CONVENIO DE ASOCIACION No. 001 DE 2021 PARA LA APLICACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO HABITACIONAL "VILLA BOLIVARIANA"

OBJETO	**"AUNAR ESFUERZOS ENTRE LAS PARTES PARA DESARROLLAR EL PROGRAMA DE APLICACION DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN UN AREA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-87736 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR"**
PLAZO:	**24 MESES**
VALOR:	**$110.385.909.000,00**

Entre los suscritos **LILIBETH RAMIREZ MENDOZA**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No.49.768.017 de Valledupar, actuando en calidad de representante legal del **FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR – FONVISOCIAL**, con NIT No. 800-124740-7, según Decreto No. 000001 del 01 de enero de 2020 y acta de posesión No. 208986 del 02 de enero de 2020 y **FRANK DAVID MONTERO VILLEGAS,** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.521.215 expedida en Bogotá, actuando en calidad de Director Administrativo y quien obra a su vez en nombre y representación de la Caja de Compensación Familiar del Cesar C – COMFACESAR, cuyo NIT 892399989-8 se tiene como una entidad de derecho privado con personería jurídica reconocida por la Gobernación del Departamento del Cesar, mediante resolución No. 0121 de abril 02 de 1968, por otra parte, hemos convenido en celebrar el presente CONVENIO DE ASOCIACION, el cual se regirá por las siguientes clausulas que a continuación se anuncian, precias a las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Como fundamento normativo inicial, traemos la Constitución Política de 1991, siendo esta norma de normas y el principio de todo proceso que se pretenda adelantar, ya que nuestra carta magna, por medio de sus artículos 51 y 355, nos enfoca con relación a los contratos que se pueden celebrar con las entidades sin animo de lucro y que taxativamente establece:

> "Artículo *355. Ninguna de las ramas u órganos del poder público podrá decretar auxilios o donaciones en favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado. 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. *El Gobierno Nacional reglamentará la materia".*

Así mismo el articulo 51 de la Constitución Política, dispone que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna, ya que el "El *Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*"

De acuerdo con el artículo citado, es deber del Estado 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.

El derecho a la vivienda aunque actualmente tenga carácter de fundamental no deja de ser un derecho social de carácter prestacional y asistencial, lo que presupone la destinación de recursos por parte del Estado para su desarrollo, por ende, no solo son necesarias las políticas sociales para promover el acceso a la vivienda, sino que además, se hace necesario la creación de políticas económicas y de cooperación que permitan la concesión de los recursos monetarios para financiar las políticas sociales.

Consecuente con este mandato constitucional mediante Acuerdo No 006 del 5 de abril de 2020 el Plan de Desarrollo "Valledupar en orden 2020 – 2023" contempla como estrategia "*Impulsar dos mil soluciones de vivienda, enfocadas al cierre de la brecha, visible en el aspecto cualitativo, alrededor del que se requiere una intervención inmediata que beneficie a toda la población afectada, y promover la construcción de viviendas nuevas en diversas modalidades".,*

Esta estrategia de vivienda incluida en el Plan de Desarrollo "Valledupar en Orden 2020-2023" obedece también a lo preceptuado en la ley la Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial, en su artículo 91 establece el Concepto de vivienda de interés social, en los siguientes términos:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. (Subrayado fuera de texto) En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. (…)"

El convenio se desarrollará bajo los preceptos del art. 96 de la Ley 498 de 1998 y de acuerdo al artículo 5 del Decreto 092 de 2017.

Como fundamento normativo inicial, traemos la Constitución Política de 1991, siendo esta norma de normas y el principio de todo proceso que se pretenda adelantar, ya que nuestra carta magna, por medio de su articulo 355, nos enfoca con relacion a los contratos que se pueden celebrar con las entidades sin animo de lucro y que taxativamente establece:

> "Artículo *355. Ninguna de las ramas u órganos del poder público podrá decretar auxilios o donaciones en favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado. 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.*** *El Gobierno Nacional reglamentará la materia".*

Como ya se menciono el articulo 355 de la Constitución Política, hace referencia exclusivamente a los gobiernos, en consecuencia, las Entidades Estatales que no pertenecen a la rama ejecutiva, y que no están autorizadas a celebrar convenios o contratos en desarrollo de esta norma. Sin embargo, el artículo 96 de la Ley 489 de 1998 autoriza la celebración de convenios de asociación para el desarrollo conjunto de actividades relacionadas con el propósito y las funciones de las Entidades Estatales, igualmente se remitió al artículo 355 de la Constitución Política, y el Decreto 092 de 2017, mismo que reglamenta convenios que no están limitados a las Entidades Estatales de los gobiernos nacional, departamental y municipal.

Adicionalmente el presente convenio tiene el siguiente régimen legal aplicable a la contratación que se pretende realizar y que está contenida en las siguientes legislaciones:

- Colombia, Constitución Política de 1991, Articulo 355.

- Ley 388 de 1997, Colombia, Congreso de la Republica, Conocida como Ley de Desarrollo Territorial.

- Ley 489 de 1998, Colombia, Congreso de la Republica, Colombia, Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del articulo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.

- Ley 546 de 1999, Colombia, Congreso de la Republica, Conocida como Ley de Vivienda.

- Ley 1150 DE 2007, Colombia, Congreso de la Republica, Reglamentada parcialmente por los Decretos Nacionales 066 y 2474 de 2008, Reglamentada por el Decreto Nacional 2473 de 2010, Reglamentada por el Decreto Nacional 734 de 2012, Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

- Ley 1454 de 2011, Colombia, Congreso de la Republica, Conocida como Ley de Ordenamiento Territorial, Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.

- Decreto 1082 de 2015, Colombia, Presidente de la Republica, Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.

- Decreto 092 de 2017, Colombia, Presidente de la Republica, Por el cual se reglamenta la contratación con entidades privadas sin animo de lucro a la que hace referencia el inciso segundo del articulo 355 de la Constitución Política.

- Acuerdo No 013, Colombia, Consejo Municipal de Valledupar Cesar, Por el cual se crea el establecimiento publico denominado Fondo de Vivienda y Banco de Tierra Municipal y el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar.

- Demás decretos reglamentarios y normas concordantes.

El Fondo de Vivienda de interés Social y Reforma Urbana de Valledupar FONVISOCIAL el 15 de Abril de 2021, aperturo un proceso de invitación competitiva para Entidades sin ánimo de lucro el cual se limito para las cajas de compensación, teniendo en consideración la naturaleza del objeto y actividades a ejecutar reglamentado mediante el Decreto 092 de 2017, mediante **INVITACIÓN PÚBLICA PROCESO COMPETITIVO ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO PESAL No. 001 CUYO OBJETO ES AUNAR ESFUERZOS ENTRE LAS PARTES PARA DESARROLLAR EL PROGRAMA DE APLICACION DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-87736 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.** Surtido el respectivo proceso resulto seleccionado **LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL CESAR COMFACESAR**, identificada con el Nit número 892.399.989-, representada legalmente por FRANK DAVID MONTERO VILLEGAS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.065.626.787 expedida en Valledupar, quien cumplió con todos los

requisitos exigidos en la invitación realizada siendo adjudicado mediante resolución No. 310 del 26 de Abril de 2021.

CLAUSULA

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO. **"**AUNAR ESFUERZOS ENTRE LAS PARTES PARA DESARROLLAR EL PROGRAMA DE APLICACION DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN UN AREA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-87736 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR"

CLAUSULA SEGUNDA. **APORTES DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR A TRAVÉS DE FONVISOCIAL PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS SUBSIDIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

La inversión para desarrollar el proyecto corresponde a un presupuesto estimado de CIENTO DIEZ MIL MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NUEVE MIL PESOS MDA/CTE (**$ 110.385.909.000**), el cual podrá variar teniendo en cuenta que este depende de la vigencia en SMMLV del año en que se escriture, de los cuales el Municipio aportará la suma de **$ 8'067.764,60** por unidad de vivienda efectivamente legalizada, representados en SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA EN ESPECIE SFVE (LOTE), para un total de hasta SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA PESOS CON 00/100 **MLCTE ($7'260.988.140,00).**

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO GOBERNACION DEL CESAR **ALCALDIA DE VALLEDUPAR** FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR - FONVISOCIAL				
CONSTRUCCION DE HASTA 900 UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA VILLA BOLIVARIANA, EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR				
PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO				
PROYECTO		DEPARTAMENTO		MUNICIPIO
VIVIENDAS TIPO VIS		CESAR		VALLEDUPAR
ETAPA UNICA VIS		Nº SOLUCIONES DE VIVIENDA		900 UNDS VIS
DESCRIPCION DE COFINANCIACION - CIERRE FINANCIERO	No. Sol.	VALOR APORTES UNIT	%	VALORES TOTALES
APORTE FONVISOCIAL - LOTE	900,00	8.067.764,60	6,6%	$ 7.260.988.139,86
Aporte SUBSIDIOS FAMILIASRES DE VIVIENDA - MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - (Programa MI CASA YA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)	900,00	27.255.780,00	22,2%	$ 24.530.202.000,00
APORTE BENEFICIARIOS, CREDITO HIPOTECARIO. BANCOS, FNA y/o OTROS	900,00	81.194.914,90	66,2%	$ 73.075.423.410,14
APORTE COMUNIDAD BENEFICIARIA - A LA CUOTA INICIAL (5%)	900,00	6.132.550,50	5,0%	$ 5.519.295.450,00
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		122.651.010,00	1,00	
VALOR TOTAL SOLICITUD RECURSOS SFV - FOVIS - OTROS: ($ 24'530,202.000,00)				
VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL PESOS CON 00/100				

FINANCIACION DE LAS OBRAS

La financiación de las obras se realizará a través de los aportes que se realizaran en el cierre financiero con los subsidios asignados, que se estableció en numeral anterior, 2.2. y establecidas de la siguiente manera:

FINANCIACION DE LAS OBRAS FASE I

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
GOBERNACION DEL CESAR
ALCALDIA DE VALLEDUPAR
FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR - FONVISOCIAL

CONSTRUCCION DE HASTA 576 UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA VILLA BOLIVARIANA, EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR

PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO

PROYECTO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
VIVIENDAS TIPO VIS	**CESAR**	**VALLEDUPAR**

1RA FASE VIS		Nº SOLUCIONES DE VIVIENDA		**576 UNDS VIS**
DESCRIPCION DE COFINANCIACION - CIERRE FINANCIERO	**No. Sol.**	**VALOR APORTES UNIT**	**%**	**VALORES TOTALES**
APORTE FONVISOCIAL - LOTE	576,00	8.067.764,60	**6,6%**	**$ 4.647.032.409,51**
Aporte SUBSIDIOS FAMILIASRES DE VIVIENDA - MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - (Programa MI CASA YA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)	576,00	27.255.780,00	**22,2%**	**$ 15.699.329.280,00**
APORTE BENEFICIARIOS, CREDITO HIPOTECARIO. BANCOS, FNA y/o OTROS	576,00	81.194.914,90	**66,2%**	**$ 46.768.270.982,49**
APORTE COMUNIDAD BENEFICIARIA - A LA CUOTA INICIAL (5%)	576,00	6.132.550,50	**5,0%**	**$ 3.532.349.088,00**
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		**122.651.010,00**	**100%**	

VALOR TOTAL SOLICITUD RECURSOS SFV - FOVIS - OTROS: ($ 15'699.239.280,00)
QUINCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS CON 00/100

TOTAL COSTO DEL PROYECTO (576 Unds de VIS)		**$ 70.646.981.760,00**

VALOR TOTAL PROYECTO (CON LOTE) SON:
SETENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS CON 00/100

VALOR TOTAL PROYECTO Y UND DE VIS (SIN LOTE):	**UNIDAD DE VIS**	**$ 114.583.245,40**
SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS CON 49/100		**$ 65.999.949.350,49**

LA FASE II

FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS FASE II

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
GOBERNACION DEL CESAR
ALCALDIA DE VALLEDUPAR
FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR - FONVISOCIAL

CONSTRUCCION DE HASTA 324 UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA VILLA BOLIVARIANA FASE II, EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR

PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO

PROYECTO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
VIVIENDAS TIPO VIS	**CESAR**	**VALLEDUPAR**

2DA FASE VIS		Nº SOLUCIONES DE VIVIENDA		**324 UNDS VIS**
DESCRIPCION DE COFINANCIACION - CIERRE FINANCIERO	**No. Sol.**	**VALOR APORTES UNIT**	**%**	**VALORES TOTALES**
APORTE FONVISOCIAL - LOTE	324,00	8.067.764,60	**6,6%**	**$ 2.613.955.730,35**
Aporte SUBSIDIOS FAMILIASRES DE VIVIENDA - MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - (Programa MI CASA YA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)	324,00	27.255.780,00	**22,2%**	**$ 8.830.872.720,00**
APORTE BENEFICIARIOS, CREDITO HIPOTECARIO. BANCOS, FNA y/o OTROS	324,00	81.194.914,90	**66,2%**	**$ 26.307.152.427,65**
APORTE COMUNIDAD BENEFICIARIA - A LA CUOTA INICIAL (5%)	324,00	6.132.550,50	**5,0%**	**$ 1.986.946.362,00**
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		**122.651.010,00**	**100%**	

VALOR TOTAL SOLICITUD RECURSOS SFV - FOVIS - OTROS: ($ 8'830.872.720,00)
OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS CON 00/100

TOTAL COSTO DEL PROYECTO (324 Unds de VIS)		**$ 39.738.927.240,00**

VALOR TOTAL PROYECTO (CON LOTE) SON:
TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS CON 00/100

VALOR TOTAL PROYECTO Y UND DE VIS (SIN LOTE):	**UNIDAD DE VIS**	**$ 114.583.245,40**
TREINTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTI CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIETOS NUEVE PESOS CON 65/100		**$ 37.124.971.509,65**

VALOR DE LAS VIVIENDAS QUE SE APLICARÁN EN EL PROYECTO.

El valor de las soluciones de vivienda tipo (Apartamentos) del Proyecto denominado **VILLA BOLIVARIANA** es el equivalente a vivienda de interés social tope VIS, es decir 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMMLV).

CLAUSULA TERCERA: FORMA DE FINANCIACION DE LOS APORTES: 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 en su primera etapa tiene un valor de **CIENTO DIEZ MIL MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NUEVE PESOS con 00/100 MLCTE ($ 110’385.909.000,00)**, el cual incluye los siguientes conceptos:

- La suma de **SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES NOVECIENTOS**

OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA NUEVE PESOS CON 86/100 ($7'260.988.139,86), con un valor individual por unidad de vivienda tipo de OCHO MILLONES SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON 60/100 ($ 8'067.764,60) como aporte del Municipio de Valledupar representado en el lote a título de subsidio familiar de vivienda en especie (SFVE).

- La suma de **NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS CON 14/100 MLCTE ($ 97'473.683.164,14),** 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 **TRES MIL MILLONES DE PESOS CON 00/100 ($ 3'000.000.000,00)**, con un valor individual por unidad de vivienda tipo de ($ 3'333.333,33) TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON 33/100 MLCTE, como reconocimiento a la labor operativa que realizará la Caja con el proceso de gerencia integral, gestión contractual y demás actividades complementarias.

- La suma de **DOS MIL MILLONES DE PESOS CON 00/100 ($ 2'000.000.000,00)**, con un valor individual por unidad de vivienda tipo de ($ 2'222.222,22) DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDOS PESOS CON 22/100 MLCTE por concepto de costos oferentes a la Interventoría Técnica, administrativa y financiera del Proyecto.

CONDICIONES DE GIRO DE LOS RECURSOS OFERENTES A LA LABOR OPERATIVA DE LA GERENCIA.

Los giros a la Caja en su calidad de Gerencia como reconocimiento a la labor operativa se realizarán así:

a) Pagos parciales por un valor resultante de multiplicar el porcentaje designado a la Gerencia por el número de viviendas efectivamente terminadas y habitables hasta un 90% del valor total para la Gerencia Integral.

b) Un pago final correspondiente al 10% del valor total destinado a la Gerencia Integral una vez sean legalizadas, entregadas y escrituradas el total de unidades objeto del presente convenio.

CLAUSULA CUARTA: CARACTERISITICAS TECNICAS DEL PROYECTO

CARACTERÍSTICAS Y COMPONENTES GENERALES DE LAS VIVIENDAS

Las características mínimas generales de las viviendas, exigidas son las siguientes: Un área de construcción de 70,00 M2, y se desarrollarán en un lote que tiene una cabida superficiaria de 45.068,29, es decir (4,50 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, tres (3) habitaciones, dos (2) baños 1 terminado enchapado en todo el piso y muro mínimo del área húmeda (lavamanos, sanitario y cabina ducha), zona de ropas, 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, acabados en estuco o similares, cubierta en placa plana de concreto acabada en estuco o similar, piso en concreto allanado y acabado de piso terminado en cerámica o similar, puerta de ingreso metálica con chapa de seguridad, puertas de alcoba principal y baños 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.

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.

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 3000 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 áreas de cesión deben cumplir con los porcentajes (25%) según los especificado en los POT, del municipio, y estos espacios se desarrollarán construcciones complementarias con posterioridad.

El ejecutor de la obra será el responsable de asumir todos los costos oferentes a la ejecución del proyecto, entre los que están: las obras de urbanismo internas de la manzana o predio a intervenir, 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 Caja entre otros 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.

FICHA TECNICA. El Municipio a través de FONVISOCIAL, adoptara una ficha técnica para el proceso contractual que hará parte integral del convenio, donde se establecerán a nivel de detalle los presupuestos para cada ítem y demás costos asociados a la ejecución de las obras. La ejecución de las obras iniciara una vez suscrito el acta de inicio del contrato de obras.

Se podrán realizar simultáneamente la etapa de verificación de la caracterización u asignación con la ejecución de las obras en la proporción que haya sido asignado y valida la información social para los subsidios por todas las entidades cofinanciadoras, para garantizar que la obra no presente retrasos en la entrega y los hogares no pueden usar sus viviendas por demora en la construcción.

CLAUSULA QUINTA: OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECIALES DE LAS PARTES. Para todos los efectos las partes suscribientes del convenio asumirán los siguientes roles:

FONVISOCIAL:

a) Aportar para el desarrollo de cada etapa del proyecto, el lote correspondientes para la ejecución de cada fase del proyecto denominado Villa Bolivariana, desagregado del lote de mayor extensión identificado con numero de matricula

inmobiliaria 190-87736, predio a transferir por parte del Municipio de Valledupar de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo No 001 del 26 de enero de 2021 del Honorable Concejo Municipal para el desarrollo del proyecto inmobiliario a titulo de subsidio familiar de vivienda en especie.

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.

c) Será el responsable por la estructuración, presentación y aprobación de los estudios, diseños, presupuestos preliminares 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 tramite de todos los permisos ambientales, municipales y ante las ESP.

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 a la comercialización del proyecto.

f) Asignación de los Subsidios Familiares de Vivienda en Especie (SFVE).

g) Brindará todo el apoyo que requiera la Caja para el cumplimiento del convenio.

h) Aprobará las garantías exigidas en el convenio

i) Realizara en calidad de fideicomitente aportante la instrucción de giro de los recursos administrados por la fiduciaria en conjunto con la gerencia integral para el desarrollador, interventor y gerencia conforme a lo establecido en el presente convenio.

j) Realizara como parte del apoyo al desarrollo del proyecto la supervisión al convenio.

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

l) Conformar, designar y mantener en operación la Unidad Técnica ejecutora local – UTEL durante a vigencia del convenio, la cual deberá estar conformada como mínimo por profesionales de las áreas social , técnica, financiera y jurídica, designando por escrito el coordinador de la misma.

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

LA CAJA DE COMPENSACION:

a) Apoyará el proceso de postulación, evaluación, cruces, calificación y asignación de los subsidios que aportará el Municipio de Valledupar, a través de FONVISOCIAL, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por medio de FONVIVIENDA y los que asignen las Cajas de Compensación Familiar.

b) Ejercerá la Gerencia del proyecto en los términos y condiciones que se indicarán en el convenio.

c) Ejercerá funciones de Dirección que se requieran para obtener los resultados esperados.

d) Velará por la debida ejecución del proyecto.

e) Realizará la selección y contratación del desarrollador y del interventor para la debida ejecución del proyecto, conforme a las condiciones señaladas en

su manual interno de contratación de la entidad.

f) Exigirá al desarrollador seleccionado la garantía de CALIDAD Y ESTABILIDAD DE LAS OBRAS. Por el diez por ciento (10%) del valor del convenio, con vigencia de dos (2) años contados a partir del acta de entrega a satisfacción de las obras ejecutadas en virtud del mismo, que suscriban las partes.

g) Cumplir con los plazos establecidos en el cronograma aprobado para la ejecución del proceso para la aplicación del subsidio, que será la memoria diaria de todos los acontecimientos, circunstancias y decisiones relacionados a la ejecución y hará parte integral del presente convenio.

h) Realizará en calidad de fideicomitente la instrucción de giro de los recursos administrados por la Fiduciaria conjuntamente con el Fondo de Vivienda y de Interés Social y reforma Urbana de Valledupar – Fonvisocial, para el desarrollador e interventoría y gerencia Integral conforme a lo establecido en el presente convenio.

i) Coordinará todas las firmas y registro de las escrituras públicas ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente.

j) Realizara actividades complementarias que vayan a encaminadas a obtener el éxito del programa y que guarden relación con las actividades de asignación del subsidio.

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

CLAUSULA SEXTA. OBJETIVOS ESPECIFICOS:

LA CAJA DE COMPENSANCION DEL CESAR COMFACESAR SELECCIONARA A LOS EJECUTORES Y CELEBRARA LOS CONTRATOS QUE SEAN NECESARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA. La Caja quedará facultada 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 lo cual informara detalladamente a FONVISOCIAL, siempre y cuando dicho procedimiento garantice el cumplimiento de los principios de la función administrativa. La Caja debe garantizar que los mismos cuenten con la capacidad técnica, jurídica y financiera para cumplir con su objeto.

La Caja celebrará un Contrato o convenio de Obra y el Contrato de Interventoría bajo las condiciones y alcance señalados en el presente convenio.

SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE LAS OBRAS.

La Caja 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) Los requisitos que se establecerán para la selección del interventor serán de acuerdo a las condiciones establecidas en el Manual de Contratación de la entidad seleccionada.
d) 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 Gerencia.
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 Gerencia.

SELECCIÓN DEL INTERVENTOR

La Caja 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 a las condiciones establecidas en el Manual de Contratación de la entidad seleccionada.
c) Los demás que considere la Gerencia.

SELECCIÓN DE LA FIDUCIARIA

La Caja seleccionará y contratará conforme a su manual de contratación la Fiduciaria quien será la vocera del Patrimonio Autónomo del Fideicomiso denominado VILLA BOLIVARIANA bajo el esquema de Fiducia y Administración de recursos, en donde se transferirá el predio y se administrarán los recursos de los beneficiarios consistentes en ahorros programados o en cesantías, cuotas iniciales y subsidios.

AUTONOMÍA 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 de seguimiento. Que estará constituidos así: COMITÉ DIRECTIVO: Fonvisocial, Gerencia Integral y Supervisor del convenio y UN COMITÉ TECNICO integrado por: Fonvisocial, Gerencia Integral, constructor, Interventor, supervisor técnico y especiales que sean convocados con anterioridad. Este comité será presidido por el Gerente de FONVISOCIAL junto o con los delegados y se encargara de realizar seguimiento a la

ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma solicitado (Anexo), en donde se deberán presentar todos los soportes técnicos, jurídicos y financieros que demuestren el cumplimiento del objeto del presente convenio, incluyendo los informes necesarios semanales y mensuales para efectos de informar los avances a todos los interesados del proyecto.
Conformar, designar y mantener en operación la Unidad Tecnica ejecutora local – UTEL durante a vigencia del convenio, la cual deberá estar conformada como minimo por profesionales de las áreas social , técnica, financiera y jurídica, designando por escrito el coordinador de la misma.

FONVISOCIAL

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Valledupar – FONVISOCIAL, transferirá el predio donde se desarrollará el proyecto inmobiliario VILLA BOLIVARIANA a la Fiducia Mercantil que seleccione la Caja 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.

CLAUSULA SEPTIMA. ASIGNACION DE LOS SUBSIDIOS. 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 VILLA BOLIVARIANA.

CLAUSULA OCTAVA. VIABILIDAD DEL PROYECTO. Teniendo en cuenta que el Municipio de Valledupar a través de FONVISOCIAL para dar aplicación de los subsidios familiares de vivienda, estructuro la propuesta del proyecto ubicado en el área urbana de Valledupar, proyectando condiciones jurídicas, técnicas, administrativas y financieras definidas, lo cual indica que la entidad se obligue a mantener dichas condiciones de viabilidad iniciales. Cualquier ajuste o modificaciones al mismo, deberán concertarse de manera conjunta con la entidad y decidida por el comité de seguimiento.

CLAUSULA NOVENA. BENEFICIARIO 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 son aquellos que cumplan con los requisitos establecidos en el Decreto Único Compilatorio 1077 de 2015, que no posean vivienda 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.
CLAUSULA DECIMA. **SUPERVISION DEL CONVENIO:** La Supervisión se realizara por FONVISOCIAL, de conformidad con la normatividad vigente contenida en los artículos 83 y 84 y demás normas concordantes contenidas en la Ley 1474 de 2011, quien velará por los intereses del Municipio y tendrá además de las funciones que por la índole y naturaleza del convenio le sean propias y Velar porque la garantía única se

mantenga vigente durante la vigencia del contrato en los términos pactados para cada uno de los riesgos en general y, en especial cuando el acta de iniciación no se suscriba dentro de los ocho días siguientes a la fecha de aprobación de la Garantía por parte de la Secretaria General y Jurídica, lo anterior en el evento que la duración del contrato esté sujeta al acta de iniciación.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA. CAUSALES DE TERMINACION.

El presente Convenio podrá darse por terminado en el evento en que se configure cualquiera de las siguientes causales:

1. Por mutuo acuerdo entre las partes.
2. Por expiración de la vigencia del convenio, en el evento en que no se celebre prórroga del mismo.
3. Por el desarrollo y culminación del objeto y alcances del convenio.
4. Por imposibilidad de desarrollar el objeto contractual.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. PLAZO.

La duración del convenio será de VEINTICUATRO (24) meses contados a partir de la suscripción de la respectiva Acta de Inicio y/o en el tiempo de terminación de las obras y asignación de los subsidios.

El término anterior se podrá ampliar por acuerdo de las partes, en los casos en que el tiempo de ejecución establecido en la presente cláusula no fuera suficiente para cumplir con el objeto del presente anexo. El plazo de ejecución se podrá prorrogar de mutuo acuerdo, previa justificación que deberá constar por escrito.

CLAUSULA DECIMA TERCERA. GARANTIAS.

a) **CUMPLIMIENTO**: El valor de esta garantía corresponde al DIEZ (10%) del valor a reconocer como labor operativa a la Caja que sea escogida para que asuma la Gerencia integral, es decir, la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS CTVOS ($ 300.000.000) por un término igual al plazo de ejecución del anexo y 4 meses más.
b) **PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES**: Este amparo debe cubrir al Municipio de Valledupar a través de FONVISOCIAL, de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales de la CAJA o sus sub-contratistas derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del convenio amparado. SUFICIENCIA: El valor debe ser del cinco **(5%)** del valor total de la labor operativa como reconocimiento a la Gerencia Integral, por el término de la duración del mismo y tres (3) años más.
c) **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL**: Por el Cinco por ciento **(5%)** del valor total a reconocer a la Caja en su rol de Gerencia Integral con una vigencia igual a la duración del mismo.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: PERFECCIONAMIENTO Y RESPONSABILIDAD DE FONVISOCIAL.

Las reclamaciones que se generen en virtud del contrato celebrados por la Caja serán de absoluta responsabilidad de ésta, dando por entendido que FONVISOCIAL queda exonerado de cualquier responsabilidad que aquellas demanden. Así mismo la CAJA 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 QUINTA. INDEMNIDAD.

Será obligación exclusiva de la CAJA mantener a FONVISOCIAL indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa de sus actuaciones.

Marco Jurídico para la celebración del presente convenio que actualmente, en las disposiciones contenidas en la Ley 1537 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" nuevamente ubica a las Cajas de Compensación Familiar como un ente participante en el Sistema de Vivienda de Interés Social tal como reza en el siguiente artículo:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.1.10. Participantes en el Sistema de Vivienda de Interés Social. Las alcaldías municipales o distritales, gobernaciones y áreas metropolitanas, en su carácter de instancias responsables, a nivel local y departamental, de la ejecución de la política pública en materia de vivienda y desarrollo urbano, podrán participar en la estructuración y ejecución de los programas de vivienda de interés social en los cuales hagan parte hogares beneficiarios de subsidios otorgados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley y la presente sección.

Las Unidades Administrativas, dependencias, entidades u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda, las entidades territoriales, **las Cajas de Compensación Familiar, las Organizaciones Populares de Vivienda, las Organizaciones No Gubernamentales, las sociedades constructoras legalmente constituidas y, en general, las entidades o patrimonios con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda, podrán participar en los diferentes programas de vivienda de interés social**

Resulta claro de la lectura de esta norma, que para el Gobierno Nacional es importante labor que cumplen las Cajas de Compensación Familiar en desarrollo de la política de vivienda, especialmente de aquella dirigida a los hogares de bajos ingresos.

De ahí, que, por iniciativa del Gobierno Nacional, se hubiese expedido la ley 1537 de 2012 y el decreto 1077 de 2015, que habilitan la celebración directa de acuerdos o convenciones con las Cajas de Compensación Familiar, para permitir su actuación como organizadores naturales de la demanda, como otorgantes del subsidio, en la ejecución de los programas de vivienda de interés social o como estructuradores y viabilizadores de proyectos de vivienda de interés social en muchas regiones de país.

CLAUSULA DECIMA SEXTA. AUTONOMIA Y SUPERVISION.

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 de seguimiento. Este comité será presidido por el Gerente de FONVISOCIAL junto o con los delegados y la

1. **CAJA DE COMPENSACIÓN y sus delegados. PARAGRAFO: 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 SEPTIMA. PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACION.

El presente convenio se perfeccionara con la firma del mismo y se legalizara con la constitución de las garantías por parte de la caja a favor de FONVISOCIAL.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: DOCUMENTOS.

Hacen parte integral del presente convenio como complemento interpretativo, el proyecto debidamente aprobado y viabilizado por el Municipio y Departamento.

Para constancia se firma el presente en la ciudad de Valledupar, departamento del cesar a los 28 días de abril del año 2021.

LILIBETH RAMIREZ MENDOZA
Gerente de Fonvisocial

FRANK DAVID MONTERO VILLEGAS
Director Administrativo COMFACESAR

Proyectó:
FONVISOCIAL