de su propuesta.

**Nota 2.** La obligación a que se refiere este numeral no deberá cumplirla el proponente que haya acreditado que el proyecto ofrecido tiene un porcentaje de ejecución igual o superior al 50% de las obras de urbanización y 50% de la construcción de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia. Los informes de interventoría o aquellos suscritos por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, presentados por el oferente comprometen su responsabilidad frente a lo ofrecido en el proceso y por lo tanto no podrá alegar ninguna inconsistencia en los mismos, para incumplir las obligaciones que se deriven del presente documento y de su propuesta.

**Nota 3:** En el evento en que una Caja de Compensación Familiar financie la ejecución del proyecto con recursos de promoción de oferta, deberá anexar la certificación del representante legal y el revisor fiscal indicando expresamente que los recursos están destinados a la financiación del proyecto seleccionado y deberán acreditar que la referida certificación ha sido comunicada a la Superintendencia del Subsidio Familiar. El valor de los recursos que se certifiquen dependerá de lo establecido en el numeral 1.3.2 de este documento.

- 4.10. Presentar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha prevista para la entrega de la carta de aprobación del crédito o los documentos a que se refiere el numeral 4.9 de estos términos de referencia, un cronograma de ejecución del proyecto seleccionado, que incluya como mínimo los plazos estimados para: la obtención de la licencia de construcción, si es el caso, la ejecución de obras de urbanización, cimentación, estructura, mamposterías y cerramiento, cubierta, y terminación del proyecto seleccionado. El cronograma no podrá superar la fecha de terminación de las viviendas señalada en la propuesta, salvo que lo autorice el supervisor designado o contratado por el Fideicomiso y/o el Comité Técnico del mismo, previo aval o concepto del supervisor.
- 4.11. Diseñar y desarrollar el proyecto seleccionado bajo su riesgo y cumpliendo las condiciones técnicas que se indican en estos términos de referencia y sus anexos, bajo su absoluta responsabilidad. Con la presentación de la propuesta se entiende que el oferente acepta que: i) no se suscribirá contrato alguno entre el proponente y el FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar ii) no existirá ningún vínculo entre las personas que contrate para el desarrollo del proyecto y el FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar que no sean miembros del proponente y ii) el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES no asumirá responsabilidad alguna por el desarrollo del proyecto ni la construcción, escrituración o entrega de las viviendas.
- 4.12. Mantener indemne a FONVIVIENDA, a las Cajas de Compensación Familiar que no sean miembros del proponente y al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

---

PARA AHORRADORES, frente a cualquier reclamación que se llegare a presentar como consecuencia del desarrollo del proyecto.

- 4.13. Entregar al supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, dentro del término que este establezca: i) copia simple de todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, y ii) 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 selección del proyecto y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o certificado de no cumplimiento de los requisitos señalados en estos términos de referencia.
- 4.14. Permitir que el supervisor que designe o contrate el Fideicomiso, realice visitas de seguimiento o solicitudes de información sobre avance de las obras en cualquier momento desde la selección del proyecto y hasta la transferencia y entrega de las viviendas a los beneficiarios del Programa VIPA.
- 4.15. Informar al supervisor y/o al Comité Técnico del Fideicomiso cualquier situación que se presente y que genere el retraso en el cumplimiento de los plazos incorporados en el cronograma a que hace referencia el numeral anterior o las fechas indicadas en el numeral 4.2 de las obligaciones de los oferentes de los proyectos seleccionados. Si se llegare a causar cualquier perjuicio a los beneficiarios del programa VIPA, en todos los casos, deberá ser asumido por el oferente.
- 4.16. Informar al supervisor que designe o contrate el Fideicomiso cualquier modificación que se realice a las licencias urbanísticas del proyecto seleccionado.
- 4.17. Abstenerse de solicitar instrucciones o conceptos al supervisor designado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES. En ningún caso el supervisor ostentará la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones y no le impondrá obligaciones adicionales al oferente, pues su labor es exclusivamente ante el Fideicomiso. En el caso en que el supervisor emita conceptos o recomendaciones directamente al oferente, éste acepta que no comprometerán en modo alguno la responsabilidad del Fideicomiso.
- 4.18. Sin perjuicio de la existencia del cronograma, informar la fecha de terminación de las viviendas al supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, 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 oferente acredite razones de fuerza mayor, previo concepto técnico del supervisor que designe la sociedad fiduciaria y cuando estas sean aceptadas por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.
- 4.19. A partir de la fecha de terminación de las viviendas, aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas. Este certificado se expedirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 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 expida el certificado de no cumplimiento de los requisitos señalados para las viviendas, y se

---

considere que hay un incumplimiento del oferente, de acuerdo con lo señalado en el numeral 9 de estos términos de referencia, los beneficiarios del Programa VIPA perderán todos los beneficios del programa y el oferente deberá asumir cualquier reclamación que se presente como consecuencia de esta situación.

- 4.20. 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 oferente del proyecto, y responder por las obligaciones que las normas vigentes otorgan a los constructores y vendedores, en el desarrollo de las actividades de comercialización, venta, escrituración, entrega, saneamiento y garantías de las viviendas del proyecto seleccionado.
- 4.21. Pagar los tributos a que haya lugar para el desarrollo del proyecto y la ejecución de las viviendas, así como los que deba asumir en su condición de vendedor de las viviendas, de acuerdo con las normas vigentes.
- 4.22. Informar oportunamente a los beneficiarios del programa VIPA que aplicarán el subsidio familiar de vivienda en el proyecto seleccionado cuáles son los tributos, costos y gastos que deberán asumir en la transferencia del derecho de dominio de las viviendas a su nombre.
- 4.23. Obtener todas las licencias, permisos y trámites a que haya lugar, bajo su costo y riesgo, para el desarrollo del proyecto seleccionado y garantizar que se encuentren vigentes durante la ejecución del proyecto.
- 4.24. Informar a los hogares potencialmente beneficiarios del programa VIPA que en el evento en que se incumplan los plazos señalados en el cronograma o en este documento, o el proyecto no se ejecute de acuerdo con las condiciones y requisitos señalados en estos términos de referencia, perderán los beneficios del Programa VIPA.
- 4.25. Abstenerse de realizar al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES o a sus Fideicomitentes, cualquier solicitud de concepto o reclamación en relación con los contratos que llegare a suscribir el oferente o cualquier tercero con los beneficiarios del Programa VIPA, teniendo en cuenta que ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar que no sean miembros del proponente, serán parte de ninguno de los contratos que suscriba el oferente con los beneficiarios del programa VIPA ni emitirá conceptos en relación con los mismos.
- 4.26. Mantener indemne a FONVIVIENDA, a las Cajas de Compensación Familiar que no sean miembros del proponente y al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, frente a cualquier reclamación que se llegare a presentar por parte de los hogares potenciales beneficiarios y hogares beneficiarios del programa VIPA, en relación con contratos, acuerdos, documentos pre contractuales o contractuales suscritos entre el oferente, sus miembros o sus representantes, y los referidos hogares.
- 4.27. Entregar la información que solicite el Fideicomiso y/o el supervisor designado o contratado por este, en relación con la escrituración de las viviendas y/o el desembolso de los créditos otorgados a los beneficiarios del programa VIPA.

- 
- 4.28. Responder por la estabilidad de las viviendas, así como por los acabados de las mismas, ante su adquirente, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes.
  - 4.29. Informar cualquier modificación en la titularidad del derecho de dominio de los predios presentados en el marco del proceso de selección. En todo caso, las únicas transferencias que se aceptarán antes de la transferencia de las viviendas a los beneficiarios del Programa VIPA, son aquellas que se realicen a favor del oferente o uno de sus miembros, o de patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.
  - 4.30. Realizar todas las actuaciones necesarias para el desenglobe jurídico de las viviendas, la solicitud de desenglobe catastral de las mismas, la entrega de las zonas de cesión del proyecto, la constitución del reglamento de propiedad horizontal, la entrega de las redes de servicios públicos, y todas las demás actuaciones a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes, para la debida ejecución y entrega de las viviendas y del proyecto, a quien corresponda.
  - 4.31. Transferir a favor de los beneficiarios del programa VIPA el derecho real de dominio de las viviendas que se ejecuten en el proyecto seleccionado y cuya existencia haya sido certificada por el supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, sin sujeción a ninguna limitación, gravamen o condición resolutoria, invasión total o parcial, y asumiendo el saneamiento en todos los casos señalados por la ley. La transferencia deberá realizarla al beneficiario del Programa VIPA, como cuerpo cierto, comprendiendo todas sus mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, usos y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. Las viviendas deben estar jurídicamente individualizadas para proceder a su transferencia.

Solo se aceptará que en los folios de matrícula inmobiliaria en que figuren como titulares del derecho de dominio los beneficiarios del programa VIPA, aparezcan inscritas servidumbres para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y un solo gravamen hipotecario cuyo acreedor sea la entidad que haya financiado al hogar beneficiario para lograr el cierre para la adquisición de la vivienda, lo anterior, de acuerdo con lo indicado en la escritura pública respectiva.

Se verificará igualmente que los adquirentes de las viviendas hayan constituido patrimonio familiar inembargable sobre las viviendas, en los términos de los artículos 60 de la ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991.

- 4.32. Realizar la entrega material de las viviendas a los beneficiarios del programa VIPA, a paz y salvo por concepto de todos los tributos, impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, servicios públicos domiciliarios y cuotas por concepto de administración, cuando sea el caso. El acta de entrega material a los adquirentes de las viviendas deberá tener la manifestación expresa de encontrarse a paz y salvo por todos los conceptos mencionados e igualmente deberá indicar que el oferente ha hecho entrega al beneficiario, de los manuales de operación y mantenimiento de la vivienda.
- 4.33. Aportar, a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la entrega del cronograma a que se refiere el numeral 4.10 de estos términos de referencia, una garantía que ampare el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el numeral 10 de este documento, la cual deberá ser expedida de acuerdo con lo señalado en el mismo numeral.

- 
- 4.34. Entregar toda la documentación requerida en el numeral 6 de “desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda” a que hace referencia el presente documento e informar a EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES la cuenta (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual serán consignados o transferidos electrónicamente, los desembolsos que efectúe EL FIDEICOMISO de acuerdo con lo establecido en este documento.
  - 4.35. Las demás a las que se refiere este documento, sus anexos y las que le correspondan en su condición de urbanizador, constructor y vendedor, de acuerdo con las normas vigentes.

## **5. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES**

- 5.1. Certificar a los proponentes de los proyectos seleccionados una vez estos suscriban el compromiso de cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el Anexo No. 5 de este documento, que cuentan con un cupo para la asignación de subsidios familiares de vivienda en un número igual al número de viviendas del proyecto seleccionado, los cuales les serán desembolsados en los términos y condiciones que se señalan en estos términos de referencia.
- 5.2. Recibir los listados de hogares potencialmente beneficiarios del Programa VIPA en el proyecto seleccionado e informar al oferente cuando deba realizar la sustitución total o parcial de los listados, de acuerdo con las instrucciones de los fideicomitentes.
- 5.3. Aprobar por sí misma o a través del supervisor designado o contratado para el efecto, cuando éste tenga esta obligación, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, las garantías a que haya lugar, si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al oferente, para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.
- 5.4. Designar o contratar 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 certificado de no cumplimiento de los requisitos señalados para las viviendas, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, o en la propuesta correspondiente.
- 5.5. En el caso en que el supervisor designado o contratado por Fideicomiso expida el certificado de no cumplimiento de los requisitos señalados para las viviendas, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, o en la propuesta correspondiente al proyecto seleccionado, o en la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, la sociedad fiduciaria dará aplicación a lo dispuesto en el numeral 9, “consecuencias del incumplimiento de las obligaciones a cargo del oferente”, de este documento.
- 5.6. Atender las recomendaciones e instrucciones del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, en relación con el desarrollo del presente proceso de selección y durante la ejecución del proyecto y el desembolso de los recursos.

- 5.7. Efectuar los desembolsos de los recursos del subsidio familiar de vivienda, a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento.
- 5.8. Emitir, cuando se le requieran, certificaciones en relación con las fechas y/o plazos propuestos para: i) la entrega de los listados de potenciales beneficiarios del Programa VIPA, ii) la terminación de las viviendas, iii) la escrituración y entrega de las viviendas a los beneficiarios del Programa VIPA, iv) el desembolso de los créditos a favor de los beneficiarios del programa VIPA. Estos plazos no podrán superar en ningún caso los señalados en estos términos de referencia, o las modificaciones que autorice el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.
- 5.9. Una vez sea aprobada la garantía de cumplimiento a que se refiere el numeral 10 de estos términos de referencia, el Comité Financiero deberá emitir una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria, de desembolsar los recursos al oferente seleccionado, o a quien este indique, cuando se cumplan los requisitos señalados en el numeral 6 “Desembolso de los Recursos del Subsidio Familiar de Vivienda”, de los presentes términos de referencia.  
  
La instrucción se entenderá resuelta de pleno derecho si el proponente incumple: i) los plazos y/o condiciones señalados en los presentes términos de referencia o en la propuesta o ii) las prórrogas que otorgue el Comité Técnico del Fideicomiso previo aval del supervisor de los proyectos.
- 5.10. Las demás que estime necesarias para garantizar el cabal cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este documento.

## **6. DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**

- 6.1. EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES desembolsará el 70% del valor de los subsidios familiares de vivienda, previa solicitud de desembolso presentada por el oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:
  - Certificado de existencia de las viviendas cuya adquisición se va a cofinanciar, expedido de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, suscrito por el supervisor contratado o designado por el convocante.
  - El(los) certificado(s) de tradición y libertad del(los) inmueble(s) en que se ejecutaron las viviendas, expedido(s) dentro de los 30 días anteriores a la solicitud en los que conste que el propietario es: i) el oferente, ii) uno o unos de sus miembros, o iii) un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos referidos en el numeral 3 del 3.1.1.3. de este documento. Adicionalmente, se verificará que el inmueble se encuentre libre de gravámenes y/o limitaciones al dominio y/o demandas inscritas, salvo los señalados en el numeral 3.2.2. de estos términos de referencia.
  - Copia del pago del impuesto predial de los últimos cinco (5) años, o certificación de paz y salvo por este concepto, emitida por las autoridades competentes, y certificación de paz y salvo de contribución por valorización, cuando sea el caso.

- Solicitud de desembolso en la que conste el concepto que se está solicitando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT de la persona o entidad a la cual se realizará el desembolso, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales cuando sea el caso.

**Nota 1:** El desembolso antes mencionado solo se realizará previa verificación de que se haya expedido el acto de asignación de los subsidios familiares de vivienda objeto de cobro.

**Nota 2:** En el evento en que no se escrituren las viviendas a los hogares que resulten seleccionados de conformidad con lo establecido en el decreto 1432 de 2013, el oferente deberá hacer inmediata devolución de los recursos desembolsados como consecuencia de la expedición de los documentos antes mencionados al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, con la indexación hasta la fecha de la devolución. En consecuencia, el proponente deberá suscribir el Anexo No. 5 de estos términos de referencia, en el cual entiende y acepta que existe una obligación clara, expresa y exigible a favor de la entidad otorgante del subsidio o de quien esta indique, de recobrar los recursos que haya desembolsado el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, cuando por cualquier razón no se escribire la vivienda en favor de uno o varios de los beneficiarios del Programa VIPA.

En todo caso, los desembolsos se realizarán dentro de los quince (15) días siguientes al recibo a satisfacción de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y para calcular el valor a pagar se tendrá en cuenta el valor del salario mínimo legal mensual de la fecha de terminación de las viviendas.

6.2. EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES desembolsará el 30% restante del valor de los subsidios familiares de vivienda, cuando las viviendas estén efectivamente transferidas a los beneficiarios del Programa VIPA para el respectivo proyecto, previa solicitud de desembolso presentada por parte del oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificados de tradición y libertad en los que conste la inscripción del acto de transferencia a favor de los beneficiarios del Programa VIPA que figuren en el acto de asignación que haya expedido la entidad otorgante. Se verificará que el referido acto expresamente haya indicado que deberá utilizarse en el proyecto cuyo oferente solicita el desembolso.
- Copia de la Escritura Pública mediante la cual se transfiere el predio al beneficiario del Programa VIPA. Para proceder al desembolso se verificará que el valor de la vivienda contenido en la misma coincida con el valor ofrecido en la propuesta y que los inmuebles vendidos coincidan en su totalidad con aquellos cuya existencia haya certificado el supervisor designado para el efecto.
- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el adquirente de la vivienda, en la cual conste que la vivienda fue recibida a paz y salvo por concepto de todos los tributos, impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, servicios públicos domiciliarios y cuotas por concepto de administración, cuando sea el caso y que el adquirente recibió los manuales de operación y mantenimiento de la vivienda.

- Solicitud de desembolso en la que conste el concepto que se está solicitando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT de la persona o entidad a la cual se realizará el desembolso, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales, cuando sea el caso.

En todo caso, los desembolsos se realizarán dentro de los quince (15) días siguientes al recibo a satisfacción de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y para calcular el valor a pagar se tendrá en cuenta el valor del salario mínimo legal mensual de la fecha de escrituración de las viviendas.

Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, 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 urbanización, de acuerdo con el proyecto urbanístico general. 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 ofrecido tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán hacer los desembolsos de los subsidios para fases de por lo menos el 40% 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 oferente.
- iii) Cuando el proyecto ofrecido tenga como mínimo quinientas (500) viviendas, se podrán hacer los desembolsos de los subsidios para 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 oferente.

En estos casos, se realizarán los desembolsos, previa presentación de la solicitud, junto con los documentos señalados en el presente numeral.

**NOTA 1. No habrá lugar al desembolso de ningún anticipo en ningún caso.** Tampoco habrá lugar a desembolsos parciales con anterioridad al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento.

**NOTA 2.** Cuando se haya efectuado el desembolso del 70% a que se refiere el numeral 6.1, para una etapa o fase del proyecto, de acuerdo con las condiciones aquí señaladas, no se aceptarán nuevas solicitudes del desembolso del 70% de otras etapas o fases hasta tanto se haya surtido el proceso de escrituración de la etapa o fase respecto de la cual se hayan efectuado desembolsos, y se hayan



---

entregado, a satisfacción del patrimonio autónomo convocante, la totalidad de los documentos señalados en el numeral 6.2 de este documento.

**NOTA 3:** El oferente podrá solicitar que los desembolsos de los recursos se realicen 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 oferente de las viviendas.

## **7. GASTOS DEL OFERENTE**

Todos los gastos directos o indirectos, tributos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender del desarrollo del proyecto y de la celebración, ejecución y/o terminación de los documentos pre contractuales y contractuales que suscriba el oferente con los beneficiarios del programa VIPA, serán de cargo exclusivo del oferente, salvo pacto en contrario con los referidos beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes.

## **8. DOCUMENTOS QUE DEBE CONSIDERAR EL OFERENTE EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO**

Los términos de referencia, con sus anexos, oficios aclaratorios y adendas se considerarán para todos los efectos parte integrante de la propuesta y en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas.

Adicionalmente, para el desarrollo del proyecto y el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este documento, el proponente deberá tener en cuenta lo dispuesto en el decreto 1432 de 2013 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 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 lo que corresponda.

## **9. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL OFERENTE**

Si el oferente incumple las condiciones de este documento y/o de su propuesta, los hogares potencialmente beneficiarios del Programa VIPA para el proyecto seleccionado, perderán todos los beneficios del programa. En el evento en que hayan suscrito promesas de compraventa o cualquier otro contrato con los oferentes, cualquiera de sus miembros o sus representantes, o personas autorizadas por los oferentes, podrán acudir a los mecanismos establecidos en la ley para el cobro de las sumas contractuales a que haya lugar y para la recuperación del ahorro que se haya girado con destino al proyecto.

En el evento de un incumplimiento, el oferente y todos sus miembros serán sujetos de la sanción mencionada en el artículo 22 de la Ley 1537 de 2012.

Si el patrimonio autónomo, de acuerdo con lo establecido en este documento, comunica el oferente que un número de hogares inferior al 60% del número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado, cumplen las condiciones para ser beneficiarios del Programa VIPA, quedará sin efecto en su totalidad la certificación de disponibilidad de cupos de recursos destinados al proyecto seleccionado y se destinarán los mismos para otro proyecto, según lo establecido en estos términos de referencia. En este evento, se rechazará cualquier propuesta que presente el proponente o cualquiera de sus miembros, en las

convocatorias con posterioridad a esta situación realice el convocante, con el fin de cofinanciar viviendas en el mismo Departamento, en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

En el evento en que dentro del plazo señalado no se aporte la documentación relativa a la financiación del proyecto, a la cual se refiere el numeral 4.9 de este documento, quedará sin efecto en su totalidad la certificación de disponibilidad de cupos de recursos destinados al proyecto seleccionado y se destinarán los mismos para otro proyecto, según lo establecido en estos términos de referencia.

Se considerará que hay incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente documento, en los siguientes casos:

- a) Cuando el supervisor que designe o contrate el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES y/o el Comité Técnico de este último adviertan que las viviendas a cofinanciar 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 oferente o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas.
- b) Cuando el supervisor que designe o contrate el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES y/o el Comité Técnico de este último adviertan o tengan conocimiento de inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta.
- c) Cuando el oferente seleccionado no cumpla con la entrega de: i) el cronograma de ejecución del proyecto, ii) la garantía de cumplimiento a la que se refiere el numeral 10 de este documento iii) la información que le solicite el supervisor, o cualquier otro documento señalado en los presentes términos de referencia, dentro de los términos establecidos para el efecto.
- d) Cuando cambien las condiciones del proponente o del (los) predio(s) presentados en la propuesta, o del proyecto, de manera que no se pueda dar cabal cumplimiento a lo establecido en estos términos de referencia.
- e) Cuando el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES emita el certificado de no cumplimiento de los requisitos exigidos para las viviendas y justifique su decisión técnica y/o jurídicamente.
- f) Cuando se incumpla el término establecido para la terminación de las viviendas, su entrega o su escrituración, por parte del oferente.
- g) Cuando el oferente 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 a cofinanciar.
- h) Cuando, en el evento al que se refiere el numeral 2 del 3.1.1.3 de estos términos de referencia, el(los) propietario(s) del(los) predio(s) manifieste(n), en cualquier momento de la ejecución del proyecto, su intención de no transferir el(los) inmueble(s) en que se desarrolla o desarrollará el proyecto seleccionado, en los términos establecidos en este documento.

En cualquiera de estos eventos, el Fideicomiso y/o el supervisor pondrá(n) en conocimiento del oferente la información que daría lugar a considerar que ha incurrido en un incumplimiento, para que éste último se pronuncie en el plazo que determine el Comité Técnico o el supervisor. La respuesta del oferente y los demás documentos relativos al presunto incumplimiento serán puestos en conocimiento del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES para que éste defina si considera que existe un incumplimiento, motivando su decisión y teniendo en cuenta el concepto que emita el supervisor, cuando sea el caso. Igualmente se podrá autorizar la prórroga o

modificación de los plazos a que se refiere este documento, cuando así lo autorice el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES y exista justificación técnica o jurídica para realizarla.

Cuando se presente un incumplimiento, el oferente deberá informarlo a la entidad que haya expedido las cartas de aprobación del crédito, para que haga uso de la facultad a que se refiere el artículo 20 del decreto 1432 de 2013.

## **10. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO**

El oferente deberá aportar, dentro del plazo señalado en este documento, una garantía entre particulares, expedida por alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del proyecto, con vigencia hasta la fecha de terminación de las viviendas, de acuerdo con lo señalado en el Anexo No. 2 de la propuesta, y dos (2) meses más, que ampare el cumplimiento de las obligaciones incluidas en el cronograma de ejecución del proyecto seleccionado, de acuerdo con lo señalado en el numeral 4.10 de este documento, hasta la expedición de la certificación de existencia de las viviendas, en las condiciones señaladas en estos términos de referencia y en la propuesta. Esta garantía deberá ser aceptada por la Fiduciaria BOGOTÁ S.A. o el supervisor que el Fideicomiso designe o contrate para el efecto, 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.

El oferente entiende y acepta que si no entrega la garantía dentro del término establecido, o ésta no sea aceptada por el Fideicomiso, se destinarán los cupos de recursos destinados al proyecto seleccionado para otro proyecto, según lo establecido en estos términos de referencia.

En el evento en que se autorice la modificación de la fecha establecida para la terminación de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, la garantía deberá ampliarse de modo que mantenga la vigencia señalada en el presente numeral.

Cuando se dé inicio al procedimiento señalado en el numeral 9 de este documento, por el presunto incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el presente numeral 10, el Fideicomiso pondrá en conocimiento del oferente y del garante, la información que daría lugar a considerar que ha incurrido en un incumplimiento, para que éstos se pronuncien en el plazo que determine el Comité Técnico.

En el caso en que el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES considere que se presentó un incumplimiento de las obligaciones

que debe cubrir la póliza de acuerdo con lo establecido en este numeral, el Fideicomiso hará efectiva la póliza que garantizó el cumplimiento de las referidas obligaciones, sin perjuicio de las acciones que pueda adelantar, conducentes al reconocimiento de perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la garantía.

## **11. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL Y CONTRACTUAL**

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 ni contractual alguno entre la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni con FONVIVIENDA, ni con las Cajas de Compensación Familiar que no sean miembros del proponente, con el oferente ni con el personal a cargo del mismo.

### **ANEXOS**

ANEXO No. 1: Carta de Presentación

ANEXO No. 2: Información de Proyectos Ofertados

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: Minuta de “Compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente en el marco del Programa VIPA”

### **ANEXO No. 1 CARTA DE PRESENTACIÓN**

Ciudad y fecha

Señores

**FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_.

Ciudad.

**REFERENCIA:** PROCESO No. \_\_\_\_\_ PARA LA SELECCIÓN DE PROYECTOS EN EL DEPARTAMENTO DE \_\_\_\_\_.

Los suscritos \_\_\_\_\_, 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 cumplir todas las obligaciones incorporadas en los términos de referencia y sus anexos.

Declaramos así mismo:

1. Que esta oferta sólo compromete al suscrito (o a la entidad que represento), el cual tiene la capacidad jurídica para cumplir todas las obligaciones que se derivan de términos de referencia del proceso de selección.
2. Que en mi condición de representante legal del proponente tengo la capacidad de actuar en nombre y representación del mismo, y de adelantar todas las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a todas las obligaciones que se derivan de términos de referencia del proceso de selección.
3. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta oferta.
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.
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 los documentos con los cuales se pretende acreditar la experiencia mínima exigida en el presente proceso de selección no han sido presentados en otros procesos de selección que haya adelantado la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.
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/o cumplirán tales condiciones y especificaciones a cabalidad.
12. Que conocemos y aceptamos que las viviendas que se desarrollen en el proyecto seleccionado se deberán transferir a los beneficiarios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, los cuales deben cumplir las condiciones establecidas en el decreto 1432 de 2013 y que deberán ser identificados y seleccionados de acuerdo con lo establecido en el mismo decreto y en los términos de referencia respectivos.
13. Que la presente oferta consta de \_\_\_\_\_ sobres, cada uno con \_\_\_\_, \_\_\_\_ y \_\_\_\_ folios, respectivamente.

Atentamente,

Nombre Representante Legal \_\_\_\_\_  
Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Oferente \_\_\_\_\_  
 Nit. (si aplica) \_\_\_\_\_  
 Dirección \_\_\_\_\_  
 Teléfono \_\_\_\_\_  
 Fax \_\_\_\_\_  
 Correo electrónico \_\_\_\_\_ Ciudad \_\_\_\_\_

**FIRMA REPRESENTANTE LEGAL**

## ANEXO No. 2

### INFORMACIÓN DE PROYECTOS OFERTADOS

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)	Área construida de las viviendas a desarrollar, en m2 (Según mínimos establecidos en la Nota 5). (Ver Notas 3 y 4).	Valor del metro cuadrado de área construida ofrecido para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv (Ver Notas 3 y 4)	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)	Estado (porcentaje de avance) de Ejecución de las obras de urbanización a la fecha de presentación de la propuesta (ver nota No. 2)	Estado (porcentaje de avance) de Ejecución de las viviendas del Proyecto a la fecha de presentación de la propuesta (ver nota No. 2)	Fecha de terminación de las viviendas (La fecha será como máximo el 28 de febrero de 2015). (ver nota No. 3)
1						M2	SMLMV	SMLMV	%	%	

2(la numeración debe seguir sucesivamente)										%	%	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--

Anexo los documentos señalados en la Nota No. 2 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 tanto de las obras de urbanización como de las viviendas, salvo cuando no se haya iniciado la ejecución del proyecto. La inconsistencia entre los porcentajes de avance reportados en este anexo y la certificación antes mencionada, cuando ésta se requiera, es causal de rechazo de la propuesta.

**NOTA 3.** 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, en su condición de beneficiario del programa VIPA.

**NOTA 4.** 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 verificar el valor incorporado en las escrituras públicas de compraventa de las viviendas por parte de los beneficiarios del programa VIPA.

**NOTA 5.** El área construida de las viviendas a desarrollar será de mínimo 42 m<sup>2</sup> para las viviendas que se oferten en el grupo 1 y de 45 m<sup>2</sup> para las viviendas que se oferten en el grupo 2, según lo dispuesto en el Cuadro No. 1 de los presentes términos de referencia.

**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 a dejar sin efecto cualquier certificación de disponibilidad de recursos o instrucción para el desembolso de recursos para cofinanciar la adquisición de las viviendas que se ejecuten en el proyecto ofrecido 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 y corresponda con el valor total de la vivienda ofrecida señalado en el anexo No. 2 diligenciado por el oferente. Pueden ser viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.
- El área construida mínima será la señalada en el Anexo No. 2 de acuerdo con lo diligenciado por el oferente.
- El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización 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.

Será responsabilidad del proponente seleccionado tramitar y obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción. En estos casos, el proponente deberá presentar al supervisor designado o contratado por el Fideicomiso el acto administrativo por medio del cual se modifica la licencia precisando los aspectos modificados y aportando los respectivos soportes. El supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, deberá verificar que la modificación presentada cumpla con las condiciones establecidas en los términos de referencia, el anexo técnico, y la propuesta seleccionada.

- 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. 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, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (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). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.
  - 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 Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones.
  - 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.
  - La vivienda deberá estar conformada como mínimo con un espacio para sala - comedor, 2 alcobas independientes, cocina, baño. En el caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y cuando se trate de vivienda multifamiliar con zona de ropas.
  - El cerramiento de los patios deberá construirse con una altura mínima de dos metros (2.00 mts); con muros en mampostería o prefabricados y utilizando materiales cerámicos, pétreos o concreto. Estarán prohibidos los cerramientos en materiales ligeros o en cercas vivas. Lo anterior sin perjuicio de las normas urbanísticas del respectivo plan de ordenamiento territorial.
  - En el caso en que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismorresistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos metálico o madera.
  - 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.

- Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación debidamente protegida por ducto o chimenea hasta la cubierta, la cual deberá terminar en un codo con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.
- 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 cálido, la altura mínima 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.
- Para el caso de viviendas multifamiliares, en los puntos fijos, el piso deberá estar en las mismas condiciones señaladas en el numeral 1.2.5.1 de este anexo. Los muros de los puntos fijos deben ir como mínimo con mampostería, o concreto a la vista, o estucados y pintados con vinilo. Además las escaleras deben contar con pasamanos metálicos debidamente pintados y los medidores de los servicios públicos domiciliarios deben estar debidamente marcados con la identificación de cada vivienda.
- 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. Además las dos habitaciones deberán contar con marco de madera y/o metálico instalado.

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. Además las dos habitaciones deberán contar con marco de madera y/o metálico instalado.

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 de 50 cms por 1.20 metros con lavaplatos, base 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 metálica y 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 de agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora, el cual, en caso de no estar incrustado, deberá estar asegurado con abrazaderas metálicas al muro.

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, un toma corriente para cada alcoba y toma corriente en el baño.

### **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 Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones.

*Como mínimo se debe garantizar el conjunto de ductos y tres (3) tomas de conexión de usuario, así:*

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

- c) Uno para servicios RTV (televisión), en la sala o en la alcoba.

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.

En multifamiliares, en el sótano o primer piso de cada torre, debe instalarse una caja de conexión independiente para cada uno de los servicios con el fin de que la empresa prestadora del servicio público domiciliario pueda realizar la conexión respectiva.

En todo caso, el oferente debe garantizar que los ductos a que haya lugar, permiten la prestación óptima de los servicios públicos domiciliarios respectivos.

## **1.2.5. PISOS Y ENCHAPES**

### **1.2.5.1. Pisos**

Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado (nivelado), 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**

El enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, lavaplatos y lavadero, deberá ser en cerámica y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- El enchape de las paredes de la ducha deberá tener una altura mínima de 1.80 metros.
- El enchape de la pared del lavaplatos deberá tener una altura mínima de 40 centímetros, contados a partir del nivel del mesón, y como mínimo una longitud igual a la del mesón.
- El enchape de la pared del lavadero deberá tener como mínimo una altura de 40 centímetros, contados a partir del nivel superior del lavadero y una longitud igual a la del lavadero.
- El enchape de la pared del lavamanos deberá tener como mínimo una altura de 40 centímetros, contados a partir del nivel superior del lavamanos y una longitud igual a la del lavamanos.

## **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.

Debe garantizarse el cerramiento de las culatas según los manuales y recomendaciones de instalación de los fabricantes de las cubiertas, cuando sea el caso.

### **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., como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES.

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:** 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.

## **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 urbanización 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 la Ley 361 de 1997 y el Decreto 1538 de 2005, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan



---

**ANEXO No. 5**  
**MINUTA**  
**“COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL OFERENTE EN EL MARCO DEL PROGRAMA VIPA”**

Ciudad y fecha

Señores  
**FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_.  
Ciudad.

**ASUNTO:** CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES COMO OFERENTE DEL PROYECTO \_\_\_\_\_, SELECCIONADO EN EL PROCESO No. \_\_\_\_\_

El suscrito \_\_\_\_\_, en condición de oferente (o representante legal del oferente) del proyecto \_\_\_\_\_, seleccionado en desarrollo del proceso de selección del asunto, se compromete (en nombre del proponente, si es el caso) a cumplir todas las obligaciones y someterme a todos los procedimientos incorporados en los términos de referencia y sus anexos, y las señaladas en la propuesta seleccionada.

Sin perjuicio de lo anterior manifiesto que me obligo a lo siguiente:

1. Informar cualquier incompatibilidad o conflicto de interés para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la condición de oferente, de acuerdo con la ley y la Constitución Política.
2. Informar si el suscrito, la entidad que represento, o cualquiera de los miembros del proponente (según sea el caso) resultaren sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.
3. Informar si el suscrito, la entidad que represento, o cualquiera de los miembros del proponente (según sea el caso) somos objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios.
4. Cumplir con las fechas y/o plazos propuestos para el desarrollo de cada una de las actividades a que se refieren los términos de referencia del proceso de selección del asunto y la propuesta seleccionada. Acepto y entiendo que estos plazos no podrán superar en ningún caso los señalados en estos términos de referencia, o las modificaciones que autorice el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.
5. Cumplir cabalmente con la totalidad de las obligaciones a que se refiere el numeral 4. “Obligaciones de los oferentes de los proyectos seleccionados” de los términos de referencia del proceso de selección del asunto y las demás contenidas en el referido documento.

6. Cumplir cabalmente con la totalidad de las condiciones incorporadas en el Anexo No. 4 de los términos de referencia del proceso de selección del asunto. Acepto y entiendo que en el evento en que no las cumpla cabalmente, no será expedido el certificado de existencia de las viviendas y se acudirá al proceso establecido para los eventos de presunto incumplimiento de las obligaciones, de acuerdo con lo señalado en los términos de referencia.
7. Informar cualquier modificación de las condiciones del proponente o del proyecto, que afecte el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que adquirimos en condición oferentes del proyecto seleccionado.
8. Acepto que existe una obligación clara, expresa y exigible a mi costa (o a costa del oferente que represento), a favor del FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, y de sus Fideicomitentes, de restituir las sumas de dinero que hayan sido desembolsadas por nuestra solicitud, cuando no se dé cabal cumplimiento a las obligaciones contenidas en los términos de referencia o en la propuesta seleccionada, hasta lograr la efectiva transferencia y entrega de las viviendas a los beneficiarios del Programa VIPA, en las condiciones establecidas.

Para todos los efectos, manifiesto que este documento en conjunto con aquel en el cual el Comité Técnico del Fideicomiso llegare a concluir la ocurrencia de un incumplimiento de las obligaciones adquiridas, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, constituyen plena prueba de conformidad con lo establecido en el artículo 422 de la Ley 1564 de 2012.

9. Acataré cabalmente todas las normas vigentes para las actividades que desarrolle como urbanizador, constructor, promitente vendedor y/o vendedor, y para la ejecución de las demás actividades a que se refieren los términos de referencia del proceso de selección del asunto.
10. Acepto que mantendré indemne al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES y a sus Fideicomitentes, frente a cualquier reclamación que efectúen los hogares potenciales beneficiarios del Programa VIPA como consecuencia del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones incorporadas en los términos de referencia.

Atentamente,

Nombre Representante Legal \_\_\_\_\_  
 Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Oferente \_\_\_\_\_  
 Nit. (si aplica) \_\_\_\_\_  
 Dirección \_\_\_\_\_  
 Teléfono \_\_\_\_\_  
 Fax \_\_\_\_\_  
 Correo electrónico \_\_\_\_\_ Ciudad \_\_\_\_\_

**FIRMA REPRESENTANTE LEGAL**