

**FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
Y REFORMA URBANA DISTRITAL
CORVIVIENDA**

INVITACIÓN PÚBLICA No. 01 03 MAY 2022

El Gerente del FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL - CORVIVIENDA en uso de las facultades legales y en especial de las conferidas por el Acuerdo del Concejo Distrital 037 de 1991, el Decreto Distrital No. 717 de 1992, el Acuerdo del Consejo Directivo No. 004 del 26 de agosto del 2003 y el Decreto Único Reglamentario de Vivienda 1077 de 2015

REALIZA LA SIGUIENTE INVITACIÓN PÚBLICA

1. OBJETO DE LA INVITACIÓN.

Conformar una lista de predios ubicados en el casco urbano, centros poblados y/o suelo de expansión urbana del Distrito de Cartagena de Indias, disponibles para alimentar el banco inmobiliario del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital -CORVIVIENDA-, que por su ubicación y específicas características se puedan estructurar, y desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y/o Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en cumplimiento de los fines misionales de CORVIVIENDA, con miras a una futura adquisición.

Dichos predios deben contar y cumplir con las condiciones y requerimientos técnicos, sociales, ambientales, financieros y jurídicos, establecidos en la ley para planificar y desarrollar en ellos proyectos de Vivienda de Interés Social VIS y/o VIP y de esta manera contribuir a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda en el Distrito de Cartagena.

2. MARCO LEGAL DENTRO DEL CUAL SE ENMARCA ESTA INVITACIÓN PÚBLICA.

El marco jurídico de esta Invitación Pública se fundamenta en la siguiente normatividad: Ley 3ª de 1991, Ley 388 de 1997 Artículo 36, Ley 546 de 1999, Ley 789 de 2002, ley 1537 de 2012, y el Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario de Vivienda, Ciudad y Territorio"* Ley 1955 del 2019, Ley 2079 de 2021 y demás normas concordantes.

CORVIVIENDA, se encuentra facultada para realizar esta convocatoria en atención al ejercicio de su objeto con fundamento en el numeral 9 del Artículo Quinto del Acuerdo de consejo Directivo 004 de 26 de agosto de 2003, y a lo dispuesto en la Resolución No 643 de 10 de diciembre de 2010 y en la Resolución No.567 del 20 de diciembre de 2018 en el proceso de Gestión Inmobiliaria, para la adquisición de predios contenidos y con ello, ampliar el banco inmobiliario de la Entidad.

Es menester informar que la presente invitación no implica la apertura de un proceso contractual o la celebración de un negocio jurídico mediante el cual se logre la adquisición o compra de uno o varios predios, por el contrario, busca establecer un inventario de predios disponibles en el Distrito de



Cartagena, con miras a desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social VIS y/o VIP que permitan a este establecimiento: 1) Disminuir el déficit habitacional y 2) promover más alternativas a la comunidad Cartagenera de adquirir una solución de vivienda digna, en la modalidad vivienda nueva con el estímulo traducido en el otorgamiento del subsidio de vivienda familiar, de conformidad a lo preceptuado en el Decreto 1921 de 2012 que reglamentó la Ley 1537 de 2012.

Esbozado el objetivo, la presente invitación abierta estará disponible a los interesados en la página web de Corvivienda, redes de comunicación institucional y en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP, por un término de dos (02) meses contados a partir de su publicación, con el fin de ser inclusiva, participativa, transparente y democrática.

CORVIVIENDA, conforme a lo que viene expresado, se permite dar a conocer la presente Invitación Pública, en la que podrán participar propietarios y/o titulares de derecho real de predios que cumplan las especificaciones aquí indicadas, las Organizaciones Populares de Vivienda OPV, las organizaciones No Gubernamentales ONG's, las empresas privadas que fomenten, diseñen o ejecuten planes y programas de soluciones de vivienda de interés social, de conformidad con el Artículo 2 Literal a de la Ley 3 de 1991 o cualquier persona que acredite representación de un propietario para ofertar la venta del inmueble.

3. MARCO ADMINISTRATIVO DE ESTA INVITACIÓN PÚBLICA.

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Distrito de Cartagena - Corvivienda, es un establecimiento público de orden Distrital, creado por el Honorable Concejo Distrital mediante Acuerdo N.º 37 del 19 de Junio de 1991, reglamentado por el Decreto 822 del 15 de noviembre de 1991, a su vez modificado por el Decreto 717 del 23 de junio de 1992, en ejercicio de facultades conferidas por Acuerdo N.º 004 de Concejo Directivo de agosto 26 de 2003, con personería jurídica, autónoma administrativa y patrimonio propio e independiente.

CORVIVIENDA enmarca su gestión en consonancia con la política pública de vivienda del Gobierno Nacional y desarrolla sus acciones de acuerdo a las competencias de los Distritos, dentro de las cuales se encuentran: la coordinación de las acciones con las entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para la ejecución de sus políticas, la canalización de los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda para aquellos programas adelantados por Corvivienda con participación del Gobierno Nacional y el desarrollo directo o en asocio con entidades autorizadas, así como también programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación y legalización de títulos de soluciones de vivienda de interés social en bienes fiscales.

Dentro del Plan de Desarrollo 2020 – 2023 "SALVEMOS JUNTOS A CARTAGENA" contenido en el Acuerdo Distrital No 027 de 12 de junio de 2020, se contempla en el marco de la Política Distrital de Vivienda varios programas que garantizan el acceso a una vivienda digna para la población más vulnerable a través de la puesta en marcha de estrategias que permitan suplir sus necesidades básicas, es así que a partir de ofertas institucionales de subsidios, para aplicar en proyectos de Vivienda de Interés Social VIS y/o VIP ejecutados por CORVIVIENDA, se dinamiza la construcción y se disminuye el déficit cuantitativo de vivienda que según cifras del DANE (censo 2018) se encuentra en 26.804 hogares sin vivienda.

De igual manera, se han iniciado acciones, para que los hogares cuyas viviendas presentan carencias y necesitan ser mejoradas puedan postularse a ofertas de subsidios de mejoramiento de vivienda en sus modalidades Saneamiento Básico o Estructural, así como legalización y titulación de predios en la ciudad, mediante un proceso de acompañamiento y asesoría para que los propietarios de viviendas que se han levantado o mejorado sin licencia de construcción, puedan tener su propiedad y los que no tienen una propia puedan acceder a ella.

Lo anterior desarrollado en los siguientes Programas:

- Juntos por una vivienda digna.
- Mejoro mi casa, compromiso de todos.
- Mi casa a lo legal.
- Un lugar apto para mi hogar.
- Mi casa, mi entorno, mi hábitat.

En cumplimiento de la línea estratégica "VIVIENDA PARA TODOS" del Plan de Desarrollo Distrital, CORVIVIENDA, busca garantizar el acceso a una vivienda digna para la población más vulnerable de la ciudad, a través de la puesta en marcha de estrategias que permitan suplir sus necesidades básicas y las de su entorno, entendiendo sus formas particulares de ocupar territorios en los que se encuentran.

El Programa 4 "Un Lugar Apto Para Mi Hogar" se concibe como un instrumento de gestión de suelos, cuyo objetivo es aumentar en CORVIVIENDA el número de hectáreas de tierra identificadas como aptas para la construcción de viviendas VIS y/o VIP. Es así como CORVIVIENDA adelanta la presente Invitación Pública, obedeciendo a su Misión, buscando identificar predios con el lleno de requisitos legales e institucionales con el propósito de impulsar los planes y programas tendientes a dar cumplimiento a las metas del Plan de Desarrollo 2020 – 2023 "SALVEMOS JUNTOS A CARTAGENA" contenido en el Acuerdo Distrital No 027 de 12 de junio de 2020.

4. REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS PREDIOS OFERTADOS.

Todo predio a ofertarse debe reunir requisitos jurídicos y técnicos que se detallan en el contenido de la presente invitación.

En virtud de lo expuesto, el suscrito Gerente del **FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL – CORVIVIENDA**,

INVITA

A todas las personas naturales o jurídicas, propietarias y/o titulares de derecho real de predios ubicados en casco urbano, centros poblados y/o suelo de expansión del Distrito de Cartagena, y sobre los que por su ubicación y específicas características se puedan desarrollar proyectos de viviendas de interés social y/o vivienda de interés prioritario; a que presenten oferta de venta a esta entidad, a fin de conocer y cuantificar la oferta inmobiliaria y alimentar nuestro banco inmobiliario, para contar con opciones que nos permitan a futuro adquirir predios, para alcanzar las metas de los programas del

Plan de Desarrollo Distrital "Salvemos Juntos a Cartagena": "Un Lugar Apto Para Mi Hogar" y "Juntos Por Una Vivienda Digna".

Esta invitación se enmarca dentro de los siguientes lineamientos de referencia:

I. **PARTICIPANTES:** Podrán participar y presentar oferta de venta de predios, sus propietarios y cualquier titular de derecho real principal sobre el mismo, que se encuentre debidamente registrados, o un apoderado que acredite poder para ello; que no estén incursas en las prohibiciones, inhabilidades y/o incompatibilidades para contratar señaladas por la constitución y la ley, que cumplan con los requisitos previstos en la presente invitación.

Inhabilidades o incompatibilidades. No podrán participar en la presente invitación los oferentes que se encuentren incursos en las causales de inhabilidades e incompatibilidades señaladas en el artículo 8° de la ley 80 de 1993 y la ley 1474 de 2011.

II. **UBICACIÓN DE LOS PREDIOS:** Los predios cuya oferta se invita a presentar, deben estar ubicados dentro del casco urbano del Distrito de Cartagena y centro poblados de los corregimientos que, por extensión, también son casco urbano conforme a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Distrital (POT), Decreto 0977 de 2001, así como aquellos predios ubicados en suelo de expansión urbana que cuenten con plan parcial vigente.

III. **INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL OFERENTE:** CORVIVIENDA de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que los oferentes alleguen es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, CORVIVIENDA podrá verificar la información suministrada por los oferentes y/o postulantes en los casos que considere necesarios, también podrá solicitar las correcciones, aclaraciones y subsanaciones de los documentos que considere.

CORVIVIENDA, de conformidad a la política de seguridad de la información, se compromete a garantizar la confidencialidad de esta información.

Si se llegare a detectar que el oferente ha suministrado información que presente inconsistencias o no corresponda con la realidad, su oferta será desestimada y en caso de presentarse documentación falsa se dará traslado a las autoridades competentes para las correspondientes investigaciones.

IV. **CONTENIDO DE LAS OFERTAS:** Aunque no se exige ninguna formalidad especial para la presentación de las ofertas solicitadas en esta invitación; en este numeral se señalan los contenidos y requisitos técnicos y jurídicos, que deben reunir los predios que puedan ser de interés, para ejecutar el objetivo misional de CORVIVIENDA.

Es importante resaltar que si una misma persona sea natural o jurídica desea presentar ofertas sobre distintos predios, deberá hacerlo de forma individual por cada predio.

V. REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS INMUEBLES QUE SE OFERTEN: De conformidad con lo establecido por el Decreto Único Reglamentario de Vivienda, y las políticas de Reforma Urbana y Desarrollo Territorial los inmuebles a ofertarse deben reunir los siguientes requisitos jurídicos y técnicos:

5.1 REQUISITOS JURÍDICOS

Se revisarán a través del estudio de la tradición del predio, los requisitos solicitados, para poder realizar la identificación y verificación de las condiciones del predio ofertado, así como la capacidad y libertad de su titular de negociarlo; por lo que se requiere que reúna las siguientes condiciones:

1. Certificado de Libertad y Tradición.
2. Que, a la fecha de presentación de la oferta, a cualquiera de los propietarios que aparezcan como titular de derechos reales principales en el respectivo certificado de libertad y tradición, no se les haya impuesto dentro de proceso penal la prohibición de enajenar a que se refiere el art. 97 del Código de Procedimiento Penal Colombiano.
3. No encontrarse el propietario(s) incluido(s) a la fecha de presentación de la propuesta en ninguna de las "LISTAS RESTRICTIVAS", de conformidad con lo expresado en el literal d) del numeral 4.2.2 del Capítulo XI, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006, cuya observancia establece la norma SARLAFT. (Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo) (Circular Básica 029 de 2014).

5.2 REQUISITOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE.

1.	Área del predio	Mínimo de una (1) hectárea o 10.000 m2.
2.	Clase De Predio:	Urbano, centros poblados de los corregimientos o suelo de expansión urbana con plan parcial vigente (caso en el cual debe anexarse copia del decreto que adoptó el plan parcial y sus modificaciones si las hubiere).
3.	Estrato de ubicación:	1,2 o 3.
4.	Uso Permitido del suelo:	Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, acorde con el POT vigente.
5.	Servicios públicos básicos:	Si el predio cuenta con los servicios públicos de agua y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural, se debe anexar el soporte que lo acredite, expedido por la empresa de servicios públicos correspondiente.
6.	Linderos Físicos:	Que sean coincidentes con los indicados en escrituras.
7.	Forma del predio	Lo más regular posible.
8.	De Ubicación:	No estar localizado en zonas calificadas como de RIESGO (Inundación, amenaza por movimientos en masa) conforme al POT.
9.	De Ubicación:	No estar localizado en zonas calificadas como zonas de RESERVA DE OBRA PÚBLICA O DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS del nivel nacional, regional y distrital

10.	De Ubicación:	No estar localizado en zonas calificadas como ZONAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES O RESERVA conforme al POT.
11.	De Acceso:	Contar con acceso al Inmueble por una vía pública y no a través de servidumbres por predios privados.
12.	Tipo De Vía De Acceso:	La vía debe estar incluida en el plan vial del distrito (Vía Tipo V3).
13.	Con Respecto A Instrumentos De Planificación Para Su Desarrollo:	Si el predio se encuentra en suelo de expansión urbana, debe contar con Plan Parcial Vigente.
14.	Construcciones o infraestructura en el predio:	Las mejoras construidas en el predio no son de interés para CORVIVIENDA.
15.	Cerramiento:	Preferiblemente que esté debidamente cercado y delimitado físicamente de los predios vecinos.

Todos los pormenores técnicos del predio deberán estar amparados en el Decreto No. 0977 de 2001 (POT Distrito de Cartagena), Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE y RETIEP.

El cumplimiento de estos requisitos se acreditará mediante el anexo de los documentos indicados en el punto VIII de esta invitación pública.

VI. ALCANCE DE LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ANTE CORVIVIENDA. La sola o mera presentación de la oferta no genera por sí sola ninguna obligación de CORVIVIENDA de seleccionarla; ni le acredita para adquirir el predio; ni establece ninguna vinculación legal de la entidad con el oferente.

VII. INTERPRETACIÓN Y ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE LA INVITACIÓN. Con la presentación de su oferta, el oferente manifiesta que estudió las condiciones de la invitación y todos los documentos del proceso; que obtuvo las aclaraciones sobre las estipulaciones que haya considerado inciertas o dudosas, y que presentó su proyecto de manera libre, seria, precisa y coherente.

Todos los documentos del proceso, se complementan mutuamente, de tal manera que lo indicado en cada uno de ellos se entenderá como indicado en todos.

El hecho que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán verificados los predios, no se considerarán como fundamento válido de futuras reclamaciones.

Las interpretaciones o deducciones que el oferente haga de lo establecido en esta invitación, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, CORVIVIENDA no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente y/o postulante que le sean desfavorables y que puedan incidir en la presentación de su oferta.

El oferente deberá presentar su oferta, de acuerdo con lo establecido en la presente invitación y anexar la documentación exigida, aceptando que **su presentación no implica compromiso u obligación de adquirirlo por parte de CORVIVIENDA; ni genera vínculo legal alguno, u obligación de elegirlo.**

VIII. DOCUMENTOS QUE DEBEN APORTAR: Por cada oferta deben aportarse a fin de acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos del inmueble los siguientes documentos:

1.	Carta de oferta, en la que se indique la identificación y ubicación del predio, valor, forma de pago, término de vigencia de la propuesta. En caso de tratarse de oferta de venta parcial o de varios predios, se debe definir las áreas y los valores individuales de cada uno de los predios y las condiciones individuales de cada uno.
2.	Sí el ofrecimiento es presentado por una persona natural o jurídica distinto al propietario, presentar el poder correspondiente.
3.	Fotocopia del documento de identificación del propietario(s) o del apoderado.
4.	Fotocopia del RUT – Registro Único Tributario del oferente, actualizado según la Resolución DIAN No. 0139 del 21 de noviembre de 2012.
5.	Certificado de existencia y representación legal si el propietario es una persona jurídica.
6.	Fotocopia del documento de identificación del representante legal, si el propietario es una persona jurídica
7.	Certificado de libertad y tradición original del (los) predio(s) que se pretenden ofertar con vigencia no superior a 30 días.
8.	Copia simple del título de propiedad del (los) predios que se ofertan (escritura(s) pública(s), resolución de adjudicación, sentencia judicial, etc.)
9.	Copia simple de la (s) escrituras públicas y demás títulos registrados en el (los) folio(s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) que identifica (n) el (los) predio(s) a ofertar en los últimos 20 años de tradición.
10.	Si con posterioridad a la inscripción del título de adquisición se efectuó rectificación o clarificación de áreas, linderos y medidas; anexar copia de dicha escritura.
11.	Factura del impuesto predial unificado (IPU) del predio.
12.	Acreditación de encontrarse dentro del casco urbano distrital, centro poblado y/o suelo de expansión (Opcional) .
13.	Avalúo del predio, realizado por perito adscrito a la lonja de finca raíz con vigencia no mayor a un año.
14.	Certificado catastral nacional del predio expedido con una antelación no mayor a tres (3) meses contados desde la presentación de la oferta.

15.	Estudio de suelos (Opcional).
16.	Plano descriptivo del predio – levantamiento topográfico (Opcional).
17.	Fotografías del predio.
18.	Declaración expresa del oferente, que se entiende rendida bajo la gravedad de juramento, en la que manifieste a CORVIVIENDA que el inmueble no se encuentra en pleito policivo o judicial, ni es objeto de litigio alguno.
19.	Declaración expresa del propietario, que se entiende rendida bajo la gravedad de juramento, en la que manifieste a CORVIVIENDA que a la fecha de presentación de la oferta NO se adelanta en su contra proceso penal alguno, en razón del cual no pueda hacer enajenación de sus bienes para garantizar el pago de perjuicios resultantes de la comisión del ilícito.
20.	Declaración expresa del propietario, de NO encontrarse incluido(s) a la fecha de presentación de la propuesta en ninguna de las “ LISTAS RESTRICTIVAS ”, de conformidad con lo expresado en el literal d) del numeral 4.2.2 del Capítulo XI, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006, cuya observancia establece la norma SARLAFT . (Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo) (Circular Básica 029 de 2014).

IX. TERMINO DE PUBLICACIÓN Y RECEPCIÓN DE OFERTAS: La presente Invitación Pública podrá ser consultada en la página web de la entidad www.corvivienda.gov.co, y se recibirán ofertas durante los dos (2) meses siguientes a la fecha de publicación de la presente invitación.

X. RECEPCIÓN DE LAS OFERTAS: Los interesados deberán radicar los documentos de su oferta de manera virtual a través del e-mail: ofertapredios2022@corvivienda.gov.co identificando en el asunto lo siguiente: “Propuesta de Predio – seguido del nombre del oferente”.

Todas las ofertas presentadas serán revisadas y estudiadas, lo que no implica compromiso de CORVIVIENDA en adquirir dichos predios.

XI. VALOR DE LA INVITACIÓN. La presente invitación no tiene valor. Los costos de documentación y presentación de la oferta correrán por cuenta de los oferentes. CORVIVIENDA en ningún caso reconocerá valor alguno por la presentación de la oferta objeto de esta invitación, ni se verá comprometida ni obligada al financiamiento de ofertas presentadas.

XII. RETIRO DE LA OFERTA. Los oferentes podrán comunicar en cualquier momento a CORVIVIENDA el retiro de la oferta presentada.

XIII. ESCOGENCIA DE LOS PREDIOS SUSCEPTIBLE DE SER ADQUIRIDOS. Una vez vencido el plazo previsto para la recepción de las ofertas y la entidad cuente con la disponibilidad de los recursos necesarios para seguir adelante con la futura adquisición, la Oficina Asesora Jurídica y la Dirección Técnica de CORVIVIENDA procederán a la verificación de los requisitos contenidos en la presente invitación pública y elaborarán ficha que contendrá la relación detallada de los ítems de viabilidad del predio, de acuerdo con los requisitos establecidos y justificación de la adquisición, esto con el objetivo

de cumplir con el flujograma de adquisición predial de la entidad adoptado mediante Resolución No. 643 de 10 de Diciembre de 2010.

El documento elaborado será sometido a consideración del Consejo Directivo de la entidad a fin que autorice o no la adquisición, en caso afirmativo se procederá a remitir toda la documentación a la Oficina Asesora Jurídica para la que se inicie el trámite de compra, en caso de no aprobar la adquisición se archivará la oferta y en ambas situaciones se comunicará al oferente la decisión.

De ser viable, una vez se constate el cumplimiento de los requisitos prediales y catastrales para la adquisición, se enviará el expediente de la oferta, con el estudio de título suscrito por el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica a la Dirección Técnica de la entidad que tendrá que realizar una verificación detallada de la factibilidad técnica del predio para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario VIP, de acuerdo con lo expuesto en la presente invitación.

XIV. ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE

En el evento de iniciarse un trámite de adquisición de bien inmueble, ésta se realizará de conformidad a lo establecido en el artículo por contenido en el artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 del 2007 y 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 del 2015.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Cartagena de Indias D.T. y C. el día 03 MAY 2022



NÉSTOR CASTRO CASTAÑEDA

Gerente Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de
Cartagena – Corvivienda

Proyectaron: Germán González – Asesor Jurídico Externo
Claudia López Marín – Arq. Asesora Externa DT
Victoria Rosales Ruiz- Asesora Jurídica Externa OAJ
Revisó y aprobó: Elvia Caballero Amador– Directora Técnica
Revisaron: Isabel María Díaz Martínez – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Ma. Paula Díaz Viloria – Asesora Jurídica Externa OAJ
José Torres Ramos Asesor Jurídico Externo OAJ
Revisó: Carlos Fernández Bárcenas- Jefe Oficina de Planeación