

**ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA LA
CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO**

EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR, en adelante la “Entidad”, se sirve elaborar el presente estudio en cumplimiento de lo establecido en:

- Los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993.
- El parágrafo 1 del artículo 2 y artículo 8 de la Ley 1150 de 2007.
- El artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021.

**1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL
PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.**

El Fondo de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana de Valledupar – FONVISOCIAL pretende desarrollar el proyecto de Vivienda de interés prioritario denominado Unidad Inmobiliaria Parque AZUL; dado que es su fin misional la aplicación de las políticas públicas en materia de vivienda social de la Alcaldía de Valledupar, en el contexto urbano y rural.

La idea conceptual básica del proyecto es implementar 70 soluciones habitacionales tipo Vivienda de Interés Prioritario (VIP) bifamiliares de dos (2) pisos, mediante el desarrollo de la Urbanización Parque Azul, a modo de intervención pública orientada a contribuir a la reducción del déficit habitacional cuantitativo en el municipio de Valledupar, Cesar, para responder a las necesidades generales de familias vulnerables radicadas en el ente territorial.

El proyecto contempla la construcción y entrega de viviendas con obras de urbanismo incluidas y proceso de escrituración formal, bajo un esquema de financiación mixto que incorpora un subsidio municipal en especie representado en el aporte del lote por parte de FONVISOCIAL, complementado con el aporte inicial de los hogares adquirentes y el acceso a crédito hipotecario individual, garantizando el cierre financiero de cada unidad habitacional.

Las viviendas serán ejecutadas conforme a las disposiciones normativas que regulan la Vivienda de Interés Prioritario, respetando los topes máximos en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) establecidos en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, así como las condiciones técnicas, urbanísticas y de habitabilidad exigidas para este tipo de soluciones. En esta etapa de formulación, el proyecto se presenta con valores globales por unidad, ajustados a los límites normativos vigentes, mientras que el presupuesto detallado y el componente técnico definitivo serán desarrollados en la fase inicial de contratación del constructor, mediante la elaboración de estudios y diseños correspondientes.

El proyecto se alinea con los ejes estratégicos del Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 “Valledupar, municipio equitativo y solidario”, especialmente en lo relacionado con la reducción de brechas sociales y habitacionales, el acceso a vivienda digna y el fortalecimiento del desarrollo urbano sostenible. La estrategia planteada integra la gestión eficiente del suelo público, el desarrollo urbanístico planificado y la estructuración financiera individual de los hogares beneficiarios, con el propósito de generar soluciones habitacionales formales, sostenibles y con alto impacto social en el territorio.

El proyecto incluye la estructuración técnica y financiera, la gestión y aplicación de subsidios familiares de vivienda, el diseño y la construcción de las unidades habitacionales con obras de urbanismo incluidas y la entrega formal a los hogares beneficiarios

El ejecutor de la obra será el responsable de asumir todos los costos asociados a la ejecución del proyecto.

En consideración a lo explicado, LA ENTIDAD necesita adelantar un proceso de selección de contratista idóneo, capaz y adecuado para la implementación del proyecto.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

2.1. OBJETO:

El objeto del contrato a celebrar será la **“APLICACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO BIFAMILIARES PARA DISMINUIR EL DEFICIT HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR”**.

2.2. CLASIFICACIÓN DEL SERVICIO CONSTRUCTIVO

Las prestaciones derivadas del contrato mixto a celebrar se identifican con los siguientes códigos UNSPSC hasta el cuarto nivel por ser concordantes con el objeto a ejecutar:

Clasificación UNSPSC	Descripción
72111006	Servicios de construcción de casas unifamiliares nuevas
80101601	Estudios de factibilidad o selección de ideas de proyectos
80101602	Estudios regionales o locales para proyectos
80101603	Evaluación económica o financiera de proyectos
80101604	Planificación o administración de proyectos
80121606	Derecho inmobiliario
80131603	Venta de tierras residenciales
81101505	Ingeniería estructural
81101508	Ingeniería arquitectónica
84121901	financiación de vivienda
95101501	Parcela para vivienda unifamiliar

2.3. ALCANCE DEL OBJETO:

El Contratista deberá desarrollar el objeto del Contrato de conformidad con las especificaciones y características técnicas señaladas en los Documentos del Proceso de Contratación No. LP-001-2026, los cuales hacen parte integral del presente contrato, y en especial, **EL CONTRATISTA está obligado a dar estricta aplicación a lo señalado en el ANEXO 1 – ANEXO TÉCNICO DEL PROYECTO.**

Entendiendo que el contrato a celebrar es mixto, es decir, un único acuerdo de voluntades atípico que combina prestaciones propias de dos o más contratos tipificados por la ley, las cuales se unen de manera inseparable para cumplir un objetivo económico común; el contratista se obliga para con la Entidad a ejecutar a cabalidad, a los precios cotizados en la propuesta, en forma independiente y con plena autonomía técnica, financiera, jurídica y administrativa, el proyecto de vivienda denominado **“URBANIZACIÓN PARQUE AZUL”**, y en virtud de ello **deberá elaborar los estudios y diseños de las viviendas de interés prioritario, hacer su venta, construirlas y llevar a cabo el proceso de su titulación.**

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 3 de 25
--	---	---

El Contratista y la Entidad contratante asumen de forma obligatoria los riesgos previsibles identificados y plasmados en el Pliego de Condiciones en la Matriz - Riesgos, aceptados por el Contratista con la presentación de su propuesta.

2.4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

La descripción detallada de cada una de las actividades a ejecutar en el desarrollo del objeto contractual se encuentra descrita en el documento denominado "Anexo técnico" que se adjunta al pliego de condiciones, hace parte integral del mismo y se publica con él en SECOP II.

2.5. OBLIGACIONES

2.5.1. Obligaciones generales del contratista

Además de las derivadas de la esencia y la naturaleza del contrato, la ley, las obligaciones y condiciones señaladas en el Pliego de Condiciones y demás Documentos del Proceso, el Contratista se obliga a:

1. Ejecutar integralmente el proyecto de VIP, comprendiendo, según el alcance contractual, la financiación, los estudios, diseños, construcción, urbanización, comercialización, venta, escrituración, registro y titulación de las unidades habitacionales de acuerdo con las condiciones establecidas en los Documentos del Proceso de Contratación.
2. Ejecutar el proyecto por su cuenta y riesgo, en los términos y con la distribución de riesgos establecida en el contrato y en la matriz de riesgos.
3. Desarrollar el objeto del Contrato en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en los Documentos del Proceso de Contratación.
4. Garantizar la calidad de las obras que se ejecuten, los bienes que se provean e instalen y de los servicios que se presten, de acuerdo con el Anexo Técnico, el Pliego de Condiciones y demás Documentos del Proceso.
5. Dar a conocer a la Entidad cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del Contrato o sobre sus obligaciones.
6. Abstenerse de adelantar intervención alguna a los recursos sin contar con los permisos emitidos por la entidad competente (cuando aplique intervenciones).
7. Acreditar el cumplimiento del factor de calidad ofrecido durante la fase de selección en los plazos acordados con la Entidad.
8. Identificar e implementar las oportunidades para promover el empleo local durante la ejecución del contrato.
9. Dar cabal cumplimiento al pacto de transparencia y declaraciones de la carta de presentación de la oferta.
10. Informar a la Entidad Estatal cuando ocurra una situación que implique una modificación del estado de los riesgos existentes al momento de proponer o celebrar el contrato.
11. Comunicarle a la Entidad cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución, financiación, comercialización, venta, escrituración o titulación del proyecto.
12. Durante la ejecución del contrato deberá observar las leyes y los reglamentos relativos a Salud Ocupacional y Seguridad Industrial y tomar todas aquellas precauciones necesarias para evitar que se produzcan en las zonas de sus campamentos de trabajo, accidentes o condiciones insalubres; así como dotar a su personal y asegurar el uso adecuado de los elementos de protección personal (EPP).
13. Informar periódicamente la composición del capital social de la persona jurídica; la existencia de pactos o acuerdos de accionistas; su pertenencia o no a un grupo empresarial, si se trata de una matriz, subordinada, o sucursal

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 4 de 25
--	--	--

- de sociedad extranjera, así como la información relevante de índole jurídica, comercial o financiera, de la persona jurídica o de sus representantes legales, socios o accionistas. (si el contratista es persona natural)
14. Proporcionar el personal idóneo y necesario para cumplir con las actividades derivadas del objeto del contrato, cumplir con sus obligaciones laborales, realizando todos los pagos de honorarios y/o salarios, prestaciones sociales, parafiscales e indemnizaciones a que haya lugar e igualmente dar cumplimiento a las normas de afiliación y pago de seguridad social integral (salud, pensiones y riesgos), que le correspondan de acuerdo con el personal que llegare a emplear en la ejecución del contrato, en las cuantías establecidas por la ley y oportunamente. Deberá demostrar, cuando sea requerido por La Entidad el aporte a los sistemas de seguridad social integral y parafiscal (Art. 50 Ley 789 de 2002) que le corresponda.
 15. Cumplir con las obligaciones tributarias y ambientales que le correspondan de acuerdo con su labor.
 16. Informar a más tardar el tercer día hábil siguiente al momento en que se tenga conocimiento del inicio de investigaciones penales, se impongan medidas de aseguramiento o condenas proferidas en Colombia o en el extranjero en contra de cualquiera de los directivos, representantes legales, accionistas o integrantes del Contratista.
 17. [Incluir cuando haya presentado un plan de gestión integral del proyecto] Implementar el plan de gestión integral específico para el proyecto, elaborado conforme a las normas NTC ISO 9001:2015 y NTC ISO 10005:2018 durante toda la ejecución del contrato.
 18. [Incluir cuando haya ofrecido el cumplimiento de criterios de sostenibilidad ambiental] Cumplir los criterios ambientales a los que se haya comprometido como factor de calidad dentro de su oferta.
 19. [Incluir cuando el contratista haya diligenciado la **Opción 1** del Formato 9A – Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional] Incorporar como mínimo el cuarenta por ciento (40 %), sin perjuicio de incluir uno superior si el contratista lo ofertó] de personal colombiano para el cumplimiento del contrato.
 20. [Incluir cuando el contratista haya diligenciado el Formato 9B – Incorporación de Componente Nacional en Servicios Extranjeros] Incorporar como mínimo el noventa por ciento (90 %) de personal técnico, operativo y profesional de origen colombiano para el cumplimiento del contrato.
 21. El contratista en caso en que, en el lugar de la ejecución de la obra evidencia la presencia de grupos étnicos deberá informar a la entidad su presencia con el fin de no vulnerar el derecho a la consulta previa de acuerdo con la ley 21 de 1991, convenio 169 de la OIT y demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.
 22. Estar en permanente comunicación con el interventor del contrato, con su supervisor, con la fiduciaria y demás autoridades competentes y facilitar su labor de seguimiento y control, atendiendo y dando respuesta oportuna a las observaciones, requerimientos y recomendaciones.
 23. Disponer del personal idóneo, así como de los recursos financieros, técnicos, logísticos, administrativos, materiales, y/o equipos, necesarios para garantizar la ejecución integral del proyecto y desarrollar el contrato cumpliendo las condiciones de calidad, cantidad, oportunidad, precio y especificaciones ofrecidas
 24. Manejar con la debida confidencialidad la información a que tenga acceso, así como la producida a lo largo de la ejecución del contrato.
 25. Reportar la información relacionada con la ejecución del contrato o que tenga incidencia en ella cuando sea requerida por el contratante.
 26. Asumir especiales obligaciones de cuidado y custodia de los bienes que la Entidad le llegue a entregar para el debido desarrollo de las obligaciones a cargo y en consecuencia estará obligado a hacer el correspondiente reintegro en especie o en dinero cuando por su culpa se produzca daño o pérdida, sin que esto excluya la indemnización de perjuicios. Lo anterior sin perjuicio de las acciones que del hecho se puedan predicar.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 5 de 25
--	--	--

27. Cumplir el cronograma general del proyecto y adoptar oportunamente las medidas necesarias para evitar retrasos.
28. Obtener y mantener vigentes las licencias, permisos, autorizaciones y demás instrumentos requeridos para las actividades que estén a su cargo.
29. Asumir los costos, gastos, impuestos, tasas, contribuciones, honorarios, seguros, financiación y demás erogaciones que se encuentren a su cargo conforme al contrato.

2.5.2. Obligaciones específicas del contratista

2.5.2.1. Con respecto a los estudios y Diseños

El CONTRATISTA en ejercicio de la consultoría se obliga para con LA ENTIDAD específicamente a lo siguiente:

- a) Verificar las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y técnicas del predio destinado al proyecto, en la medida en que corresponda al alcance contractual.
- b) Realizar los ensayos y laboratorios a los que haya lugar y adjuntar sus resultados a los productos.
- c) Proporcionar todos los insumos, herramientas y equipos que se requiera para la formulación, impresión y edición de los productos a entregar.
- d) Elaborar los estudios técnicos, arquitectónicos, urbanísticos, estructurales, geotécnicos, hidrosanitarios, eléctricos, de redes, ambientales y demás requeridos para la ejecución integral del proyecto, de acuerdo con el alcance definido en los documentos del proceso
- e) Realizar los estudios de suelos y demás investigaciones necesarias para determinar las condiciones de cimentación y construcción.
- f) Elaborar los diseños arquitectónicos de las unidades habitacionales y de las obras de urbanismo.
- g) Elaborar los diseños estructurales y de redes e instalaciones.
- h) Elaborar los presupuestos detallados de construcción y demás componentes del proyecto.
- i) Elaborar y presentar el cronograma integral de ejecución.
- j) Elaborar las memorias de cálculo y especificaciones técnicas.
- k) Garantizar que los estudios y diseños cumplan las normas técnicas y reglamentarias vigentes.
- l) Atender las observaciones formuladas por la Entidad, supervisor, interventor o autoridad competente.
- m) Entregar de manera oportuna los productos requeridos (Estudios y diseños); socializarlos tanto con el interventor como con el supervisor para que estos los revisen y aprueben, resolver las dudas o inquietudes de aquellos; y corregir los errores, inconsistencias, omisiones o deficiencias, adicionarlos o completarlos a solicitud de cualquiera de los mismos, sin costo adicional para la Entidad.
- n) Entregar a la Entidad los estudios y diseños en los formatos físicos y digitales establecidos contractualmente.
- o) Entregar los planos definitivos y planos récord de acuerdo con las condiciones contractuales.
- p) Garantizar la correspondencia entre los estudios y diseños aprobados y la obra efectivamente ejecutada.
- q) Abstenerse de ejecutar modificaciones sustanciales a los diseños sin las autorizaciones que correspondan.

2.5.2.2. Con respecto a la venta de las Unidades Habitacionales

EL CONTRATISTA en condición de comercializador y vendedor de las VIP se obliga a lo siguiente:

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 6 de 25
--	---	--

- a) Diseñar y ejecutar, por su cuenta y riesgo, el plan de comercialización y venta de las unidades habitacionales, de conformidad con las condiciones, características, precio y número de viviendas establecidos en los documentos del proceso y en el contrato.
- b) Adelantar la comercialización de las viviendas utilizando información veraz, completa, verificable y suficiente, garantizando que toda publicidad, pieza promocional, oferta comercial, publicación en medios físicos o digitales y demás material utilizado corresponda a las características reales del proyecto y de las viviendas, absteniéndose de realizar publicidad que pueda inducir a error a los potenciales compradores.
- c) Informar de manera clara a los potenciales compradores sobre las características, áreas, especificaciones técnicas, precio, forma de pago, condiciones de entrega, gastos asociados a la adquisición y demás condiciones de la vivienda.
- d) Respetar estrictamente el precio máximo de venta aplicable a las Viviendas de Interés Prioritario, de acuerdo con la normativa vigente y las condiciones particulares del proyecto, absteniéndose de cobrar a los beneficiarios o compradores valores diferentes o adicionales de aquellos expresamente autorizados o establecidos en el contrato, en los documentos del proyecto y en la normatividad aplicable, que tengan como finalidad eludir los límites de precio establecidos para las VIP.
- e) Abstenerse de incrementar unilateralmente el precio de las viviendas, salvo que exista una modificación jurídicamente procedente y previamente autorizada cuando corresponda.
- f) Informar a los compradores, de manera previa a la celebración del negocio jurídico, el precio total de la vivienda y los conceptos que se encuentran incluidos o excluidos del mismo.
- g) Mantener disponible para la Entidad la información que permita verificar los precios efectivamente ofrecidos y los precios finalmente pactados con los compradores.
- h) Adelantar el proceso de identificación, vinculación y atención de los compradores de acuerdo con las reglas establecidas por la Entidad y las disposiciones aplicables al proyecto.
- i) Verificar, cuando corresponda, el cumplimiento de los requisitos exigidos a los beneficiarios de los programas de vivienda, sin sustituir las competencias que legalmente correspondan a la Entidad, al Ministerio de Vivienda, a Fonvivienda, a las cajas de compensación familiar o a las demás autoridades competentes.
- j) No realizar ventas, reservas, promesas de compraventa o cualquier otra operación sobre las viviendas en favor de personas que no cumplan las condiciones establecidas para acceder al proyecto, cuando se trate de un esquema de asignación de beneficiarios.
- k) Implementar mecanismos de atención al comprador que permitan recibir y tramitar oportunamente solicitudes, peticiones, quejas y reclamos relacionados con la comercialización y adquisición de las viviendas.
- l) Informar oportunamente a los potenciales compradores sobre los requisitos, documentos, trámites y condiciones necesarios para acceder a la vivienda.
- m) Recaudar y administrar los recursos provenientes de la venta de las VIP exclusivamente a través del patrimonio autónomo.
- n) Abstenerse de recibir o administrar directamente recursos de los compradores.
- o) Mantener plenamente identificados los recursos provenientes de cada unidad habitacional vendida.
- p) Llevar un registro individualizado de las ventas, indicando como mínimo comprador, unidad habitacional, precio, recursos recibidos, saldo pendiente, subsidios, créditos y demás fuentes de financiación.
- q) Permitir a la Entidad, al supervisor, interventor y fiduciaria, cuando corresponda, realizar las verificaciones financieras y documentales sobre los recursos provenientes de las ventas.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 7 de 25
--	---	--

- r) Adelantar las gestiones necesarias para facilitar que los compradores puedan acceder a los subsidios de vivienda, créditos hipotecarios, leasing habitacional u otras fuentes de financiación legalmente procedentes, cuando corresponda.
- s) Suministrar oportunamente a las entidades financieras y entidades otorgantes de subsidios la documentación necesaria para el trámite de los créditos y subsidios.
- t) Realizar seguimiento al estado de los trámites de financiación de cada comprador hasta su culminación.
- u) Informar oportunamente a la Entidad sobre situaciones que puedan afectar la financiación o adquisición de las viviendas, su comercialización o venta.
- v) Abstenerse de garantizar a los compradores la aprobación de créditos o subsidios cuya decisión corresponda a terceros.
- w) Abstenerse de condicionar la venta de la vivienda a la adquisición obligatoria de bienes o servicios adicionales no autorizados.
- x) No realizar ventas dobles, reservas incompatibles o cualquier actuación que pueda generar derechos contrapuestos sobre una misma unidad habitacional.
- y) Abstenerse de vender una vivienda que se encuentre afectada por una limitación jurídica que impida su transferencia, sin informar previamente y obtener las autorizaciones que legalmente correspondan.
- z) Garantizar un trato digno, transparente y no discriminatorio a los potenciales compradores y beneficiarios
- aa) Permitir la realización de auditorías, visitas, verificaciones y controles relacionados con el proceso de comercialización
- bb) Asumir el riesgo de comercialización y venta de las unidades habitacionales, en los términos establecidos en la matriz de riesgos del proceso y en el contrato.
- cc) Asumir los costos y gastos derivados de las actividades de comercialización que se encuentren a su cargo.
- dd) No trasladar a la Entidad los costos financieros, administrativos o de comercialización derivados de la falta de venta de las unidades, cuando dicho riesgo haya sido expresamente asignado al contratista

2.5.2.3. Con respecto a la obra

EL CONTRATISTA en condición de constructor se obliga a lo siguiente: a) Realizar de acuerdo con el cronograma aprobado los tipos y las cantidades de obra necesarios para construir el número de viviendas de interés prioritarias ofrecidas y las obras de urbanismo del caso, conforme a los estudios, diseños, licencias, especificaciones y normas aplicables. b) Proponer al Contratante las modificaciones de la implantación del proyecto solo cuando ello sea imperiosamente necesario o conveniente para la ejecución de esta o para su funcionalidad, elaborando los informes por medio de los cuales se justifique técnicamente: la ejecución de mayores cantidades de obras, obras adicionales o la supresión de obras o de cantidades de obra, etc. c) Garantizar que las unidades habitacionales cumplan las condiciones técnicas y de habitabilidad exigidas para las VIP y cumplir con la normatividad urbanística, de construcción, ambiental, sanitaria, de higiene, de seguridad industrial, salud ocupacional, forestales, ecológicas e industriales necesarias para no poner en peligro las personas ni los bienes, respondiendo por los perjuicios que se causen por su negligencia u omisión. d) Suministrar y mantener, en las etapas que resulten pertinentes durante la ejecución de las obras y hasta la entrega de esta, el personal profesional, tecnólogo, técnico y auxiliar ofrecido y requerido para la ejecución del objeto contractual. En caso de que sea necesario el reemplazo de algún miembro del equipo de trabajo calificado y respecto del cual se haya hecho alguna exigencia en el pliego de condiciones, deberá presentar la justificación valedera ante el supervisor, previo visto bueno del interventor, y la hoja de vida del reemplazante, quien deberá cumplir con las calidades, preparación académica y la experiencia general y específica exigida en el pliego de

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 8 de 25
--	---	--

condiciones para el cargo respectivo, para efectos de su aprobación. e) Celebrar y ejecutar los subcontratos necesarios para la realización de los trabajos, garantizando que estos no darán lugar al surgimiento de ningún tipo de vínculo o responsabilidad entre el subcontratista y LA ENTIDAD. f) Brindar soporte en asuntos de orden técnico, socioambiental, legal, administrativo, financiero y contable de la ejecución de la obra que sean cuestionados por la ciudadanía o las veedurías o los entes de control. g) Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal, los subcontratistas o un tercero contra LA ENTIDAD, por causa o con ocasión del contrato. h) Suministrar todos los equipos, maquinaria, herramientas, materiales e insumos en las fechas indicadas en la programación detallada de la obra, cumpliendo oportunamente, entre otros aspectos, con el envío y recepción de los mismos en los sitios de las obras. Además, los materiales e insumos a usar deberán ser nuevos, de primera calidad y cumplir las especificaciones técnicas del caso i) Garantizar la buena calidad de los equipos, materiales de obra, insumos, muebles, equipos, y demás elementos objeto de instalación y/o utilizados para el cumplimiento del objeto del contrato y garantizar que los sistemas constructivos cumplan las normas técnicas colombianas aplicables. j) Realizar, por su cuenta y riesgo, todos los ensayos de laboratorio y las demás pruebas que se requieran y/o soliciten para verificar la calidad de los materiales y los demás elementos y equipos que se instalen en la obra y Permitir la realización de ensayos, pruebas y controles de calidad por parte del interventor y/o supervisor o cualquier otra autoridad, según sea el caso. k) Retirar los materiales sobrantes y entregar las áreas intervenidas en perfecto estado y limpieza. l) Demoler por su cuenta y riesgo, en el término indicado por el supervisor, toda actividad ejecutada que resulte defectuosa según el análisis de calidad, y que como consecuencia presente defectos de estabilidad o funcionamiento, y Efectuar las reparaciones necesarias a las áreas intervenidas y a las áreas contiguas que presenten deterioro, incluso dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrega de las obras. m) Llevar una bitácora de obra, que será la memoria diaria de todos los acontecimientos, circunstancias y decisiones relacionados con la ejecución de los trabajos, además, allí se registrará la visita de funcionarios que tengan que ver con el proyecto y sus apreciaciones, sugerencias y observaciones. Esta bitácora debe permitir la comprensión general de la obra y desarrollo de las actividades de acuerdo con el cronograma de ejecución e inversión aprobado. Debe firmarse por el residente de obra y estar foliada. También tendrán acceso a esta bitácora, los representantes de LA ENTIDAD. n) Realizar periódicamente el registro fotográfico del avance de la ejecución de la obra, procurando mostrar desde un mismo punto el progreso o avance. ñ) Elaborar el acta de entrega de obra. o) Rendir y elaborar los informes, conceptos, estudios y demás trabajos que se le soliciten en desarrollo del contrato, y en general presentar toda la información y documentación requerida por el supervisor. p) Utilizar los diseños, planos, estudios técnicos y especificaciones de construcción aprobados por LA ENTIDAD, para la construcción del proyecto. q) Conocer y cumplir toda la normatividad técnica vigente sobre el tipo de obra en particular que se va a ejecutar, para asegurar su calidad y estabilidad. r) Realizar por su cuenta y riesgo, el suministro de los servicios públicos provisionales para la ejecución del proyecto de ser necesario y responder por el pago del consumo de servicios públicos utilizados con ocasión de la ejecución de la obra y trabajos. s) Tramitar las autorizaciones, licencias y permisos necesarios para la ejecución de las obras ante las entidades competentes y gestionar, cuando corresponda, las modificaciones, ajustes o complementaciones de los mismos cuando sea necesario. t) Cumplir con la totalidad de los alcances descritos en el pliego de condiciones y sus anexos, que hacen parte integral del contrato. u) Informar oportunamente al contratante sobre cualquier eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato. v) Instalar una valla informativa sobre el proyecto en la cual se reconozcan expresamente los respectivos créditos a la entidad contratante, de acuerdo con el modelo que suministre este último. w) El Contratista deberá mantener a todo el personal que labore en la obra con la

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 9 de 25
--	---	--

dotación necesaria para garantizar su seguridad. x) Realizar los cerramientos y aislamientos provisionales de las áreas a intervenir del proyecto que lo requieran o solicite la Supervisión, prestar toda la seguridad industrial correspondiente necesaria en los sitios de trabajo y tener toda la señalización preventiva necesaria para la segura circulación del personal de obra y de terceros que deban transitar por el área de influencia de la obra. y) Recibir las visitas de campo que hagan los funcionarios de la entidad contratante para verificar el cumplimiento y ejecución del contrato. z) Cumplir con el avance de obra conforme a su programación y al plazo de ejecución previsto en el contrato. aa) Entregar las viviendas completamente terminadas y aptas para su uso. bb) Ejecutar las obras de urbanismo, vías, redes, zonas comunes y demás obras complementarias que formen parte del proyecto. cc) Obtener los certificados, permisos y documentos requeridos para la entrega y habitabilidad de las viviendas. dd) Realizar las pruebas de funcionamiento de las instalaciones. ee) Entregar los manuales de funcionamiento y mantenimiento que correspondan.

2.5.2.4. Con respecto a la escrituración, registro y titulación de las VIP

EL CONTRATISTA se obliga a lo siguiente:

- a) Realizar y asumir los trámites necesarios para la individualización jurídica de las unidades habitacionales, incluyendo, cuando corresponda, la obtención de folios de matrícula inmobiliaria independientes
- b) Preparar las minutas de las escrituras públicas de compraventa, de conformidad con la normatividad vigente y con las condiciones establecidas en el contrato, las promesas de compraventa y demás documentos de vinculación de los compradores.
- c) Suscribir con los compradores los documentos jurídicos necesarios para formalizar la venta de las unidades habitacionales, de conformidad con la legislación aplicable.
- d) Garantizar que las promesas de compraventa, contratos de compraventa y demás documentos utilizados sean claros, completos y coherentes con las condiciones del proyecto y con la información suministrada durante la comercialización.
- e) Incorporar en los contratos de compraventa las condiciones relativas a precio, forma de pago, características de la vivienda, plazo de entrega, obligaciones de las partes y demás aspectos necesarios.
- f) Entregar al comprador copia de los documentos suscritos y de los documentos que legalmente corresponda suministrar.
- g) Abstenerse de incorporar cláusulas que impliquen renuncia anticipada del comprador a derechos que tengan carácter irrenunciable.
- h) Adelantar integralmente por su cuenta y riesgo las actuaciones necesarias para la escrituración y transferencia del derecho de dominio de cada unidad habitacional a favor del respectivo comprador, beneficiario o adquirente, según corresponda.
- i) Coordinar con los compradores, notarías, entidades financieras y demás entidades involucradas la programación, realización y firma de las escrituras públicas, realizando las gestiones necesarias ante la notaría correspondiente.
- j) Suministrar oportunamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los documentos requeridos para la escrituración y registro.
- k) Realizar seguimiento individualizado al estado de cada trámite de escrituración y registro.
- l) Atender las observaciones, devoluciones o requerimientos formulados por las autoridades registrales, cuando sean imputables al CONTRATISTA.
- m) Subsanan oportunamente los errores documentales imputables a su gestión.
- n) Comparecer a la firma de las escrituras públicas en representación del propietario, vendedor o titular del derecho de dominio, cuando corresponda.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 10 de 25
--	---	---

- o) Garantizar que las unidades habitacionales objeto de venta se encuentren jurídicamente habilitadas para su transferencia, verificando previamente que el inmueble se encuentre debidamente individualizado y que no existan impedimentos jurídicos, técnicos o administrativos para su enajenación.
- p) Gestionar la inscripción de las escrituras públicas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, hasta obtener la inscripción efectiva de la transferencia del derecho de dominio.
- q) Entregar al comprador la escritura pública debidamente registrada, junto con el correspondiente certificado de tradición y libertad actualizado en el que conste la titularidad a su nombre.
- r) Asumir los costos y gastos que contractualmente correspondan al contratista derivados de la preparación, otorgamiento, protocolización y registro de las escrituras, precisando expresamente cuáles gastos corresponden al vendedor y cuáles al comprador.
- s) Realizar las correcciones, aclaraciones, complementaciones o modificaciones que sean requeridas por la notaría, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, las autoridades catastrales o cualquier otra autoridad competente, cuando estas sean atribuibles al contratista o a la documentación que este haya elaborado o suministrado.
- t) Garantizar que las unidades habitacionales sean transferidas libres de gravámenes, limitaciones al dominio, embargos, demandas, condiciones resolutorias o cualquier otra afectación, salvo aquellas que hayan sido expresamente autorizadas por la entidad contratante o que deban constituirse legalmente en razón del proyecto o de la financiación.
- u) Realizar el levantamiento de las afectaciones, gravámenes o limitaciones que hayan sido constituidos por causa del proyecto o de la financiación a cargo del contratista, cuando sean necesarias para perfeccionar la transferencia al comprador.
- v) Gestionar, cuando corresponda, la cancelación de las hipotecas o garantías constituidas sobre el inmueble matriz o sobre las unidades habitacionales, en la medida necesaria para efectuar la transferencia individual de las viviendas.
- w) Garantizar la correspondencia entre la unidad física entregada y la unidad jurídica transferida, verificando que nomenclatura, área, linderos, identificación, matrícula inmobiliaria y demás elementos de individualización coincidan con la vivienda efectivamente adquirida.
- x) Obtener y suministrar los certificados y documentos necesarios para la escrituración, incluyendo certificados de tradición y libertad, paz y salvos, documentos catastrales, licencias, actos administrativos, certificados de existencia y demás documentos que sean exigibles.
- y) Gestionar la actualización catastral y la asignación de la información predial individualizada, cuando dicha actuación sea necesaria para la adecuada titulación de las unidades.
- z) Gestionar la asignación o actualización de la nomenclatura domiciliaria de cada unidad habitacional, cuando corresponda.
- aa) Atender y subsanar oportunamente las devoluciones o notas de calificación registral que se presenten durante el proceso de inscripción de las escrituras, siempre que sean atribuibles al contratista.
- bb) Garantizar que la transferencia del dominio se produzca efectivamente, de manera que la obligación no se considere cumplida simplemente con la firma de la escritura, sino con su correspondiente inscripción en el registro inmobiliario, salvo que el contrato establezca expresamente otra cosa.
- cc) Llevar un expediente individual de titulación por cada unidad habitacional, que contenga, como mínimo: los documentos que acrediten la identificación del comprador, reserva, promesa de compraventa; contrato de compraventa; pagos; subsidios; crédito; escritura pública, los documentos registrales, el certificado de tradición y libertad actualizado, acta de entrega material y garantías.
- dd) Mantener actualizado un cuadro de control de escrituración y registro, indicando para cada vivienda: comprador, unidad, matrícula inmobiliaria,

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 11 de 25
--	---	---

- fecha de firma de escritura, fecha de radicación, estado del trámite y fecha de registro.
- ee) Entregar periódicamente a la entidad contratante informes sobre el avance del proceso de titulación, acompañados de los soportes correspondientes.
 - ff) Abstenerse de transferir una unidad habitacional a persona diferente del comprador o beneficiario autorizado, salvo autorización expresa de quien corresponda y de conformidad con las reglas del proyecto.
 - gg) Cumplir las disposiciones especiales que resulten aplicables a las viviendas VIP, particularmente aquellas relacionadas con subsidios, restricciones a la enajenación, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias o demás limitaciones legales que deban incorporarse en los respectivos instrumentos de transferencia.
 - hh) Asesorar y acompañar al comprador durante el proceso de titulación, informándole sobre los documentos que debe aportar, las actuaciones que debe realizar y las obligaciones económicas que, conforme al contrato y a la ley, estén a su cargo.
 - ii) Realizar las gestiones necesarias para que los subsidios, créditos, recursos propios u otras fuentes de financiación del comprador puedan concurrir al proceso de escrituración, cuando ello forme parte del esquema financiero del proyecto.
 - jj) No imponer al comprador costos diferentes de los expresamente previstos en el contrato, la oferta comercial y la normatividad aplicable, relacionados con la escrituración y transferencia.
 - kk) Responder por los perjuicios ocasionados por retrasos en la titulación que le sean imputables, sin perjuicio de las demás responsabilidades contractuales y legales a que haya lugar.
 - II) Conservar y custodiar los documentos relacionados con la titulación del proyecto, durante el término legal y contractual correspondiente.**
 - mm) Entregar a la entidad contratante un informe final de titulación, en el que conste el estado de cada una de las unidades habitacionales y se identifiquen las viviendas efectivamente escrituradas y registradas, así como las que eventualmente se encuentren pendientes y las razones que lo justifiquen.
 - nn) Informar inmediatamente a la Entidad sobre cualquier circunstancia que pueda afectar la escrituración o titulación de las viviendas.

Nota 1: Cuando la escrituración, registro o titulación no pueda perfeccionarse dentro del plazo previsto por causas atribuibles a los compradores, autoridades administrativas, notariales, registrales, entidades financieras o terceros, no imputables al CONTRATISTA, este deberá acreditar documentalmente las gestiones realizadas y mantener el trámite activo hasta su culminación, sin que se configure incumplimiento por el solo vencimiento del plazo, siempre que haya actuado diligentemente.

Nota 2: La obligación de titulación se entenderá cumplida únicamente cuando la respectiva escritura pública haya sido debidamente otorgada e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente y se encuentre acreditada la titularidad del comprador o beneficiario mediante el correspondiente certificado de tradición y libertad, salvo las situaciones no imputables al contratista debidamente acreditadas.

2.5.2.5. Con respecto a la financiación del proyecto

Dado que el modelo económico contempla que el CONTRATISTA financiará los estudios, diseños, construcción, comercialización, venta, titulación y demás actividades a su cargo, deberá:

- a) Financiar integralmente, con recursos propios o mediante mecanismos de financiación legalmente obtenidos, las actividades que se encuentren a su cargo.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 12 de 25
--	---	---

- b) Mantener durante la ejecución del contrato la capacidad financiera necesaria para atender oportunamente sus obligaciones.
- c) Obtener y mantener vigentes las líneas de crédito, cupos de financiación o mecanismos financieros ofrecidos o acreditados durante el proceso de selección.
- d) Asumir los costos financieros derivados de la financiación que obtenga para desarrollar el proyecto, cuando estos se encuentren incorporados en su estructura económica y sean de su responsabilidad.
- e) Informar a la Entidad cualquier circunstancia que pueda afectar significativamente la financiación del proyecto.
- f) Presentar los informes financieros que le sean requeridos.
- g) Garantizar que la falta de liquidez o financiación del CONTRATISTA no afecte el cumplimiento de los plazos y obligaciones contractuales, salvo los eventos de fuerza mayor o los riesgos expresamente asignados a la Entidad.
- h) No exigir a la Entidad recursos para financiar actividades que, conforme al contrato, sean de su responsabilidad.

Nota 1: El CONTRATISTA debe declarar conocer y aceptar que la estructuración económica del proyecto contempla que la financiación de las actividades a su cargo será asumida inicialmente por este y que su contraprestación se encuentra vinculada al producto de la comercialización y venta de las unidades habitacionales, en los términos establecidos en el contrato, el modelo financiero y el reglamento del patrimonio autónomo. En consecuencia, los costos financieros, administrativos, comerciales y demás costos propios de la ejecución que hayan sido considerados en su oferta serán de su cargo y riesgo, sin perjuicio de los eventos de desequilibrio económico o de modificación contractual que legalmente resulten procedentes

2.5.2.6. Con respecto a la constitución de un patrimonio autónomo

Dado que el proyecto utilizará un patrimonio autónomo para administrar el terreno y los recursos derivados de las ventas de las VIP, EL CONTRATISTA se obliga a lo siguiente:

- a) Celebrar un contrato de fiducia mercantil y en virtud de ello constituir un patrimonio autónomo para la administración de los recursos y activos vinculados al proyecto de VIP.
- b) Suscribir los documentos requeridos por la sociedad fiduciaria para la operación del patrimonio autónomo.
- c) Aportar oportunamente los documentos y recursos que contractualmente correspondan.
- d) Cumplir el reglamento, contrato de fiducia, manual operativo y demás documentos que regulen el patrimonio autónomo.
- e) Pagar mensualmente la comisión fiduciaria
- f) Atender las instrucciones impartidas por los órganos competentes del patrimonio autónomo.
- g) Canalizar a través del patrimonio autónomo los recursos provenientes de la comercialización y venta de las VIP, cuando así se haya establecido.
- h) Abstenerse de recibir directamente recursos que contractualmente deban ingresar al patrimonio autónomo.
- i) Presentar a la fiduciaria la información necesaria para efectuar los desembolsos y pagos autorizados.
- j) Mantener separados y plenamente identificados los recursos correspondientes al proyecto.
- k) Permitir la trazabilidad individual de los recursos derivados de cada vivienda vendida.
- l) Suministrar a la fiduciaria información actualizada sobre las ventas realizadas.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 13 de 25
--	---	--

- m) Informar el valor de cada operación de venta.
- n) Informar los recursos recibidos por concepto de cuota inicial, crédito, subsidio y demás fuentes de financiación.
- o) Presentar la documentación requerida para que la fiduciaria pueda verificar el cumplimiento de las condiciones de desembolso.
- p) Atender las auditorías financieras y operativas relacionadas con el patrimonio autónomo.
- q) Permitir a la Entidad, supervisor, interventor y fiduciaria acceder a la información financiera y contable del proyecto.
- r) Abstenerse de constituir gravámenes, garantías o derechos sobre los recursos o activos del patrimonio autónomo sin las autorizaciones correspondientes.
- s) Informar oportunamente cualquier embargo, medida cautelar, reclamación, proceso judicial o actuación administrativa que pueda afectar los recursos o activos vinculados al proyecto.
- t) Cumplir las obligaciones de información y reporte establecidas por la fiduciaria.
- u) Restituir o transferir los bienes y recursos que correspondan al proyecto al finalizar el contrato, conforme al contrato de fiducia y a las instrucciones impartidas

Nota 1: La Fiduciaria con la que se celebre el contrato de fiducia mercantil recibirá el lote de FONVISOCIAL donde se desarrollará el proyecto y se asegurará que su destino sea única y exclusivamente su ejecución. En el mencionado contrato se tendrá a FONVISOCIAL como fideicomitente aportante y a EL CONTRATISTA como Fideicomitente promotor. En caso de que EL CONTRATISTA sea plural, el Fideicomitente promotor serán sus miembros.

2.5.3.Obligaciones de la entidad:

La Entidad está obligada a:

1. Aportar el terreno en donde se construirá el proyecto de VIP
2. Cumplir con las condiciones establecidas en los Documentos del Proceso de Contratación.
3. Fijar un cronograma con el Contratista para la ejecución de los factores de calidad ofrecidos en la etapa de selección que permita su implementación oportuna durante el desarrollo del contrato.
4. Pagar la remuneración por la ejecución de la obra en los términos pactados en la Cláusula 8 del presente Contrato.
5. Brindar la colaboración y proporcionar oportunamente la información y/o documentación y el apoyo administrativo, que sean necesarios para el adecuado y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del contratista; así como atender sus peticiones y tramitar sus requerimientos y consultas durante la ejecución del contrato, dentro de los términos legales.
6. Supervisar la ejecución del contrato, exigiendo su ejecución idónea y oportuna, conminando al contratista en caso de retardos, defectos de ejecución y/o incumplimientos y adelantando los procedimientos establecidos en la Ley para la imposición y cobro de sanciones, previo cumplimiento del procedimiento establecido en el Estatuto Anticorrupción, así como iniciar las acciones contractuales y legalmente establecidas de manera oportuna para obtener la indemnización de los perjuicios que sufra la entidad en desarrollo o con ocasión del contrato celebrado.
7. Aprobar las garantías o las modificaciones a las mismas que EL CONTRATISTA constituya siempre que estas cumplan las condiciones de suma asegurada, vigencias y amparos, exigidas en el contrato.
8. Expedir el certificado de ejecución del contrato a solicitud del CONTRATISTA, una vez este haya cumplido con todas las obligaciones derivadas del mismo
9. Suscribir en conjunto con el CONTRATISTA y con su interventor, las actas de inicio, suspensión, reinicio, de comité de avance de actividades, las de

modificación de actividades o de cantidades de ellas, las actas de recibo parcial y final de los productos, la de liquidación del contrato, y cualquier otra que se genere durante o con ocasión de la ejecución de los trabajos.

10. Exigir la buena calidad de los servicios prestados por el CONTRATISTA y de los productos entregados por él, así como de los bienes que provea y las obras que ejecute.
11. Verificar el pago de aportes al sistema integral de seguridad social y obligaciones parafiscales a cargo del CONTRATISTA.
12. Acordar y aplicar los mecanismos de ajuste de las condiciones y términos contractuales a que haya lugar, con el fin de mantener la ecuación o equilibrio inicial y desarrollar los procedimientos pertinentes para resolver eficazmente las diferencias o situaciones litigiosas que llegaren a presentarse.
13. Adelantar las gestiones necesarias para para la efectividad de las garantías a que hubiere lugar, en caso de presentarse el acaecimiento de un siniestro cubierto por ellas.
14. Apoyar al contratista en la consecución de las autorizaciones, licencias, y permisos necesarios para la ejecución de las obras, siempre que el contratista cumpla con los requisitos previos para ello.
15. Hacer revisiones periódicas de las obras ejecutadas (visitas de campo) para verificar el cumplimiento de las condiciones de calidad ofrecidas por el contratista, en atención al principio de responsabilidad.
16. Gestionar la participación activa de instancias locales de seguimiento y control del contrato, tales como comités y veedurías ciudadanas, antes, durante y después de la ejecución del proyecto.
17. Adelantar los trámites tendientes a la liquidación del contrato dentro de los términos legales.

2.6. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El plazo estimado para la ejecución del presente contrato será de hasta el 31 de diciembre de 2027, contados a partir de la fecha de inicio que asigne la plataforma SECOP II, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

El contrato estará vigente desde la fecha de su firma hasta la fecha de su liquidación.

Nota 1: El plazo de ejecución del contrato podrá ser prorrogado, suspendido, reiniciado y/o modificado de mutuo acuerdo entre las partes

2.7. LUGAR DE EJEUCIÓN DEL CONTRATO Y DOMICILIO CONTRACTUAL

El proyecto de vivienda denominado "URBANIZACIÓN PARQUE AZUL" se ejecutará en un inmueble ubicado en la Comuna 3, sector urbano suroccidental del Municipio de Valledupar, Departamento Del Cesar, con un área de extensión de 2 ha 2.109 m² y 23 cm² y un área neta urbanizable de 8.000 m², identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-211711.

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	1,644,889.446	1,089,348.281
1	2	S 89°59'59.95" E	103.68	2	1,644,889.446	1,089,451.957
2	3	S 00°00'00.04" W	68.87	3	1,644,820.572	1,089,451.957
3	4	S 38°11'28.84" E	61.21	4	1,644,772.462	1,089,489.804
4	5	S 51°48'31.16" W	38.90	5	1,644,748.410	1,089,459.231
5	1	N 38°11'28.84" W	179.45	1	1,644,889.446	1,089,348.281
AREA TOTAL = 8,251.08 m2						

El domicilio contractual es el Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar.

2.8. INTERVENTORIA

En cumplimiento del inciso segundo del numeral 1º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, LA ENTIDAD contratará el interventor del contrato que pretende celebrarse previo adelantamiento de un concurso de méritos, de manera que se garantice que quien ejercerá la inspección, vigilancia y control integral de su ejecución, sea una persona independiente de la entidad contratante y del contratista, con la suficiente capacidad, conocimientos y experiencia para hacer un seguimiento adecuado al cumplimiento idóneo y adecuado del contrato.

2.9. SUPERVISIÓN

La Supervisión de la ejecución del contrato de obra será ejercida por LA ENTIDAD, a través del funcionario que designe su Gerente, quien deberá dar plena aplicación del capítulo VII de la Ley 1474 de 2011 y de los artículos 4 y 26 de la Ley 80 de 1993.

La supervisión y la interventoría NO serán concurrentes; no obstante, el Supervisor tendrá las siguientes atribuciones: **a)** Mantenerse informado sobre el cumplimiento del contrato, sobres sus avances y las situaciones que pueden dar lugar a su paralización, solicitando al contratista y/o interventor la información y/o documentación que considere pertinente, conveniente o necesaria. **b)** Solicitar al interventor el rendimiento del informe del incumplimiento total o parcial de las obligaciones del contratista, para su remisión a la Oficina Jurídica de la entidad, con el fin de dar inicio de la actuación administrativa sancionatoria en su contra, en caso de que a ello haya lugar. **c)** Avalar el Certificado de cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista emitido por el interventor, previa revisión de las actas de entrega parcial de actividades levantadas por el primero y del informe de gestión rendido por el segundo, con el fin de autorizar el pago del valor del contrato. **d)** Asistir a los comités de avance, las mesas de trabajo, concertaciones, reuniones, encuentros, que el CONTRATISTA y/o el interventor programe con ocasión de la ejecución del contrato o convocarlas en caso de necesidad. **e)** Presentar por escrito las observaciones, sugerencias e impartir instrucciones referentes al cumplimiento del objeto contractual. **f)** Verificar que el contratista pague sus aportes al sistema de seguridad social y obligaciones parafiscales, correspondiente al periodo de ejecución del contrato. **g)** Verificar que se ejecuten los controles de calidad en las actividades adelantadas por el contratista. **h)** Verificar la disponibilidad del personal, equipos, maquinaria, insumos, materiales, etc., para el desarrollo adecuado de las actividades. **i)** Realizara visitas técnicas a los sitios de ejecución de los trabajos y levantar las actas o informes que de ello se deriven. **j)** Elaborar informes periódicos sobre

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 16 de 25
--	---	---

el avance de las actividades supervisadas. **k)** Facilitar la comunicación entre el interventor de y el constructor vigilado cuando surjan conflictos entre ellos. **l)** Verificar el alcance de los proyectos mediante la revisión de la medición de las actividades ejecutadas y del control de las especificaciones técnicas planteadas. **m)** Realizar seguimiento a los procesos post contractuales del proyecto. **n)** Verificar durante el Desarrollo del contrato, la Suficiencia y vigencia de la Garantías del contrato sobre el cual se ejercen las labores de Supervisión.

2.10. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

Para la ejecución del proyecto se requiere la obtención de licencias de urbanismo y construcción.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El artículo 2º de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, consagra las modalidades de selección que se pueden emplear para realizar la escogencia de un contratista de entidades estatales, estableciendo para el efecto: La licitación pública, como regla general, señalada en el numeral 1 de dicho artículo, y como excepciones a esta, la Selección Abreviada; el Concurso de Méritos, la Contratación Directa y la contratación de mínima cuantía, modalidades enunciadas en los numerales 2, 3, 4 y 5 del mismo artículo.

La determinación de emplear cualquiera de las modalidades en comento, obedece a unos criterios claramente establecidos, relacionados con el objeto del contrato a celebrar, su tipología, el sujeto que se selecciona para su celebración, la cuantía estimada del contrato, las circunstancias de la contratación, la clase de bienes o servicios a adquirir, o su destinación, la materia de la que se ocupa el contrato y la cuantía, entre otros.

La contratación que se pretende celebrar no se encuentra dentro de ninguna de las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3, 4 y 5 del artículo 2º de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, por lo que LA ENTIDAD, atiende solo a la cuantía estimada del contrato como factor para decidir la modalidad de selección de contratista que utilizará.

En el caso que nos ocupa, el contrato que pretende celebrarse es mixto, es decir, es un único acuerdo de voluntades atípico que combina prestaciones propias de dos o más contratos tipificados por la ley, las cuales se unen de manera inseparable para cumplir un objetivo económico común; y esta categoría, no se encuentra inmersa en ninguna de las causales enumeradas por la Ley para determinar el uso de las modalidades de selección de contratistas que constituyen excepciones a la regla general; este es esencialmente uno de los eventos en los que el legislador no ha establecido un procedimiento particular, por lo que la cuantía del proceso (valor estimado del contrato a celebrar o presupuesto oficial) constituye el criterio que por excelencia entra a determinar la modalidad de selección de contratista a usar. No obstante, el contrato que se pretende celebrar no tiene un valor estimado por tanto la cuantía tampoco puede ser un factor determinante.

Atendiendo a lo expuesto, la **LICITACIÓN PÚBLICA** será la modalidad de selección utilizada por la entidad para escoger contratista, y se acude a ella de manera residual, puesto que las demás modalidades de selección, es decir, la selección abreviada, el concurso de méritos, la contratación directa y la mínima cuantía, operan de manera restrictiva y taxativa cuando se cumplen las causales específicas para su procedencia, y no es el caso.

La licitación pública, se enmarca dentro del procedimiento señalado en el artículo 30 de la Ley 80 de 1993; y en las demás normas legales vigentes sobre la contratación estatal, y en lo no regulado particularmente por ellas, por las normas civiles y comerciales y, en general, por todas aquellas que adicionen, complementen o regulen las condiciones que deben reunir los proponentes y todas las relacionadas con el objeto de la contratación.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (PRESUPUESTO OFICIAL) Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

EL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN DE CONTRATISTA **NO** TIENE UN VALOR ESTIMADO, POR TANTO, CARECE DE PRESUPUESTO OFICIAL.

No obstante, **para el establecimiento de rangos aceptables para la acreditación de los indicadores financieros de valor absoluto, para el compromiso de obtener un cupo crédito de una entidad financiera; y, para la acreditación de experiencia**, se tomará como un valor base la suma de ONCE MIL TREINTA MILLONES SETECIENTOS UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$11.030.701.500).

Dicho valor base es el resultado de multiplicar el número de viviendas mínimo a diseñar, construir, vender y titular, por el precio máximo de una vivienda de interés social prioritario (VIP) en Colombia a 2026, por el valor del salario mínimo mensual legal vigente a 2026, así:

Número de viviendas mínimo del proyecto: 70

Precio máximo de una VIP en Colombia a 2026: 90 SMMLV

Valor del SMMLV a 2026 en Colombia: \$1.750.905

$70 \times 90 \times \$1.750.905 = \$11.030.701.500$

A su vez, **para efectos de la toma de garantías, del establecimiento del umbral para determinar la aplicación de Acuerdos Comerciales y del cálculo de la capacidad residual de contratación**, se tomará como valor base la suma de MIL CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL PESOS (\$1.056.128.000), correspondiente al valor comercial del lote que aportará FONVISOCIAL.

A pesar de que el valor del contrato es indeterminado en esta etapa del proyecto, lo cierto es que es determinable al final de su ejecución. La contraprestación del contratista será el producto de la venta de las viviendas que diseñe y construya.

4.1. FORMA DE PAGO

El CONTRATISTA no recibirá de LA ENTIDAD un precio en dinero, sino que desarrollará integralmente el proyecto por su cuenta y riesgo y tendrá derecho a percibir como contraprestación los recursos provenientes de la comercialización y venta de las VIP, hasta el límite y bajo las condiciones establecidas tanto en su oferta económica como en el presente contrato.

El contratista asumirá el riesgo de comercialización y demanda del proyecto, por lo cual la falta de venta de las viviendas dentro del plazo previsto no generará, por sí misma, obligación de pago adicional a cargo de la Entidad ni derecho del contratista a reclamar el reconocimiento de los costos financieros asociados a las unidades no comercializadas. No obstante, no se trasladarán a EL CONTRATISTA la asunción de los perjuicios derivados de: **a)** el retraso de la Entidad en entregar el lote, **b)** Imposibilidad jurídica de entrega material del predio **c)** Suspensión administrativa imputable a la Entidad, **d)** Modificaciones

unilaterales de las condiciones del negocio jurídico por parte de LA ENTIDAD y,
e) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de LA ENTIDAD.

Nota 1: El precio de la venta de las VIP es el dinero que pagan los compradores/beneficiarios por ellas, incluyendo, según corresponda, recursos propios, subsidios, créditos, aportes u otras fuentes permitidas

Nota 2: EL interventor vigilará que EL CONTRATISTA cobre únicamente el precio propuesto por él por cada VIP objeto de comercialización y venta.

El interventor designado solo aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas y que, en consecuencia, hayan sido debidamente ejecutadas por el Contratista.

Nota 3. Para firmar el acta de liquidación del contrato, el Contratista deberá acreditar que se encuentra a paz y salvo con la totalidad de proveedores, subcontratistas y empleados que haya utilizado en la ejecución de las actividades contratadas. Hasta no entregar dichos soportes, la Entidad no hará el respectivo recibo final del contrato.

4.2. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL

Dado que la cuantía de la presente contrato es indeterminada, y además, atendiendo al hecho de que el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato serán financiadas en su totalidad por el contratista, La Entidad no asignó recursos al proyecto y por ende, no emitió Certificado de Disponibilidad Presupuestal, pues no debe respaldar compromiso financiero alguno derivado del contrato; es decir, no hará atención de gasto porque el proyecto no genera obligación de pago a cargo de la entidad.

Lo anterior es una excepción a la regla contenida en el primer inciso del artículo 71 del Decreto 111 de enero 15 de 1996, por el cual se compilan las normas que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto.

4.3. APOORTE DE LA ENTIDAD

FONVISOCIAL se obliga a hacer un aporte en especie para la ejecución del proyecto que será el lote de terreno en donde se construirán las viviendas, cuyo avalúo comercial es de MIL CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL PESOS (\$1.056.128.000). A pesar de la disposición material del lote por parte del futuro contratista, la propiedad del mismo seguirá siendo de la entidad, por lo que este no causará impuesto predial unificado mientras no se titulen las viviendas a nombre de los beneficiarios.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Para ser declarados habilitados y obtener puntaje dentro del presente proceso de selección de contratista, los proponentes deberán cumplir los requisitos mínimos y los criterios de ponderación que se exponen a continuación:

5.1. REQUISTOS HABILITANTES

La entidad verificará los requisitos Habilitantes dentro del término señalado en el cronograma del proceso, de acuerdo con los soportes documentales que acompañan la propuesta presentada.

Los Requisitos Habilitantes serán objeto de verificación, por lo tanto, si la propuesta cumple todos los aspectos se evaluarán como “cumple”. En caso contrario se evaluará como “no cumple”.

La Entidad realizará la verificación de Requisitos Habilitantes de los Proponentes con base en la información contenida en el RUP y los documentos señalados en el pliego de condiciones.

Únicamente se consideran habilitados aquellos Proponentes que cumplan todos los requisitos habilitantes.

En el caso de Proponentes Plurales, los requisitos habilitantes serán acreditados por cada uno de los integrantes, salvo que se dé a entender algo distinto.

Los requisitos habilitantes serán:

Requisito	Verificación
Capacidad jurídica	Cumple / No cumple
Condiciones de experiencia	Cumple / No cumple
Capacidad financiera	Cumple / No cumple
Capacidad Organizacional	Cumple / No cumple
Capacidad Residual de contratación	Cumple / No cumple
Capacidad técnica	Cumple / No cumple
Equipo de trabajo mínimo	Cumple / No cumple
Propuesta económica	Cumple / No cumple

Las condiciones de acreditación de cada uno de los requisitos habilitantes enunciados se observan en el capítulo III del pliego de condiciones. Por favor revisar.

5.2. FACTORES DE CALIFICACIÓN

LA ENTIDAD debe evaluar las Ofertas de los Proponentes que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos habilitantes.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011; en el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015; en la Ley 816 de 2003, artículo 51 del Decreto 019 de 2012, los numerales 1 y 8 del artículo 13 de la Ley 1618 de 2013, el Decreto 392 de 2018, la Ley 2069 de 2020, el Decreto 1860 de 2021, el Decreto 287 de 2026, los factores de selección que permitirán identificar la oferta más favorable serán: El precio, la calidad, el apoyo a la industria nacional; tener discapacidad, Ser empleadores de personas con discapacidad o ser empresas y emprendimiento de personas con discapacidad, ser Empresa o emprendimiento de mujeres, y, ser mipyme, de manera que en la evaluación de las ofertas, LA ENTIDAD realizará la ponderación de los mencionados factores de acuerdo con los criterios y puntajes que a continuación se exponen:

Concepto	Puntaje máximo
Apoyo a la industria nacional	10
Proponentes con discapacidad, empleadores de personas con discapacidad o empresas de personas con discapacidad	1
Emprendimientos y empresas de mujeres Nacional	0,25
MIPYME Nacional	0,25
Plan de gestión integral específico para el proyecto	38,5
Sostenibilidad ambiental	6
Unidades habitacionales	38
Empresas de la Región	6
Total	100

La evaluación de los factores de asignación de puntaje y la acreditación de los mismos se hará como se establece en el capítulo IV del pliego de condiciones. Por favor revisar.

6. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS Y LA FORMA COMO MITIGARLO.

Se establece la tipificación, estimación y asignación de los Riesgos previsibles que puedan afectar el Proceso de Contratación y el equilibrio económico del contrato en la **Matriz de Riesgos** que se publica como documento independiente para su fácil lectura, por favor revisar.

7. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

El cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor del CONTRATANTE con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) el contrato y su liquidación; y, (iii) la responsabilidad extracontractual que puede surgir por las actuaciones, hechos u omisiones del contratista y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos de las normas de contratación estatal.

Las garantías a tomar deberán diligenciarse en el formato destinado a cubrir a entidades estatales.

7.1. GARANTIA DE SERIEDAD DEL OFRECIMIENTO

El Proponente debe presentar con la propuesta una Garantía de seriedad de la oferta que cumpla con los parámetros, condiciones y requisitos que se indican en este numeral.

Cualquier error o imprecisión en el texto de la Garantía presentada será susceptible de aclaración por el Proponente hasta el término de traslado del informe de evaluación. Sin embargo, la no entrega de la Garantía no es subsanable y se rechazará la oferta.

Las características de las Garantías son las siguientes:

Características	Condición
Clase	Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) contrato de seguro contenido en una póliza, (ii) patrimonio autónomo y (iii) garantía bancaria.
Asegurado/ beneficiario	Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar, con NIT 800.124.740-7
Amparos	Los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento en los eventos señalados en el artículo 2.2.1.2.3.1.6 del Decreto 1082 de 2015.
Vigencia	3 meses contados a partir de la fecha de cierre del Proceso de Contratación. En caso de modificarse la fecha del cierre del proceso, se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia del certificado la fecha originalmente definida en el Pliego de Condiciones
Valor asegurado	- Quince por ciento (15%) del Presupuesto Oficial del Proceso de Contratación para el resto de proponentes. - No obstante, en cumplimiento del criterio diferencial contenido en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.3. del Decreto 1082 de 2015, si el proponente o por lo menos uno de sus integrantes con participación superior al 10%, acreditan emprendimientos y empresas de personas con discapacidad con domicilio en el territorio nacional,

Características	Condición
	podrán presentar una garantía de seriedad de la oferta con una suma asegurada equivalente al Diez por ciento (10%) del Presupuesto Oficial del Proceso de Contratación.
Tomador	- Para las personas jurídicas: la Garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. - Para los Proponentes Plurales: la Garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del Proponente Plural, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.

Si en desarrollo del Proceso de Contratación se modifica el Cronograma, el Proponente deberá ampliar la vigencia de la Garantía de seriedad de la oferta hasta tanto no se hayan perfeccionado y cumplido los requisitos de ejecución del respectivo contrato.

La propuesta tendrá una validez igual al término de vigencia establecido para la Garantía de seriedad de la oferta. Durante este período la propuesta será irrevocable, de tal manera que el Proponente no podrá retirar ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de que la Entidad pueda hacer efectiva la Garantía de seriedad de la oferta.

7.2. GARANTÍAS DEL CONTRATO

7.2.1. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

Para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento, el contratista deberá presentar la garantía de cumplimiento en original a la entidad dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes contados a partir de la firma del contrato y requerirá la aprobación de la Entidad. Esta garantía tendrá las siguientes características:

Característica	Condición		
Clase	Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) Contrato de seguro contenido en una póliza para Entidades, (ii) patrimonio autónomo, (iii) Garantía bancaria.		
Asegurado/ beneficiario	Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar, con NIT 800.124.740-7		
Amparos, vigencia y valores asegurados	Amparo	Vigencia	Valor Asegurado
	Cumplimiento general del Contrato y el pago de las multas y la cláusula penal pecuniaria que se le impongan	Hasta la liquidación del Contrato (Plazo del contrato y 6 meses más)	Diez por ciento (10%) del valor del contrato
	Pago de salarios, prestaciones sociales legales e	Plazo del contrato y	cinco por ciento (5%) del valor del contrato

Característica	Condición		
	indemnizaciones laborales del personal que el contratista haya de utilizar en el territorio nacional para la ejecución del contrato	tres (3) años más.	
	Estabilidad y calidad de las obras ejecutadas entregadas a satisfacción	Dos (2) años contados a partir de que la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra	20% del valor del contrato
	Calidad del servicio	Plazo del contrato y un año más	15% del valor del contrato
Tomador	- Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. - No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. - Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del Contratista, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.		
Información necesaria dentro de la póliza	- Número y año del Contrato - Objeto del Contrato - Firma del representante legal del Contratista - En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es \$14.980.420,20 aproximar a \$14.980.421		

El Contratista está obligado a restablecer el valor de la Garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la Entidad, así como, a ampliar las Garantías en los eventos de adición y/o prórroga del Contrato. El no restablecimiento de la Garantía por parte del Contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del Contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

7.2.2.GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

El Contratista deberá contratar un seguro que ampare la responsabilidad civil extracontractual de la Entidad con las siguientes características:

Característica	Condición
Clase	Contrato de seguro contenido en una póliza
Asegurados	Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar, con NIT 800.124.740-7 y el Contratista

Característica	Condición																					
Tomador	- Para las personas jurídicas: la Garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. - No se aceptan Garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del Consorcio. Cuando el contratista sea una Unión Temporal o Consorcio, se debe incluir razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. - Para el Contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes de la estructura plural, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.																					
Valor	Quinientos (500) SMMLV.																					
Vigencia	Igual al período de ejecución del Contrato.																					
Beneficiarios	Terceros afectados y Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar, con NIT 800.124.740-7																					
Amparos	Responsabilidad Civil Extracontractual de la Entidad derivada de las actuaciones, hechos u omisiones del Contratista o Subcontratistas autorizados. Responsabilidad Civil Extracontractual de la Entidad, derivada de las actuaciones, hechos u omisiones del Contratista o Subcontratistas autorizados:																					
	<table><tr><th>Amparo</th><th>Suma Asegurada</th><th>Plazo</th></tr><tr><td>Predios, labores y operaciones</td><td>Quinientos (500) SMMLV</td><td>Plazo del contrato</td></tr><tr><td>Perjuicios por daño emergente y lucro cesante</td><td>Quinientos (500) SMMLV</td><td>Plazo del contrato</td></tr><tr><td>Perjuicios extramatrimoniales</td><td>Quinientos (500) SMMLV</td><td>Plazo del contrato</td></tr><tr><td>Responsabilidad surgida por actos de contratistas y subcontratistas, salvo que el subcontratista tenga su propio seguro de responsabilidad extracontractual, con los mismos amparos aquí requeridos</td><td>Quinientos (500) SMMLV</td><td>Plazo del contrato</td></tr><tr><td>Amparo patronal</td><td>Quinientos (500) SMMLV</td><td>Plazo del contrato</td></tr><tr><td>Vehículos propios y no propios</td><td>Quinientos (500) SMMLV</td><td>Plazo del contrato</td></tr></table>	Amparo	Suma Asegurada	Plazo	Predios, labores y operaciones	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato	Perjuicios por daño emergente y lucro cesante	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato	Perjuicios extramatrimoniales	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato	Responsabilidad surgida por actos de contratistas y subcontratistas, salvo que el subcontratista tenga su propio seguro de responsabilidad extracontractual, con los mismos amparos aquí requeridos	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato	Amparo patronal	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato	Vehículos propios y no propios	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato
	Amparo	Suma Asegurada	Plazo																			
	Predios, labores y operaciones	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato																			
	Perjuicios por daño emergente y lucro cesante	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato																			
	Perjuicios extramatrimoniales	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato																			
	Responsabilidad surgida por actos de contratistas y subcontratistas, salvo que el subcontratista tenga su propio seguro de responsabilidad extracontractual, con los mismos amparos aquí requeridos	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato																			
	Amparo patronal	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato																			
Vehículos propios y no propios	Quinientos (500) SMMLV	Plazo del contrato																				
Información necesaria dentro de la póliza	- Número y año del Contrato - Objeto del Contrato - Firma del representante legal del Contratista - En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es \$14.980.420,20 aproximar a \$14.980.421																					

En esta póliza solamente se podrán pactar deducibles con un tope máximo del diez por ciento (10%) del valor de cada pérdida 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 Garantía única de cumplimiento.

Las franquicias, coaseguros obligatorios y demás formas de estipulación que conlleven asunción de parte de la pérdida por la Entidad asegurada no serán admisibles.

El Contratista deberá anexar el comprobante de pago de la prima del seguro de responsabilidad civil extracontractual.

8. ACUERDOS COMERCIALES

Teniendo en cuenta que FONVISOCIAL es una entidad descentralizada del orden municipal, el proceso de contratación está cubierto por los siguientes Acuerdos Comerciales y por la Decisión 439 de la Secretaría de la Comunidad Andina de Naciones (CAN):

Acuerdo Comercial		Vigente	Entidad Estatal incluida	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Contratación cubierto
Alianza Pacífico	Chile	Sí	No	-	-	No
	México	Sí	No	-	-	No
	Perú	Sí	No	-	-	No
Canadá		Sí	No	-	-	No
Chile		Sí	Sí	No	-	No
Corea		Sí	No	-	-	No
Costa Rica		Sí	No	-	-	No
Estados Unidos		Sí	No	-	-	No
Estados AELC		Sí	No	-	-	No
México		Sí	No	-	-	No
Triángulo Norte	El Salvador	Sí	Sí	Sí	No	Sí
	Guatemala	Sí	Sí	Sí	No	Sí
	Honduras	Sí	No	-	-	No
Unión Europea	Aplicable a Reino Unido e Irlanda del Norte	Sí	Sí	-	-	No
Israel		Sí	No	-	-	No
Comunidad Andina – CAN (Bolivia, Ecuador y Perú)		Sí	Sí	Sí	No	Sí

Del análisis efectuado se concluye que el Proceso de Contratación está sujeto a los Acuerdos Comerciales con Bolivia, Ecuador, Perú (en el marco de la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la Comunidad Andina de Naciones -CAN-) y Guatemala y EL Salvador (en el marco del Acuerdo del Triángulo del Norte), y en consecuencia, los servicios de construcción de los oferentes de dichos países, serán tratados como Ofertas de bienes y servicios colombianos y tendrán derecho al puntaje para estimular la industria nacional, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 2.2.1.2.4.1.1 y 2.2.1.2.4.1.2 del Decreto 1082 de 2015.

No obstante, lo anterior, no hay lugar a hacer ajustes en el cronograma del proceso licitatorio que va a llevarse a cabo, porque los acuerdos comerciales que cobijan la presente contratación no establecen plazos mínimos para la presentación de ofertas

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	LICITACIÓN PÚBLICA LP-001-2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 25 de 25
--	---	---

Adicionalmente, los Proponentes de Estados con los cuales el Gobierno Nacional haya certificado la existencia de Trato Nacional por reciprocidad recibirán este trato.

Dado en el Municipio de Valledupar, Cesar, a los veinticuatro (24) días del mes de agosto de 2026.

Funcionario responsable:

ORIGINAL FIRMADO
JESUS MANUEL SALAS OROZCO
SUBGERENTE DE PLANEACIÓN

ORIGINAL FIRMADO
ROSA MARIA ALVAREZ SARMIENTO
SECRETARIA GENERAL