CONVENIO DE ASOCIACION CON ENTIDAD SIN ÁNIMO DE LUCRO DE RECONOCIDAD IDONEIDAD Y EXPERIENCIA

No. 001-CVN-2026

OBJETO	**AUNAR ESFUERZOS PARA LA APLICACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL SECTOR NOROCCIDENTAL DE LA CIUDAD, PARA DISMINUIR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ALTOS DE LA PROVINCIA VALLEDUPAR**
PARTES	**FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR - FONVISOCIAL** **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR - COMFACESAR**
PLAZO	**Dieciséis (16) MESES**
VALOR	**SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL PESOS ($75.639.096.000)**

Entre los suscritos **GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES,** mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la Cédula de Ciudadanía número 77.174.383, expedida en la ciudad de Valledupar, quien como Gerente, actúa en nombre y representación legal del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar “FONVISOCIAL”, identificado con el NIT 800.124.740-7, ente creado mediante Acuerdo Municipal No. 013 de abril 1 de 1991, reglamentado mediante Decreto No. 0091 del 28 de Junio del mismo año y Decreto 000106 del 16 de Julio de 1999, siendo nombrada en dicho cargo mediante Decreto No. 001007 del 15 de agosto de 2024 y posesionado mediante Acta de Posesión No. 209726 del 16 de agosto de 2024, quien para los efectos legales de este convenio se denominará **FONVISOCIAL**; y **FRANK DAVID MONTERO VILLEGAS**, identificado con cedula

de ciudadanía No. 79.521.215,

expedida en Bogotá, actuando en calidad de representante legal de la Caja de Compensación Familiar del Cesar – COMFACESAR, cuyo NIT 892.399.989-8 entidad sin ánimo de lucro de derecho privado con personería jurídica reconocida por la Gobernación del Departamento del Cesar, mediante resolución No. 0121 de abril 02 de 1968, quien para los efectos legales de este convenio se denominará LA ESAL, hemos decidido celebrar el presente Convenio de Asociación, previa a las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

1) Que la administración municipal, obedeciendo al mandato constitucional de promover las políticas, planes y sistemas adecuados que garanticen la satisfacción al derecho a la vivienda digna materializándose de forma progresiva especialmente, en aquellas personas que por sus condiciones económicas se encuentran en una mayor situación de vulnerabilidad.

2) Que FONVISOCIAL, estructuró y priorizó proyecto denominado “APOYO PARA LA APLICACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL SECTOR NOROCCIDENTAL DE LA CIUDAD, PARA DISMINUIR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ALTOS DE LA PROVINCIA”, cuyo propósito es facilitar la ejecución de un programa habitacional dirigido a hogares beneficiarios de subsidios familiares de vivienda, en dos lotes de propiedad de la entidad.

3) Que mediante proceso competitivo No. PC-001-2026 realizado según los lineamientos establecidos en el Decreto 092 de 2017, bajo la modalidad del proceso de régimen especial con ofertas, se estableció la necesidad suscribir un convenio de asociación con una entidad sin ánimo de lucro con el fin de ejecutar el proyecto habitacional previamente enunciado, que tiene como fin disminuir el déficit habitacional en el municipio de Valledupar mediante la construcción de hasta 480 unidades de vivienda de interés prioritario en altura, y el objeto del convenio correspondería a: **AUNAR ESFUERZOS PARA LA APLICACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL SECTOR NOROCCIDENTAL DE LA CIUDAD, PARA DISMINUIR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ALTOS DE LA PROVINCIA VALLEDUPAR.**

4) Que se recibió oferta de **LA ESAL**, y previa evaluación realizada por el comité

evaluador designado, se recomendó suscribir el presente convenio por cumplir la oferta con los requisitos exigidos en el proceso competitivo.

5) Que basándose en lo anteriormente expresado, acuerdan celebrar el presente convenio en los términos, condiciones, plazos, y estipulaciones que se establecen en el presente documento, y que el inciso 2 del artículo 355 de la C.N., la cual nos indica que el gobierno en los niveles Nacional, Departamental, Distrital y Municipal podrá, con recursos de los respectivos presupuestos, celebrar contratos con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad con el fin de impulsar programas y actividades de interés público acordes con el plan nacional y los planes seccionales de desarrollo.

6) Que, por las razones antes expuestas, es necesario y procedente plasmar las voluntades de las partes en el presente convenio, bajo las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: Objeto: El presente convenio tiene por objeto: **AUNAR ESFUERZOS PARA LA APLICACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL SECTOR NOROCCIDENTAL DE LA CIUDAD, PARA DISMINUIR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ALTOS DE LA PROVINCIA VALLEDUPAR.**

PARÁGRAFO PRIMERO: ALCANCE DEL OBJETO: El alcance del objeto se encuentra dentro de las actividades, establecidas en los estudios previos, los pliegos de condiciones, el anexo técnico, y la propuesta presentada por LA ESAL, los cuales forman parte integral del presente convenio.

PARAGRAFO SEGUNDO: CARACTERISTICAS Y COMPONENTES GENERALES DE LAS VIVIENDAS: El proyecto contempla la implementación de hasta 480 soluciones habitacionales tipo Vivienda de Interés Prioritario (VIP) mediante el desarrollo de un multifamiliar en el noroccidente del municipio de Valledupar, incluyendo la estructuración técnica y financiera, la gestión y aplicación de subsidios familiares de vivienda, la construcción de las unidades habitacionales con obras de urbanismo incluidas y la entrega formal a los hogares beneficiarios.

Las características mínimas generales de las viviendas, exigidas son las siguientes: Un área de construcción de hasta 60,00 M2, y se desarrollarán en un lote que tiene una cabida superficiaria de 12.059 m2, distribuida así, LOTE N°2 SMD con 11.068,56 y LOTE SMD (VIP) con 990,44 Metros cuadrados aproximadamente, es decir (1.20 Has), de acuerdo con lo normalizado en el POT vigente. Las viviendas tendrán una altura mínima de entrepisos de 2,50 M y losa de entrepiso de E:0.12M

aproximadamente, de acuerdo a los cálculos estructurales; La unidad de vivienda la cual está conformada por una sala- comedor, Dos (2) habitaciones, Espacio para estudio y/o habitación 3, dos (2) baños 1 terminado enchapado en todo el piso y muro mínimo del área húmeda (lavamanos, sanitario y cabina ducha, de acuerdo a norma aplicable), zona de labores, lavadero prefabricado y enchape en baldosa en el salpicadero, cocina integrada con mesón de acero inoxidable o similar y sobre este la zona de salpicadero con enchape cerámica o similar a una altura mínima de 0,40Mts. El cerramiento perimetral de la unidad habitacional de mínimo 2,00Mts de alto según lo contemple la norma de ordenamiento del municipio (POT). La estructura se realizara en muros con mampostería estructural en concreto según lo especificado en los diseños definitivos estructurales, sin acabado, cubierta en placa plana de concreto sin acabado, piso en concreto allanado sin acabado, puerta de ingreso metálica con chapa de seguridad, puertas de alcoba principal y baño en marco metálico o similar y hoja en madera triplex o similar con cerradura, fachadas y culatas en Graniplast esgrafiado o similar colores por definir y demás exigencias establecidas en el anexo técnico del presente y normas aplicables.

PARAGRAFO TERCERO: Obras de Urbanismo internas Lotes a desarrollar: Las construcciones contarán con zona de parqueos privados y comunes, con una relación de parqueaderos de acuerdo con lo establecido en la Norma POT de Valledupar, estos se construirán en concreto rígido o material similar que cumpla con las características físicas y técnicas de un proyecto habitacional. Contará con una calzada interna tipo en concreto rígido de 3500 psi, de acuerdo o lo establecido en el diseño estructural de pavimentos y vías y lo contemplado en la norma municipal y de construcciones, con espesores de acuerdo los estudios de suelo y diseño de pavimentos, andenes en concreto y/o similares de acuerdo con el planteamiento urbano de la manzana a intervenir del proyecto, todo cumpliendo con lo reglamentado en el POT del municipio y demás normas concordantes. Las secciones de corredor peatonales serán de acuerdo con lo normado y sus distancias paramentos, jardines, andenes, si es necesario. Las zonas verdes y comunes deben contemplarse, del municipio, y estos espacios se desarrollarán construcciones complementarias con posterioridad. El ejecutor de la obra será el responsable de asumir todos los costos asociados a la ejecución del proyecto, entre los que están: Las obras de urbanismo internas de la manzana o predio a intervenir, incluye Acueducto, alcantarillado, Gas, Energía, telecomunicaciones y las obras necesarias para habilitar el predio con servicios (Puntos de Conexión), comisiones fiduciarias, el Plan de Manejo ambiental (PMA) y de tránsito (PMT), las gestiones relacionadas con las certificaciones Retie de uso final y la legalización ante el operador de red y certificaciones Retie y Retilap, costos de escrituración (loteo y reloteo), contratación de la mano de obra, adquisición de materiales, constitución de las garantías del proyecto de vivienda según la ley exigidas por LA ESAL entre otros (Fiduciaria y las

exigidas por entidades participantes) y demás exigencias establecidas en el anexo técnico del presente y normas aplicables. Además, el fideicomitente constructor realizara todas las obras de urbanismo e infraestructura interna pertinentes para la construcción de las unidades habitacionales del presente proyecto y su funcionamiento para la ejecución de las viviendas. El municipio será responsable de la habilitación y construcción de redes matrices, tales como redes de acueducto y alcantarillado matriz y redes eléctricas, referenciados con sus puntos de conexión en funcionamiento, además de lo correspondiente a vías principales para accesibilidad del proyecto habitacional.

PARAGRAFO CUARTO: Sistema Constructivo de las viviendas: El sistema constructivo será el avalado por FONVISOCIAL de acuerdo con las condiciones técnicas y financieras que para el proyecto sean más favorables, de acuerdo con las propuestas técnicas finales del constructor. Dicho aval será emitió por el Comité de Seguimiento. En primera alternativa está la de construir unidades de vivienda en altura con el sistema constructivo de muros estructurales y demás exigencias establecidas en el anexo técnico del presente y normas aplicables para la construcción de viviendas sostenibles.

CLÁUSULA SEGUNDA: Obligaciones de las Partes:

En virtud de este Convenio**, FONVISOCIAL** se obliga a lo siguiente:

a) Aportar para el desarrollo de cada etapa del proyecto, los lotes correspondientes para la ejecución del proyecto denominado ALTOS DE LA PROVINCIA, identificados con numero de matrícula inmobiliaria No. 190- 224795 - Lote 2 SMD 190-224794 - Lote SMD (VIP).

b) Realizar las gestiones conducentes para la transferencia a una Fiducia inmobiliaria, contratada por LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, el Predio donde se construirá el proyecto descrito en literal anterior, quienes ejercerán funciones de Gerencia Integral.

c) Apoyará la estructuración, presentación y aprobación de los estudios, diseños, presupuestos preliminares (cierre financiero) y demás aspectos formales requeridos para la ejecución del proyecto.

d) Será el responsable de tramitar de la licencia de construcción del proyecto de vivienda y/o sus fases, así como el trámite de todos los permisos ambientales, municipales y ante las ESP y demás permisos necesarios para el desarrollo del proyecto habitacional, en conjunto con el desarrollador del mismo.

e) Realizar la postulación y el proceso para la evaluación, calificación y asignación de los subsidios familiares de vivienda en especie (SFVE) que aportaran el

Municipio de Valledupar a través de FONVISOCIAL de acuerdo con la comercialización del proyecto.

f) Asignación de los Subsidios Familiares de Vivienda en Especie y complementarios (SFVE): El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar (FONVISOCIAL) conforme a sus facultades estatutarias realizará la asignación del Subsidio de Vivienda en Especie (SFVE) representado en Lote a cada uno de los beneficiarios del proyecto inmobiliario denominado ALTOS DE LA PROVINCIA.

g) Brindará todo el apoyo que requiera LA ESAL para el cumplimiento del convenio.

h) Aprobará las garantías exigidas en el convenio

i) Realizara como aparte del apoyo al desarrollo del proyecto la supervisión al convenio.

j) Dará las orientaciones necesarias para que el objeto del convenio se cumpla.

k) Los demás roles inherentes a la naturaleza y objeto del presente anexo.

En virtud de este Convenio**, LA ESAL** se obliga a:

a) Realizar la verificación integral del proyecto en cuanto a la estructuración técnica, administrativa y financiera del proyecto, incluyendo estudios, diseños, presupuestos y cronogramas, que ejecutara el desarrollador, los cuales deberán ser previamente validados y aprobados por el comité técnico del proyecto.

b) Como gerencia del proyecto adelantará el proceso de selección y contratación del Ejecutor, Interventor y la Fiduciaria del proyecto, de acuerdo con sus manuales, procesos y procedimientos y las políticas de la entidad que ejercerá la Gerencia Integral.

c) Realizar el acompañamiento durante la postulación, asignación y aplicación de subsidios familiares de vivienda, conforme a la normatividad vigente, previa validación de criterios, listados y procesos por parte del comité del proyecto. Subsidios familiares de vivienda, que podrán ser asignados por parte de las entidades otorgantes a nivel Nacional y Local.

d) Coordinar conjuntamente con el ejecutor del proyecto seleccionado las actividades de identificación, vinculación y acompañamiento de los hogares beneficiarios, garantizando el cumplimiento de requisitos para el cierre financiero, con validación previa del promotor del proyecto, a las familias seleccionadas, que se le otorgará el beneficio del Subsidio familiar de vivienda complementario local.

e) Ejercer la coordinación integral del proyecto, realizando seguimiento a metas físicas, financieras y sociales del proyecto, presentando al comité para su aprobación las decisiones estratégicas y ajustes relevantes en aras del buen desarrollo del proyecto de vivienda.

f) Implementar mecanismos de seguimiento técnico, administrativo y financiero, garantizando calidad de las unidades habitacionales y cumplimiento normativo del proyecto, con presentación periódica de resultados al Comité Técnico del proyecto para su validación.

g) Elaborar y presentar informes periódicos sobre el avance del proyecto, su ejecución técnica, jurídica y financiera, estado de los posibles beneficiarios o adquirientes de las unidades habitacionales, los cuales deberán ser presentados al Comité Técnico para su revisión y aprobación.

h) Coordinar la entrega de las unidades de vivienda, legalización de subsidios familiares de vivienda y complementarios (si aplica), terminación y liquidación del proyecto, procesos que deberán ser coordinados en conjunto con el ejecutor y el Comité Técnico.

i) Coordinar con entidades públicas y privadas la ejecución técnica, jurídica y financiera del proyecto, en concordancia con las directrices definidas por el Comité Técnico.

j) Ejercer la coordinación integral del proyecto, realizando seguimiento al cumplimiento de metas físicas, financieras y sociales y sometiendo a aprobación del Comité Técnico cualquier ajuste relevante en el alcance, proyecciones económicas, cierres financieros, financiaciones, presupuestos y cronogramas.

k) Y los demás roles inherentes a la naturaleza y objeto del presente que sean designadas por el promotor del proyecto.

l) Cumplir el objeto contractual de manera oportuna, brindando las mejores condiciones de calidad.

m) Desarrollar el objeto del convenio, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el convenio su ficha técnica, estudios previos, pliegos de condiciones y demás documentos constitutivos del mismo.

n) El objeto contractual deberá ejecutarse de conformidad con las finalidades y los principios de economía y transparencia, consagrados en el Decreto 092 de 2017 y los postulados de la función administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política. En desarrollo del objeto contractual LA ESAL se obliga a cumplir a cabalidad con las actividades que se describen en el presente

convenio.

o) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y perturbaciones.

p) Dar a conocer a FONVISOCIAL, cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del convenio o sobre sus obligaciones

q) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.

r) Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del convenio.

s) Cumplir con todos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del convenio tales como firma, y la constitución de garantías.

t) Mantener vigentes todas las garantías que amparan el convenio en los términos de este.

u) LA ESAL deberá mantener a FONVISOCIAL, indemne y libre de toda perdida o reclamo, demanda, pago de litigios, acciones legales, reivindicaciones y fallo de cualquier especie y naturaleza, que se entable contra ella por causa de acciones u omisiones en que incurra el LA ESAL, sus agentes, subcontratistas o empleados, durante la ejecución del convenio.

v) Cumplir con los aportes a los sistemas generales de aportes parafiscales y de seguridad social integral, en los términos de la ley 789 de 2002, el Decreto 1703 de 2002, la ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del convenio.

w) Cumplir con los plazos establecidos en el convenio que se desprenda de la presente necesidad y en particular con los determinados para la constitución de la Garantía Única.

x) Es obligación de LA ESAL conocer y presupuestar todos los gravámenes de los cuales es responsable al momento de presentar su propuesta y celebrar el futuro convenio, por tanto, asumirá la responsabilidad y los costos, multas y/o sanciones que se generen por la inexactitud de la información fiscal que se haya entregado a FONVISOCIAL.

y) Suscribir acta de liquidación previa terminación del presente convenio y de informe final de ejecución, avalado por el Supervisor(a) del acto contractual (si aplica).

z) LA ESAL será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del convenio, cuando con ellos cause perjuicio a FONVISOCIAL o a terceros.

aa) Cumplir con el objeto del convenio con plena autonomía y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno de LA ESAL con FONVISOCIAL.

bb) Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del convenio y de la ejecución de este, de conformidad con lo establecido en la normatividad aplicable a este proceso competitivo.

cc) Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual

CLÁUSULA TERCERA.- Duración: Las partes han establecido que el presente convenio tendrá una duración de dieciséis (16) MESES contados a partir del inicio de la ejecución del convenio en la plataforma SECOP II, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para su perfeccionamiento y ejecución y de la suscripción del Acta de Inicio del convenio.

CLAUSULA CUARTA.- VALOR: El presente convenio asociativo no genera en sí mismo contraprestaciones económicas entre las partes, dado que para el desarrollo de este las partes intervinientes aportaran los recursos técnicos, operativos, humanos y logísticos necesarios.

Para todos los efectos fiscales, el valor total del proyecto habitacional es por un monto de **SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL PESOS ($75.639.096.000)**, el cual incluye los siguientes conceptos:

La primera Etapa del proyecto, que corresponde hasta **288** unidades de vivienda de interés prioritaria, se estima en un monto de:

- La suma de **$ 1’374.675.840,00**, con un valor de aporte individual por unidad de vivienda tipo VIP de $ 4’773.180,00, como aporte del Municipio de Valledupar a través de FONVISOCIAL, representado en el lote a título de subsidio familiar de vivienda en especie (SFVE).

- La suma de **$ 44’008.781.760,00**, con un valor individual por unidad de vivienda tipo de $ 152’808.271,00 como reconocimiento al desarrollador para la construcción de las obras del proyecto de vivienda tipo de apartamentos, el urbanismo de las áreas a intervenir y zonas comunes internas.

- La suma de **$ 854’539.451,65**, con un valor individual por unidad de vivienda tipo de $ 2’967.150,87, como reconocimiento a la labor operativa que realizará LA ESAL con el proceso de gerencia integral, gestión contractual y demás actividades complementarias.

- La suma de **$ 427’269.725,83**, con un valor individual por unidad de vivienda tipo de $ 1’483.575,43 por concepto de costos oferentes a la Interventoría Técnica, administrativa y financiera del Proyecto.

La segunda Etapa del proyecto, que corresponde hasta **192** unidades de vivienda de interés prioritaria, se estima en un monto de:

- La suma de **$ 916’450.560,00**, con un valor de aporte individual por unidad de vivienda tipo VIP de $ 4’773.180,00, como aporte del Municipio de Valledupar a través de FONVISOCIAL, representado en el lote a título de subsidio familiar de vivienda en especie (SFVE).

- La suma de **$ 29’339.187.840,00**, con un valor individual por unidad de vivienda tipo de $ 152’808.271,00, como reconocimiento al desarrollador para la construcción de las obras del proyecto de vivienda tipo de apartamentos, el urbanismo de las áreas a intervenir y zonas comunes internas.

- La suma de **$ 569’692.967,77**, con un valor individual por unidad de vivienda tipo de $ 2’967.150,87, como reconocimiento a la labor operativa que realizará LA ESAL con el proceso de gerencia integral, gestión contractual y demás actividades complementarias.

- La suma de **$ 284’846.483,88**, con un valor individual por unidad de vivienda tipo de $ 1’483.575,43 por concepto de costos oferentes a la Interventoría Técnica, administrativa y financiera del Proyecto.

Valor de las viviendas que se aplicaran en el proyecto: El valor máximo de las soluciones de vivienda tipo (Apartamentos) del Proyecto denominado ALTOS DE LA PROVINCIA es el equivalente a vivienda de interés social tope VIP, es decir 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMMLV), que para la vigencia 2026 corresponde hasta $ 157’581.450,00.

PARAGRAFO PRIMERO: Condiciones y Forma de Giro de los Subsidios (Aporte del lote por parte del Municipio). El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Valledupar – FONVISOCIAL, transferirá el predio donde se desarrollará el proyecto inmobiliario ALTOS DE LA PROVINCIA a la Fiducia Mercantil que seleccione LA ESAL en su calidad de Gerencia integral, a su vez, emitirá las respectivas resoluciones de adjudicación del subsidio familiar de vivienda en especie (Lote) a cada uno de los beneficiarios del proyecto.

PARAGRAFO SEGUNDO: Condiciones de giro de los recursos referentes a la labor operativa de la Gerencia y de la Interventoría. Los giros a LA ESAL, en su calidad de Gerencia, como reconocimiento a la labor operativa, se realizarán de la siguiente manera: el pago de la gerencia se causará únicamente con la escrituración efectiva de cada unidad de vivienda, debidamente registrada a favor del beneficiario. Dicho reconocimiento corresponderá al dos por ciento (2%) del valor de cada vivienda, de acuerdo con la proporción asignada a la labor operativa e interventoría, y en función del número de viviendas efectivamente entregadas y escrituradas. Se podrán establecer cortes de entregas parciales hasta completar el valor total. El desembolso será realizado por la Fiduciaria, previa aprobación del interventor, con cargo a los recursos del proyecto o a recursos propios del Fideicomitente Constructor.

CLAUSULA QUINTA- LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución del convenio es la zona urbana del municipio de VALLEDUPAR. Para todos los efectos legales derivados de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del convenio, se entenderá que el domicilio contractual será la ciudad de Valledupar (Cesar).

CLAUSULA SEXTA- CONDICIONES MINIMAS PARA LA SELECCIÓN DEL DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y SU INTERVENTOR: LA ESAL quedará facultada por el Municipio a través de FONVISOCIAL para celebrar todos los contratos que se requieran para la debida aplicación de los subsidios de vivienda en cada uno de los proyectos previstos por la entidad para tal fin aplicando el procedimiento contenido en el manual interno de contratación de LA ESAL, y los requisitos mínimos planteados por FONVISOCIAL, siempre y cuando dicho procedimiento garantice el cumplimiento de los principios de la función administrativa. LA ESAL debe garantizar que los mismos cuenten con la capacidad técnica, jurídica y financiera para cumplir con su objeto. LA ESAL celebrará un Contrato o convenio de Obra y el Contrato de Interventoría bajo las condiciones y alcance señalados en el presente convenio.

PARAGRAFO PRIMERO: Selección y Contratación del Ejecutor para el desarrollo de las obras:

En la fase de selección del constructor del proyecto, LA ESAL, en su calidad de gerencia integral, deberá garantizar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Aplicación del anexo técnico de FONVISOCIAL: El proceso de selección del constructor deberá adelantarse con base en el anexo técnico estructurado por FONVISOCIAL, el cual contendrá las condiciones técnicas, financieras, jurídicas y de experiencia exigidas.

2. Verificación de requisitos habilitantes: LA ESAL deberá validar que los

proponentes cumplan con los requisitos mínimos establecidos en el anexo técnico, incluyendo capacidad jurídica, experiencia específica en proyectos VIS/VIP, capacidad financiera y técnica.

3. Evaluación de las propuestas: La evaluación de las ofertas deberá realizarse conforme a los criterios definidos en el anexo técnico de FONVISOCIAL, garantizando transparencia, selección objetiva y trazabilidad del proceso.

4. Informe de evaluación: LA ESAL deberá presentar al Comité Técnico un informe detallado de evaluación de las propuestas, incluyendo el cumplimiento de requisitos y la calificación obtenida por cada proponente.

5. Validación de la propuesta técnica ofertada: La propuesta técnica del constructor seleccionado deberá ser verificada frente al anexo técnico definido por FONVISOCIAL, garantizando que las condiciones ofertadas se ajusten a los estándares del proyecto.

LA ESAL podrá seleccionar y contratar con personas naturales o jurídicas, que cumplan mínimo con lo siguiente: a) Estar inscritos en el Registro Único de Proponentes (RUP) de la Cámara de Comercio en actividades relacionadas con la construcción de vivienda o sus equivalentes. b) Deberá acreditar experiencia en contratos de vivienda en un número igual o superior al que se pretende contratar. c) Que cuenten con una capacidad técnica y financiera general o su equivalente al 50% del valor del proyecto o etapa conforme a la ficha técnica adoptada para cada caso, contado a partir del inicio de los trámites de contratación que para tal efecto realizará LA ESAL. e) En caso de que se presente una Unión temporal o un Consorcio podrán aportar las capacidades exigidas por cada miembro cuya sumatoria sea igual o superior al porcentaje señalado anteriormente. f) Los demás que considere LA ESAL.

PARAGRAFO SEGUNDO: Selección del Interventor:

LA ESAL podrá seleccionar y contratar con personas naturales o jurídicas, que cumplan mínimo con lo siguiente: a) Estar inscritos en el Registro Único de Proponentes (RUP) de la Cámara de Comercio en actividades relacionadas con interventoría de proyectos. b) Los requisitos que se establecerán para la selección del interventor serán de acuerdo con las condiciones establecidas en el Manual de Contratación de LA ESAL. c) Los demás que considere LA ESAL.

CLAUSULA SEPTIMA- CONDICIONES MINIMAS PARA LA SELECCIÓN DE LA FIDUCIARIA Y SU OBJETO:

LA ESAL, en su calidad de gerencia del proyecto, adelantará el proceso de selección y contratación de la sociedad fiduciaria que actuará como vocera y administradora

del Patrimonio Autónomo del fideicomiso denominado ALTOS DE LA PROVINCIA, bajo un esquema de fiducia de administración, pagos y tenencia del lote, de conformidad con su manual de contratación, sin perjuicio del cumplimiento de las siguientes condiciones**:**

1. Aplicación de condiciones definidas por FONVISOCIAL: El proceso de selección deberá sujetarse a los requisitos técnicos, jurídicos y financieros previamente definidos, incluyendo experiencia específica en fiducias inmobiliarias VIS/VIP, administración de recursos de subsidios y manejo de patrimonios autónomos.

2. Pluralidad de oferentes: LA ESAL deberá garantizar un proceso competitivo con pluralidad de sociedades fiduciarias legalmente autorizadas, asegurando transparencia y selección objetiva.

3. Presentación de informe de evaluación: LA ESAL presentará al Comité Técnico un informe detallado del proceso de selección, con análisis comparativo de las propuestas recibidas.

4. Aprobación de la fiduciaria: La selección de la sociedad fiduciaria requerirá la aprobación del Comité Técnico, siendo obligatorio el voto favorable de FONVISOCIAL.

Objeto del patrimonio autónomo: El Patrimonio Autónomo tendrá como finalidad:

• la tenencia y custodia del lote del proyecto,

• la administración de los recursos provenientes de los beneficiarios, tales como cuotas iniciales, ahorros programados, cesantías, créditos hipotecarios,

• y la administración y aplicación de los subsidios de vivienda.

CLAUSULA OCTAVA- AUTONOMIA Y SUPERVISIÓN: En la ejecución del presente convenio de Asociación las partes actuaran con autonomía, sin perjuicio de la supervisión que se realizará a través del Comité técnico, el cual realizará seguimiento permanente al número de viviendas escrituradas, como base para la autorización de pagos.

CLAUSULA NOVENA – COMITÉ TECNICO: El Comité Técnico del convenio estará integrado por los siguientes miembros:

1. Representantes de FONVISOCIAL (Promotor del Proyecto): Mínimo dos (2) representantes, quienes tendrán participación en todas las decisiones y voto decisorio.

2. Representantes de la Caja de Compensación Familiar (Gerencia del

Proyecto): Mínimo uno (1) representantes, encargados de presentar avances, propuestas y soportes técnicos del proyecto.

3. Representante del Constructor o Aliado Desarrollador (aplica): Un (1) representante, con voz técnica en temas de ejecución de obra, cronogramas y costos.

4. Representante de la Interventoría (aplica): Un (1) delegado, especialmente para articulación institucional, licencias, servicios públicos y cumplimiento de política pública de vivienda.

CLAUSULA DECIMA – FUNCIONES DEL COMITÉ TECNICO: El Comité Técnico tendrá las siguientes funciones:

1. Revisar conjuntamente con la Gerencia Integral los aspectos técnicos, jurídicos y financieros que permitan la viabilidad del proyecto.

2. Aprobar las modificaciones en los aspectos técnicos, jurídicos y financieros del proyecto ALTOS DE LA PROVINCIA.

3. Aprobar cronograma de ejecución de la obra.

4. Realizar seguimiento a la ejecución física de la construcción de las unidades habitacionales del proyecto de vivienda ALTOS DE LA PROVINCIA, verificando el cumplimiento de hitos.

5. Realizar visita en campo a la ejecución de la obra.

6. Realizar seguimiento a las actividades de comercialización, vinculación de los beneficiarios a la fiducia, asignación de subsidios en especie, créditos hipotecarios, escrituración y entrega de las viviendas.

7. Aprobar los informes de la Gerencia Integral.

8. Convocar reuniones periódicas cada quince (15) días para revisión integral del cumplimiento de las obligaciones de las partes intervinientes en este Convenio.

9. Las demás que se adopten para garantizar el éxito del Convenio Marco y sus contratos derivados**.**

PARAGRAFO PRIMERO: EXCLUSIÓN DE SOLIDARIDAD: No existirá régimen de solidaridad entre las partes suscribientes del convenio en consecuencia, cada una responderá frente a terceros por las obligaciones que específicamente asuma en razón del mismo.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA- Perfeccionamiento y Responsabilidad de Fonvisocial: Las reclamaciones que se generen en virtud de los contratos celebrados por LA ESAL serán de absoluta responsabilidad de ésta, dando por entendido que FONVISOCIAL queda exonerado de cualquier responsabilidad que aquellas demanden. Así mismo LA ESAL se obliga a asumir la responsabilidad por las reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que puedan surgir de las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas, exonerando a FONVISOCIAL de cualquier responsabilidad que demanden las acciones de ese carácter.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA- Indemnidad y exclusión de relación laboral: Queda entendido que FONVISOCIAL no será en ningún caso responsable por los actos, incumplimientos de contratos, omisiones o hechos ocasionados por LA ESAL, ni por las personas que laboren para ésta, como tampoco de los actos, incumplimientos de contratos, omisiones o hechos ocasionados por las personas que sean subcontratadas o dependan del proponente que resulte favorecido en este proceso. En consecuencia, la relación contractual de FONVISOCIAL será única y exclusivamente con LA ESAL, y las fuentes de sus obligaciones serán las que se originen en la ley, así como en sus adendas y en la oferta debidamente aceptada. Por lo tanto, LA ESAL garantiza mantener indemne a FONVISOCIAL frente a las reclamaciones judiciales y extrajudiciales por los daños y perjuicios que se deriven de los actos, omisiones o hechos Las partes declaran expresamente que el presente convenio no generará relación laboral entre FONVISOCIAL y LA ESAL, como tampoco con el personal que LA ESAL, emplee para la ejecución del mismo. Para la vinculación del personal LA ESAL deberá tener en cuenta los criterios técnicos de selección y verificar la idoneidad y experiencia específica en el tema objeto de este convenio.

CLAUSULA DECIMA TERCERA- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones a cargo LA ESAL, ésta deberá pagar a FONVISOCIAL el diez (10%) del valor del contrato en calidad de cláusula penal pecuniaria, la cual será impuesta por la Entidad mediante resolución motivada. Este valor será descontado del saldo a favor del contratista si lo hubiere, o se hará efectivo a través de la garantía única

CLAUSULA DECIMA CUARTA- MULTAS:

Si el contratista se constituye en mora o incumple, total o parcialmente, las obligaciones que asume en virtud de este contrato, salvo fuerza mayor o caso fortuito, se causarán las multas de acuerdo a la siguiente TASACION DE MULTAS:

CONTRATOS DE MINIMA CUANTIA	CONTRATOS DE MENOR CUANTIA	CONTRATOS SUPERIORES A LA MENOR CUANTIA
2 SMDLV por cada día de retardo.	7 SMDLV por cada día de retardo.	20 SMDLV por cada día de retardo.

La suma resultante de las multas se hará efectiva directamente por FONVISOCIAL pudiendo acudir para el efecto al respectivo descuento del valor o saldo del contrato, al cobro de la garantía, o a cualquier otro medio para obtener el pago, incluido el proceso ante la jurisdicción coactiva.

No habrá lugar a multas cuando se compruebe la fuerza mayor o caso fortuito.

CLAUSULA DECIMA QUINTA – BENEFICIARIOS DEL PROYECTO Y ASIGNACION DE LOS SUBSIDIOS: Los beneficiarios de los Subsidios que otorgue el Municipio de Valledupar a través de FONVISOCIAL, el Ministerio de Vivienda por medio de FONVIVIENDA y las Cajas de Compensación, serán aquellos que cumplan con los requisitos establecidos en el Decreto Único Compilatorio 1077 de 2015, y demás normas complementarias que la modifiquen, aclaren o sustituyan y que este enmarcado dentro de las políticas públicas que en materia de asignación de subsidio familiar de vivienda realice el Gobierno Nacional, las cuales principalmente se establecen para este así; a.) contar con una clasificación en Sisbén IV entre A1 y D20, b.) No ser propietarios de vivienda en el territorio nacional, c.) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda; exceptuando los casos en que este haya sido en la modalidad de mejoramiento o arrendamiento, d.) no haber sido beneficiarios de la cobertura a la tasa de interés, e.) Contar con un crédito hipotecario o leasing habitacional y cuyos ingresos no superen los cuatro salarios mínimos legales vigentes (4) SMMLV. Allí se están incluidos los que se ganen hasta 2 SMMLV con concurrencia y a lo contemplado en las nuevas políticas públicas para asignación de sfv del gobierno nacional.

CLAUSULA DECIMA SEXTA- Cesión: El presente convenio no podrá cederse a persona natural o jurídica, nacional o extranjera sin el consentimiento escrito de FONVISOCIAL.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA- Adición modificación y prórroga: El presente convenio podrá ser adicionado modificado o prorrogado por mutuo acuerdo de las partes con sujeción a los procedimientos legales.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA- Mecanismo de solución de controversias: En caso de controversia en la interpretación y alcance de las estipulaciones del presente convenio, las partes podrán utilizar los mecanismos de solución directa previstos en la ley tales como arreglo directo, conciliación, amigable composición y transacción, con el fin de dirimir en forma ágil y directa la controversia previa el cumplimiento de

los requisitos legales. En el evento en que ello no sea posible, cualquiera de las PARTES podrá acudir a la justicia ordinaria.

CLAUSULA DECIMA NOVENA- Capacidad legal, Inhabilidades e Incompatibilidades: Las partes declaran bajo gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del presente convenio que cuenta con la capacidad legal necesaria para su celebración y que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad prevista en la ley.

CLAUSULA VIGESIMA- Liquidación: el presente convenio será liquidado por las partes dentro de los seis (06) meses a la terminación de este, de acuerdo con las normas vigentes que regulan la materia.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA- Terminación, Modificación e Interpretación Unilateral. Los principios, normas y procedimientos de terminación, modificación e interpretación unilateral en el segundo inciso del artículo 355 de la Constitución Política "celebren la Nación, los Departamentos, Distritos y Municipios con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad, con el propósito de impulsar programas y actividades de interés público, deberán constar por escrito y se sujetarán a los requisitos y formalidades que exige la ley para la contratación entre los particulares, salvo lo previsto en el presente Decreto y sin perjuicio de que puedan incluirse las cláusulas exorbitantes previstas por el Decreto 222 de 1983" se entienden incorporados al presente convenio y surte los efectos legales. El presente convenio se dará por terminado en los siguientes casos: a) Por mutuo acuerdo entre las partes b) por incumplimiento injustificado de alguna o algunas de las obligaciones establecidas en el presente convenio por parte de LA ESAL.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA - Garantías: LA ESAL, se compromete a constituir a favor de FONVISOCIAL una garantía única otorgada a través de una entidad bancaria o compañía aseguradora cuya póliza matriz está aprobada por la Superintendencia bancaria, a fin de garantizar todos los riesgos existentes en el presente convenio a saber:

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
AMPARO DE CUMPLIMIENTO	El valor de esta garantía corresponde al DIEZ (10%) del valor a reconocer como labor operativa a LA ESAL que sea escogida para que asuma la Gerencia integral.	Por el plazo total de ejecución del contrato y **cuatro (4) meses** más y en todo caso su vigencia se extenderá hasta el plazo previsto para la liquidación del contrato.

PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	El valor debe ser del cinco (5%) del valor total de la labor operativa como reconocimiento a la Gerencia Integral.	Por el plazo total de ejecución del contrato y **tres (3) años** más.

GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL

El Contratista se obliga a constituir una garantía de RCE a favor de FONVISOCIAL de conformidad con lo establecido en la Ley 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015, que ampare lo siguiente:

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Responsabilidad Civil extracontractual	**1. Doscientos (200) SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a mil quinientos (1.500) SMMLV.** **La expresión «contratos cuyo valor sea inferior o igual a (…) SMMLV» deberá entenderse, para el presente convenio, referida al valor reconocido a la ESAL por concepto de labor operativa en desarrollo de la gerencia integral del proyecto, por ser éste el componente económico que refleja las obligaciones asumidas y los riesgos directamente asociados a su gestión.**	**Conforme al artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015, igual al periodo de ejecución del contrato.**

La expresión «contratos cuyo valor sea inferior o igual a (…) SMMLV» deberá entenderse, para el presente convenio, referida al valor reconocido a la ESAL por concepto de labor operativa en desarrollo de la gerencia integral del proyecto, correspondiente a $1.424.232.419,42 (valor que no supera los 1.500 SMMLV), por ser éste el componente económico que refleja las obligaciones asumidas y los riesgos directamente asociados a su gestión. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del ASOCIADO de exigir a los contratistas encargados de la ejecución de las obras y demás actividades asociadas al desarrollo del proyecto, la constitución de las garantías y amparos que resulten procedentes de acuerdo con la naturaleza y alcance de los respectivos contratos, incluyendo aquellos orientados a cubrir los riesgos derivados de la responsabilidad civil extracontractual frente a terceros.

Esta garantía será aprobada por el secretario general de FONVISOCIAL

una vez se verifiquen los requisitos legales y contractuales establecidos para tal fin.

En esta póliza solamente se podrán pactar deducibles con un tope máximo del diez por ciento (10%) del valor de cada perdida sin que en ningún caso puedan ser superiores a dos mil (2.000) SMMLV. Este seguro deberá constituirse y presentarse para aprobación de la entidad, dentro del mismo término establecido para la entrega de garantía única de cumplimiento.

Las franquicias, coaseguros obligatorios y demás formas de estipulación que conlleven asunción de parte de la perdida por la entidad asegurada no serán admisibles. El contratista deberá anexar el comprobante de pago de la prima del seguro de responsabilidad civil extracontractual.

En todo caso, el contratista se compromete a ajustar la vigencia de los amparos de la garantía a partir de la suscripción del acta de inicio, así como a ampliar el valor de la misma o su vigencia, en el evento en que se aumente o adicione el valor del contrato o se prorrogue su término, en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.1.2.3.1.18 del decreto 1082 de 2015.

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: Propiedad Intelectual. La propiedad intelectual sobre los resultados del presente Convenio estará en cabeza de FONVISOCIAL y de LA ESAL de manera compartida. En caso de que cualquiera de las partes acuerde compartir la propiedad intelectual de dichos resultados con otra entidad, podrá hacerlo sin restricción y sin requerir para ello autorización previa de la otra parte, pero asegurando el cumplimiento de lo expresado en el párrafo siguiente. En las publicaciones y/o cualquier otra forma de utilización de los resultados del Proyecto, se deberá en todos los casos, hacer reconocimiento recíproco las partes de este Convenio. LA ESAL podrá sistematizar y difundir los resultados obtenidos en este Convenio con el fin de desarrollar proyectos similares en otros lugares del Departamento del Cesar.

CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. Veedurías: FONVISOCIAL se obliga a facilitar la vigilancia de las veedurías ciudadanas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 850/03 y a suministrar a éstas la información y documentación que soliciten en relación el presente convenio y su ejecución.

CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA- Ética en los Negocios: FONVISOCIAL y LA ESAL mantendrán los controles internos adecuados, contarán con los registros e informes apropiados de todas las transacciones y cumplirán con las leyes aplicables en esta materia. Habrá confianza plena entre FONVISOCIAL y LA ESAL en que los

sistemas de control interno de cada organización serán adecuados para mostrar plenamente y en forma fidedigna tanto los hechos, como la exactitud de los datos financieros o de cualquier otro orden que se presenten entre sí. En consecuencia, FONVISOCIAL y LA ESAL no están autorizados para llevar a cabo en nombre de cualquiera de ellas, actos que puedan originar registros o informaciones inexactas o inadecuadas respecto de activos, responsabilidades o negocios que puedan violar la ley. En la ejecución del Convenio, FONVISOCIAL y LA ESAL deberán comunicarse entre sí, a la mayor brevedad, cualquier información que pueda llegar a su conocimiento que indique desvío en la línea de conducta indicada en la presente cláusula.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA. – DOCUMENTOS: Los documentos que a continuación se relacionan, hacen parte integral del presente Convenio, los cuales determinan, regulan, complementan y adicionan lo aquí pactado, y en consecuencia producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales: 1. Estudios y documentos previos. 2. Pliego de condiciones, Adendas, Anexos, Formatos, Matrices, Formularios. 3. Propuesta presentada por la ESAL. 4. Las garantías debidamente aprobadas. 5. Toda la correspondencia que se surta entre las partes durante el término de ejecución del Convenio.

CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA: **Perfeccionamiento y requisitos de ejecución**: El presente convenio se entiende perfeccionado con la firma de las partes y para su ejecución se requiere la aprobación de las garantías.

Revisó:	María Inés Arteta Echeverria – Prof. Univ. Secretaria General
Proyectó	Área Jurídica FONVISOCIAL Jessica Calderón – Abogada contratista.