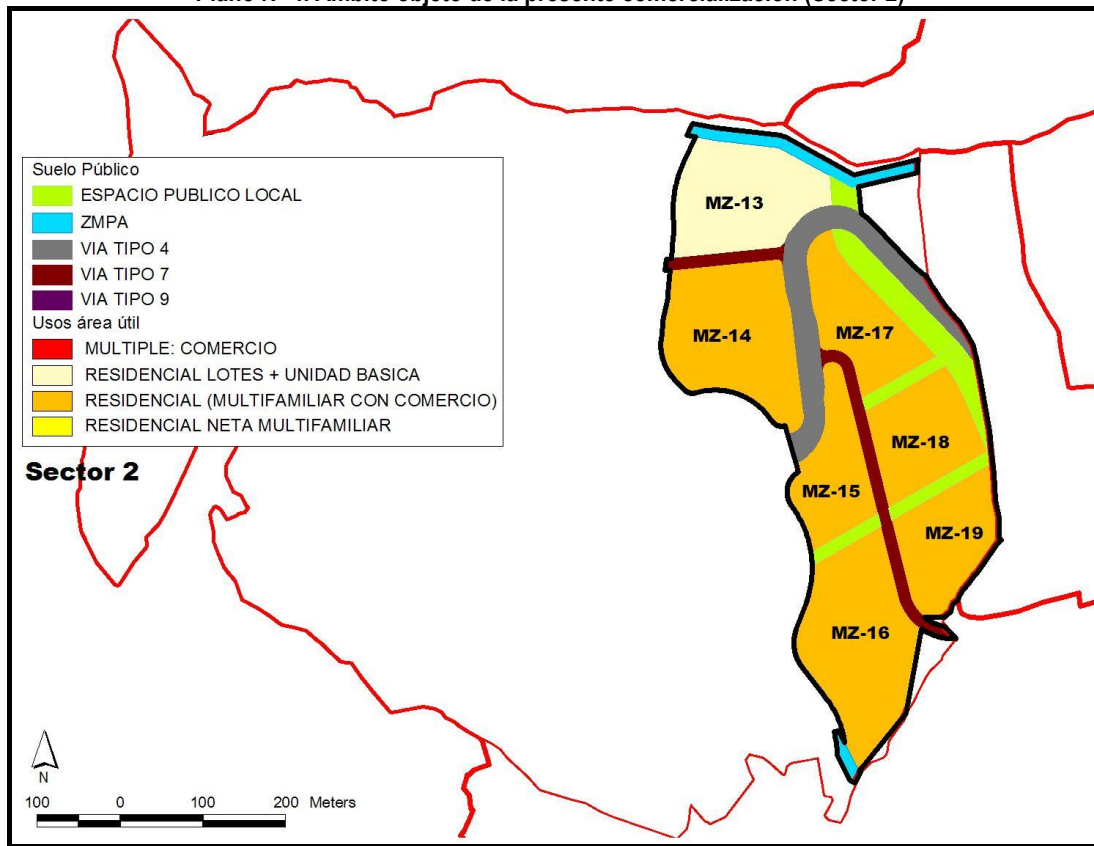


ADENDA CINCO CONVOCATORIA 02 DE 2011

I.- EL CAPÍTULO III NUMERAL 3 ÁMBITO DE SUELO A LA VENTA QUEDARÁ ASÍ:

3.- ÁMBITO DE SUELO A LA VENTA

Plano N° 4. Ámbito objeto de la presente comercialización (Sector 2)



Las áreas del Sector 2, son las que a continuación se describen:

Rubro	Sector 2
Área Bruta m2	170.967,8772
Área Útil m2	129.195,0782

En dicho ámbito se localizan los siguientes superlotes semi-útiles a desarrollarse constructivamente, en el área útil y a partir de los usos que a continuación se señalan:

Sector	Superlote	Uso	Área útil (m2)
2	5	Residencial con actividad económica en la vivienda	20.566,5101
		Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	25.418,7535
	Total 5	45.985,2636	
	6	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	83.209,8147
	Total 6	83.209,8147	
Total Sector 2			129.195,0782

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

Valor de Venta suelo semiurbanizado	5.251.075.747¹
--	----------------------------------

Valor en pesos – Diciembre de 2010

Debe indicarse que el precio base de venta se calcula a partir de los costos asociados a los aprovechamientos para el sector 2 de la UG 1 que corresponde al 7.74 % del previsto para el Pan Parcial "Tres Quebradas":

Rubro	Valor de Venta
Usminia (V-3)	2.209.188.130
Estudios y Diseños	158.950.018
Indirectos	1.368.794.567
Suelo	1.514.143.032
Total Precio Base de Venta	5.251.075.747

El precio base venta será cancelado una parte en efectivo y otra parte en especie (suelo – mz– totalmente urbanizada) de la siguiente forma:

- 1.- \$3.346.657.209 en efectivo
- 2.- Los \$1.904.418.538 restantes en especie, correspondiente a la valoración de la manzana 13, prevista para el uso lote con unidad básica de vivienda, la cual será transferida a Metrovivienda (se aclara que la manzana será transferida a Metrovivienda debidamente urbanizada pero no con la unidad básica construida).

Manzana	Uso	Área útil	ic	Valor venta del M2 útil	Valor venta del suelo útil
MZ-13	Lotes + Unidad básica	20.566,51	1,00	\$92.598	\$1.904.418.538

Obligaciones financieras adicionales a la del precio de venta:

Los oferentes de compra, además del valor de venta (nunca inferior al precio base de venta aquí señalado) deberán asumir las siguientes obligaciones dinerarias:

- a.- Costos correspondientes a la construcción de la vía V – 4 dentro del ámbito de la UG1:

¹ El precio base de venta en el presente proceso de comercialización se calcula a partir de incorporarle al valor correspondiente al suelo bruto a comercializar en el sector más: (i) los costos de las obras de urbanismo realizadas por Metrovivienda en el ámbito de la UG 1, los cuales de conformidad con el Decreto 438 de 2009 son con cargo al sistema equitativo de cargas y beneficios del PP "Tres Quebradas" siendo esta, la avenida Usminia, en el porcentaje previsto como carga para el suelo del correspondiente sector y (ii) los costos administrativos y operacionales, los costos financieros y las compensaciones y cargas previstas en los Decretos Distritales 252 de 2007 y 438 de 2009, que le son imputables en el marco de la OE Nuevo Usme en la proporción que corresponda a los aprovechamientos del ámbito objeto del presente proceso, de acuerdo con las reglas establecidas en el Decreto 438 de 2009.

De conformidad con el Decreto 438 de 2009 la financiación de la vía V – 4 en el ámbito de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial “Tres Quebradas” deberá ser asumida por los adjudicatarios de los tres sectores que componen la Unidad, de conformidad con las cargas correspondientes a los aprovechamientos de los suelos a comercializar (en el siguiente cuadro es la columna denominada “carga correspondiente por aprovechamiento”); sin embargo serán los adjudicatarios de los sectores 1 y 2 los que deberán asumir la construcción de la vía V - 4 así:

- Sector 1: el tramo entre la avenida caracas y la avenida usminia.

- Sector 2: el tramo entre la avenida usminia y el limite oriental de la UG 1.

Los costos estimados por tramo son los previstos en la columna denominada “costos de construcción de la V4” del siguiente cuadro:

Sector	Costo construcción de la V4	Carga correspondiente por aprovechamiento	Diferencia ²
1	15.990.226.560	12.446.643.327	-3.543.583.233
2	6.071.278.080	7.677.704.009	1.606.425.929
3		1.937.157.303	1.937.157.303
TOTAL	22.061.504.640	22.061.504.640	-

Con base en lo anterior, el adjudicatario del sector 2, deberá asumir adicional al precio de venta por él ofertado y por concepto de financiación de la construcción de la vía V-4, el siguiente valor:

Sector	Valor a pagar adicional al precio de venta
2	1.606.425.929

Este valor deberá ser girado a Metrovivienda al momento en que el adjudicatario del sector 2, suscriba con esta empresa la escritura pública de compraventa del sector 2.

b.- Valor correspondiente a las cargas generales de la Operación Estratégica Nuevo Usme, definidas en el artículo 66 del Decreto Distrital 252 de 2007.

De conformidad con el artículo citado, el adjudicatario del sector 2 objeto de la presente comercialización, deberá girar a Metrovivienda, una vez inicie la fase de ventas del proyecto, el siguiente valor:

Sector	Cargas a asumir Decreto 252 de 2007
2	671.650.950

II.- EL CAPÍTULO III - NUMERAL 6 – PRECIO BASE DE VENTA Y PRECIO DE VENTA DEL AREA A ADJUDICAR, QUEDARÁ ASÍ:

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

6.1.- Precio base de venta: corresponde al valor mínimo del suelo a comercializar, el cual se expresa así: la suma de TRES MIL TRECIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS M/CTE (\$3.346.657.209) que será pagado en efectivo; y la suma MIL NOVECIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$1.904.418.538) que es el valor calculado corresponde a la manzana 13 de uso lote más unidad básica de vivienda la cual será transferida a Metrovivienda, para un total de **CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS PESOS M/CTE (\$5.251.075.747.00 m/cte)** calculado en el valor del peso colombiano correspondiente al mes de diciembre de 2010.

² La columna denominada “diferencia” es el valor que los adjudicatarios de cada uno de los tres sectores de la UG 1, deben asumir; bien sea descontándola del precio de venta de conformidad con el procedimiento que se señale en relación con el sector 1 –en los términos referentes al sector 1–, bien sea aportando dicho valor como suma adicional a su precio de venta para los sectores 2 y 3 también de conformidad con el procedimiento previsto en el documento que contenga los términos de comercialización del respectivo sector –que para el caso del sector 2, es este documento–.

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

El Precio de venta o precio ofrecido no podrá superar el 49, 0 % adicional del precio base³.

Nota: La valoración realizada en el Capítulo III numeral 3 de los presentes términos correspondiente a la manzana 13 de uso lote más unidad básica de vivienda, la cual será transferida a Metrovivienda y que asciende a la cifra de \$1.904.418.538, **es invariable**, esto significa que los proponentes no podrán señalar otro valor (ni mayor ni menor) a dicha manzana al momento de establecer en su propuesta el precio de venta con el que ofertan.

III. EL CAPÍTULO III - NUMERAL 7 – FORMA DE PAGO DEL PRECIO DE VENTA Y DE LAS OBLIGACIONES FINANCIERAS ADICIONALES Y PLAZO PARA SU PAGO, QUEDARÁ ASÍ:

7.- FORMA DE PAGO DEL PRECIO DE VENTA Y DE LAS OBLIGACIONES FINANCIERAS ADICIONALES Y PLAZO PARA SU PAGO.

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

7.1.- En cuanto al precio de venta:

a.- En cuanto al valor a pagarse en dinero cuyo valor base (el cual podrá ser incrementado de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.- precedente) es la suma de TRES MIL TRECIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS M/CTE (\$3.346.657.209):

El Treinta (30) % del precio de venta, al momento de la firma de la escritura pública de compraventa mediante la que Metrovivienda transfiere el derecho de dominio al adjudicatario.

El treinta y cinco (35) % restante del precio de venta, en un solo contado seis (6) meses luego de la firma de la escritura pública de compraventa mediante la que Metrovivienda transfiere el derecho de dominio al adjudicatario.

El restante treinta y cinco (35) % del precio de venta, al momento de la obtención de las disponibilidades de servicios públicos tendientes a la obtención de licencia de urbanismo.

b.- En cuanto al momento en que deberá transferirse la manzana 13 prevista para lote con unidad básica de vivienda, la cual será transferida a Metrovivienda y que tendrá como valor la cifra de \$1.904.418.538:

La titulación a favor de Metrovivienda la Manzana 13 lotes con servicios más unidad básica deberá realizarse a más tardar al año de obtener la respectiva licencia de urbanismo

Nota: Los lotes deben entregarse con la totalidad de la obras de urbanismo.

7.2.- En cuanto a las obligaciones financieras adicionales a la del precio de venta:

Los oferentes de compra, además de valor de venta (nunca inferior al precio base de venta aquí señalado) deberán asumir las siguientes obligaciones dinerarias:

a.- Costos correspondientes a la construcción de la vía V – 4 dentro del ámbito de la UG1:

De conformidad con lo señalado en el literal a.- del numeral 3º antecedente el adjudicatario del sector 1, se obliga de acuerdo a los presentes términos a la construcción de la vía v – 4 en el tramo indicado en el referido numeral, debiendo además pagar a Metrovivienda la diferencia entre el costo de la obra (6.071.278.080) y el valor total que debe asumir como carga urbanística en relación con los aprovechamientos imputables al sector 2 (7.677.704.009), siendo dicha suma la correspondiente a:

³ Se señala que para los efectos del presente proceso cualquier valor, incluso decimal, que supere el 49.0%, (Vrg.: el 49.0001 o cualquiera otro valor decimal) hará inviable la oferta.

Sector	Valor a pagar adicional al precio de venta
2	1.606.425.929

Así las cosas, el adjudicatario del sector 1 objeto de la presente comercialización deberá pagar el valor aquí descrito (1.606.425.929), que es adicional al valor de su oferta de compra, al momento de firmar la escritura pública de compraventa con Metrovivienda.

b.- Valor correspondiente a las cargas generales de la Operación Estratégica Nuevo Usme, definidas en el artículo 66 del Decreto Distrital 252 de 2007.

De conformidad con el artículo citado, el adjudicatario del sector 2 objeto de la presente comercialización, deberá girar a Metrovivienda, una vez inicie la fase de ventas del proyecto, el siguiente valor:

Sector	Cargas a asumir Decreto 252 de 2007
2	671.650.950

Nota.- Toda vez que dentro del proceso de gestión del suelo del proyecto, las disponibilidades de servicios públicos pueden llegarse a obtener previo o simultáneamente al término de seis meses establecidos para el segundo de los pagos del precio de venta aquí indicado, el adjudicatario del suelo objeto de la presente comercialización deberá tener en cuenta esta situación para proceder a los pagos en el momento que se causen cada uno de ellos.

Se pagará los valores correspondientes a las obligaciones descritas en los numerales 7.1.-, literal a.- y 7.2.-, con cheque de gerencia a favor de METROVIVIENDA por el porcentaje previsto para cada pago parcial, actualizando ese valor de conformidad el IPC, al momento de cada uno de los pagos.

En relación con los pagos previstos en el numeral 7.1.-, literal a.-, el primer pago deberá hacerse al momento de la firma de la escritura de compraventa, mientras que para el segundo y tercer pagos, el comprador tendrá como máximo 5 días hábiles a partir de la fecha pactada para realizarlo, debiendo en este último evento, allegar a Metrovivienda dentro de los tres (3) días hábiles siguientes el comprobante de consignación correspondiente.

En relación con los pagos previstos en el literal a.- del numeral 7.2.-, este deberá hacerse al momento de la firma de la escritura de compraventa.

En relación con los pagos previstos en el literal b del numeral 7.2.-, estos deberán realizarse, el primero al momento de la firma de la escritura de compraventa, mientras que para el segundo y tercer pagos, el comprador tendrá como máximo 5 días hábiles a partir de la fecha pactada para realizarlo, debiendo en este último evento, allegar a Metrovivienda dentro de los tres (3) días hábiles siguientes el comprobante de consignación correspondiente.

Los pagos parciales aquí señalados se deberán realizar sin necesidad de requerimientos previos por parte de METROVIVIENDA.

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

En la escritura pública de compraventa mediante la que Metrovivienda transfiere el derecho de dominio al adjudicatario, se indicará expresamente como obligación condicional que permitirá resciliar el contrato a favor de esta Empresa, el incumplimiento del deber de los dos pagos que previstos en el numeral 7.1.- de los presentes términos, sumados corresponden al setenta (70) % del saldo restante a favor de esta Entidad en el término señalado en precedencia.

De igual forma, METROVIVIENDA al momento del pago de las sumas de dinero podrá ordenar al adjudicatario lo realice directamente (parcial o totalmente), a la fiducia que se estructure para la gestión integral de la OE Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos (el suelo que aquí se comercializa hace parte del ámbito de dicha operación). Lo anterior no implica bajo ningún efecto que la anterior posibilidad convierta, por ese solo hecho, al adjudicatario en fideicomitente o beneficiario de la fiducia.

Carta de intención de garantía bancaria.

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

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

- Expresar que ella hace referencia al presente proceso tendiente a la comercialización y adjudicación del Sector 2 de la UG1 del Plan Parcial "Tres Quebradas".
- La manifestación expresa por parte de la entidad financiera de que en caso de que éste resulte adjudicatario del sector que aquí se comercializa, procederá a expedir una garantía bancaria por un valor correspondiente al setenta (70) % del valor de venta con una vigencia de ocho (8) meses contados a partir de la firma de la escritura de compraventa.
- Que en caso de verificarse incumplimiento del adjudicatario en el pago de dicha obligación, METROVIVIENDA podrá hacer efectiva dicha garantía, simplemente con presentar prueba del incumplimiento.

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

FRANCESCO AMBROSI FILARDI
Gerente General

Revisó: Francisco Hernández - DGI
Jorge Ramírez - DJ