

**PROYECTO ESTRATÉGICO SANTA MARTA
TÉRMINOS Y CONDICIONES.
15 de julio de 2024.**

1 Tabla de contenido

I. GENERALIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN	4
1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.	4
2. FUNDAMENTOS Y MODALIDAD DE SELECCIÓN Y REGIMEN LEGAL	6
3. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN	6
4. GENERALIDADES DE LA OFERTA	6
5. INTERRUPCIÓN, SUSPENSIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN	7
6. IMPUESTOS Y COSTOS	7
7. CONSULTA DE DOCUMENTOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN	7
7.1. Publicación términos de referencia	7
7.2. Avisos y alcances.	8
7.3. Aclaraciones a los términos de referencia	8
7.4. Página web CISA.....	8
7.5. Lugar, hora y fecha de entrega de ofertas - cierre del proceso.....	9
7.6. Idioma	9
8. SUBSANABILIDAD	9
9. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS Y SELECCIÓN DE LA OFERTA MÁS FAVORABLE	10
10. TRASLADO A LOS OFERENTES DEL RESULTADO PRELIMINAR DE LA EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN.	10
11. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.	10
11.1. Plazo para firmar el contrato y presentación de pólizas	10
11.2. Incumplimiento	10
12. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES	10
13. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN.....	11
13.1. Visita de inspección técnica	12
13.2. Prórroga del cronograma del proceso de selección.....	12
II. CONDICIONES JURÍDICAS, FINANCIERAS Y TÉCNICAS DEL PROCESO DE SELECCIÓN	12
14. OBJETO DEL CONTRATO Y ALCANCE.....	12
14.1. Objeto	12
14.2. Alcance del objeto.....	13
15. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DEL PROYECTO INMOBILIARIO	13
15.1. Descripción general del inmueble.....	13
15.2. Norma urbanística.....	13

15.3.	Condiciones generales para la propuesta inmobiliaria:	14
15.4.	Características para las unidades residenciales de vivienda de interés social VIS mínimas exigidas –correspondientes al 35% del total de las unidades residenciales del proyecto-.....	15
15.5.	Disponibilidad de servicios públicos:	16
15.6.	Equipo de trabajo mínimo del ALIADO ESTRATÉGICO.....	17
15.7.	Estudios, diseños, permisos, licencias urbanísticas y construcción del proyecto inmobiliario....	18
15.7.1.	Estudios y diseños	19
15.7.2.	Licencias urbanísticas y permisos.....	19
15.7.3.	Construcción de obras.....	19
15.7.4.	Entrega de las obras ejecutadas	19
16.	APORTES Y RETORNO DE LA INVERSIÓN	20
16.1.	Aportes y retorno de inversión de CENTRAL DE INVERSIONES S.A - CISA	20
16.2.	Aportes y retorno de inversión del ALIADO ESTRATEGICO	21
17.	OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	22
17.1.	Obligaciones del ALIADO ESTRATÉGICO	22
17.2.	Obligaciones específicas de CENTRAL DE INVERSIONES S.A - CISA.....	26
18.	PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA ESTRATÉGICA	27
18.1.	Términos y condiciones relevantes en relación con los plazos del proyecto inmobiliario:.....	27
18.2.	Lugar de ejecución y domicilio.....	27
19.	REQUISITOS HABILITANTES.....	27
19.1.	Requisitos jurídicos mínimos	28
19.1.1.	Capacidad jurídica	28
19.2.	Requisitos financieros mínimos y capacidad organizacional	32
19.2.1.	Capacidad financiera y capacidad organizacional	33
19.2.2.	Capacidad financiera	33
19.2.2.1.	Índice de Liquidez	33
19.2.2.2.	Nivel de Endeudamiento.....	34
19.2.2.3.	Razón de cobertura de intereses	34
19.2.2.4.	Capital de Trabajo	34
19.2.3.	Capacidad organizacional	34
19.2.3.1.	Rentabilidad sobre patrimonio	35
19.2.3.2.	Rentabilidad sobre activos	35
19.2.3.3.	Calificación crediticia por centrales de riesgo.....	35

19.3.	Requisitos técnicos mínimos.....	36
19.3.1.	Experiencia en diseño y construcción de unidades residenciales multifamiliares.....	36
20.	FACTORES DE CALIFICACIÓN Y PONDERACIÓN	37
20.1.	Mayor valor ofrecido por el residual del suelo (450 puntos).....	37
20.2.	Mayor valor presente neto en el plan de pago en el valor del aporte de CISA (350 puntos)	38
20.3.	Mayor número de viviendas de interés social (200 puntos).....	38
21.	RECHAZO DE OFERTAS.....	39
22.	CONDICIONES PARA DECLARATORIA DE DESIERTA.....	40
23.	SELECCIÓN DEL ALIADO ESTRATÉGICO	40
24.	PÓLIZAS Y GARANTIAS DEL CONTRATO DE ALIANZA ESTRATÉGICA	41
24.1.	Garantía de cumplimiento	41

LISTA DE ANEXOS

ANEXO A	CARTA DE AUTORIZACIÓN	42
ANEXO B	CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA	43
ANEXO C	VALOR OFERTADO Y PLAN DE PAGOS DEL PREDIO.....	45
ANEXO D	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES Y NÚMERO DE UNIDADES VIS DEL PROYECTO.....	46
ANEXO E	CONDICIONES PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.....	47
ANEXO F	CERTIFICACIÓN DE NO REPORTE DE ESTAR SANCIONADO Y/O MULTADO POR VIOLACIÓN AL RÉGIMEN DE OBRAS Y URBANISMO POR PARTE DE AUTORIDAD COMPETENTE.	55
ANEXO G	FORMULARIO CONOCIMIENTO DE TERCEROS.....	56

I. GENERALIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

CENTRAL DE INVERSIONES S.A – CISA, es una sociedad comercial de economía mixta del orden nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de naturaleza única, sujeta en la celebración de todos sus actos y contratos, al régimen de derecho privado, constituida mediante Escritura Pública 1084, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá D.C., el día 5 de marzo de 1975, con Matrícula Mercantil 58613 de la Cámara de Comercio de Bogotá.

En virtud de lo establecido en el artículo segundo del Decreto 4819 del 14 de diciembre de 2007, modificado por el En virtud de lo establecido en el artículo segundo del Decreto 4819 del 14 de diciembre de 2007, modificado por el artículo 1° del Decreto 033 del 14 de enero de 2015, artículo 1.2.2.6 del Decreto 1068 de 2015 y 0713 del 05 de junio 2024 , CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA, tiene por objeto gestionar, adquirir, administrar, comercializar, cobrar, recaudar, intermediar, enajenar y arrendar, a cualquier título, toda clase de bienes inmuebles, muebles, acciones, títulos valores, derechos contractuales, fiduciarios, crediticios o litigiosos, incluidos derechos en procesos liquidatorios, cuyos propietarios sean entidades públicas de cualquier orden o rama, organismos autónomos e independientes previstos en la Constitución Política y en la ley, o sociedades con aportes estatales de régimen especial y patrimonios autónomos titulares de activos provenientes de cualquiera de las entidades descritas, así como prestar asesoría técnica y profesional a dichas entidades en el diagnóstico, gestión, valoración, adquisición y/o administración de activos y sobre temas relacionados con el objeto social.

En desarrollo de su objeto social, **CISA** podrá:

[...] Celebrar con entidades del sistema financiero y asegurador toda clase de operaciones”.

[...M] Construir, explotar, administrar bienes inmuebles de cualquier clase y destinación”.

Por lo anterior, **CISA** tiene la facultad de explotar los bienes inmuebles que gestiona con el propósito de agregar valor a la gestión de activos y determinar las alternativas de solución para las diferentes necesidades estatales, asegurando el cumplimiento de las políticas de operación y los beneficios estratégicos y sociales.

La planeación estratégica institucional de CISA 2023-2026, de conformidad con las disposiciones del Plan Nacional de Desarrollo - PND “Colombia potencia mundial de la vida”, Ley 2294 de 2023, en materia de crear valor compartido maximizando el retorno económico y social de inmuebles estatales, tiene como objetivo específico gestionar cinco (5) proyectos estratégicos inmobiliarios para iniciativas comunitarias y/o de entidades públicas que fortalezcan el tejido social en el marco de la paz total, potencializando, dinamizando, estructurando, articulando, formulando y ejecutando en forma coordinada proyectos de naturaleza inmobiliaria que permita la implementación de las acciones necesarias para la efectiva materialización de los lineamientos establecidos en las bases del plan de desarrollo en lo referente a la recuperación de los inmuebles públicos, a la revitalización en los procesos de transformación y aprovechamiento de la ciudad construida, y a la gestión del suelo para vivienda de interés social y soportes urbanos.

Es así como en Ley 2294 de 2023, en el artículo 330 contempla la movilización de activos a favor de Central de Inversiones S.A. – CISA:

“ARTÍCULO 330°. Modifíquese el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, el cual quedará así:

ARTÍCULO 238°. MOVILIZACIÓN DE ACTIVOS. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, todas las entidades públicas del orden nacional deberán transferir a la Central de Inversiones S.A - CISA-, a título gratuito y mediante acto administrativo, los bienes inmuebles, participaciones accionarias y activos de su propiedad que no requieran para el ejercicio de sus funciones. CISA podrá gestionarlos, comercializarlos o transferirlos a entidades públicas a cualquier título para el desarrollo de proyectos en el marco de la presente ley. El registro de la transferencia de los inmuebles entre las entidades públicas y CISA estará exento de los gastos e impuestos nacionales asociados a dicho acto.

Transfírase a título gratuito a favor de Central de Inversiones S.A CISA las acciones de propiedad del Ministerio de Transporte en los Centros de Diagnóstico Automotor- CDA-, sociedades portuarias y terminales de transporte cuyas participaciones accionarias sean iguales o inferiores 0149%.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las entidades financieras de carácter estatal las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta y las entidades en liquidación, podrán disponer de sus activos en los términos señalados en el presente artículo [...]. (Subrayado fuera de texto).

A partir de ese mandato legal, el MINISTERIO DE TRANSPORTE mediante la resolución número 20243040009575 del 05 de marzo de 2024, transfirió a CENTRAL DE INVERSIONES S.A – CISA, como cuerpo cierto, el inmueble “Club Terminal” localizado en el distrito de Santa Marta – Magdalena, ubicado en la avenida el Libertador No 26-07, con folio de matrícula inmobiliaria 080-40452, área de terreno de 20.931 metros cuadrados y área construida de 389 metros cuadrados. De acuerdo con el artículo quinto de dicho acto administrativo, “valor del predio”, el valor registrado en los estados financieros del activo es de ocho mil setecientos sesenta y siete millones seiscientos veintisiete mil trescientos cincuenta y dos pesos M/Cte. (\$8.777.627.352). El inmueble fue registrado a nombre de CISA el 7 marzo de 2024, como consta en la anotación No 12 de folio de matrícula inmobiliaria 080-40452.

El inmueble objeto de la transferencia se encuentra localizado al oriente de la ciudad de Santa Marta en el barrio Nueva Galicia -comuna 5 Santa Fe Bastidas-, una zona consolidada de la ciudad.

El sector concentra usos residenciales (vivienda multifamiliar, bifamiliar y unifamiliar), institucionales (La Quinta de San Pedro Alejandrino, la Megabiblioteca Distrital, la sede de CORPOMAG, colegios, clínica los nogales), y comerciales (Centro Comercial Buenavista), rodeado de vías principales (Vía Alternativa al Puerto, Avenida Libertador, carrera 32), y cercano al río Manzanares.

Es de resaltar que según se registra en la resolución 20243040009575, el activo por vetustez está en desuso aproximadamente desde el año 2015, motivo por el cual CISA tiene como finalidad reusar el inmueble y revitalizar el sector en el que se localiza mediante el diseño y construcción de un proyecto inmobiliario con mezcla de usos residenciales (vivienda de interés social y otros productos inmobiliarios residenciales), usos comerciales, de servicios y de dotacionales de función pública, con énfasis en la generación de espacios públicos para el encuentro, goce y disfrute de la ciudadanía, para ello, requiere contratar un ALIADO ESTRATÉGICO con el que conjuntamente sea posible realizar esta revitalización.

Para tal fin, CISA adelanta la selección del ALIADO ESTRATÉGICO y establece las condiciones mínimas de presentación de la propuesta, entre ellas, los aportes que CISA y el ALIADO ESTRATÉGICO realizarán a la respectiva fiducia mercantil, las características de los productos inmobiliarios del proyecto en cuanto a la mezcla de usos, la generación de vivienda de interés social y de áreas para el uso colectivo, la comercialización de las unidades inmobiliarias, la entrega y posventas de las unidades de vivienda, el retorno de la inversión de las partes, entre otras.

CENTRAL DE INVERSIONES S.A – CISA está interesado en generar valor compartido en sus proyectos, salvaguardando el interés en lo público y en lo colectivo.

2. FUNDAMENTOS Y MODALIDAD DE SELECCIÓN Y REGIMEN LEGAL

El presente proceso de selección se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido y aprobado en la correspondiente sesión del Comité de Contratación, toda vez que, acorde con lo establecido por la Circular Normativa No 069, respecto a la movilización de inmuebles estratégicos y en concordancia con el Manual de Contratación No 026 (Parágrafo final, numeral 12), por las condiciones, metodologías, costos, forma de pago, forma de selección del contratista o proveedor, y demás características de las etapas de formación y ejecución del contrato, se entiende que se trata de una contratación especial.

Ahora bien, teniendo en cuenta que en estos casos, todos los actos precontractuales, contractuales y post contractuales que CISA adelante, se someten al régimen de derecho privado, dada su naturaleza jurídica, acto de creación, normas estatutarias y al Código de Buen Gobierno, para este proceso de selección y al contrato a suscribir como resultado del mismo, además del procedimiento antes enunciado, se aplicarán de modo preferente, las normas que regulan cada modalidad de contrato atípico, sus anexos, complementos, así como la legislación comercial y civil.

3. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

Toda persona jurídica, con nacionalidad colombiana, de derecho privado, debidamente constituida, interesada en desarrollar el objeto del presente proceso de selección y que cumpla con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento y sus anexos. El ALIADO ESTRATÉGICO interesado deberá ser un proponente singular. No se aceptarán formas asociativas.

En este orden de ideas y en atención a los principios que orientan y definen las actividades en las fases de planeación, precontractual, contractual y post-contractual CISA dará estricto cumplimiento y observancia a los principios contemplados en los artículos 209 y 267 constitucionales y en la Ley 610 de 2000, por ende, se abrirá una invitación pública garantizando la publicidad, transparencia, objetividad e imparcialidad en el presente proceso.

4. GENERALIDADES DE LA OFERTA

La oferta debe redactarse en idioma castellano, salvo los términos técnicos que se utilicen en idioma distinto. En la propuesta no se debe colocar, pegar, recortar, sobreponer elementos como propaganda, cintas, fotos que alteren o impidan conocer la información original.

La oferta se debe presentar sin borrones, tachaduras o enmendaduras que hagan dudar sobre el contenido de esta. Cualquier enmendadura que contenga la propuesta deberá ser aclarada y validada por el representante legal en el mismo documento, antes del vencimiento del plazo para la presentación de las ofertas. Si no se efectúa la respectiva salvedad y ésta obedece a un criterio para evaluación, no será objeto de valoración ni ponderación. No se aceptarán modificaciones a las ofertas presentadas con posterioridad a la fecha y hora del vencimiento del plazo destinado como cierre del proceso de selección.

El oferente no deberá modificar la redacción de los formatos, ni agregar comentarios o condicionarlos.

La oferta y la documentación que allí se adjunta, debe sujetarse a las condiciones, plazos y demás aspectos contemplados en estos términos de referencia. Su presentación implica el conocimiento de la legislación colombiana y la aceptación por parte del interesado de todas las condiciones y obligaciones establecidas en

los presentes términos de referencia, al igual que de cualquier modificación que realice CISA durante el proceso.

Al momento de presentar las ofertas, **CISA** sólo acepta una por cada oferente.

La oferta debe estar firmada por el representante legal de la persona jurídica o por la persona legalmente autorizada de conformidad con los estatutos y/o poderes respectivos.

5. INTERRUPCIÓN, SUSPENSIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando surjan circunstancias administrativas o cualquiera otra que a juicio de CISA hagan inconveniente o innecesario continuar con esta invitación, CISA se reserva la facultad de dar por terminado el proceso de selección del oferente o interrumpirlo en el estado en el que se encuentre, sin que por ello haya lugar a reclamación alguna, condición que aceptan los oferentes con el sólo hecho de presentar oferta, liberando a CISA de cualquier responsabilidad. Igualmente, si se tuviese solo una oferta habilitada para contratar, es decir, que sólo una oferta hubiere superado la etapa de requisitos mínimos, CISA se reserva la facultad de seleccionar la oferta o no al único elegible posible, habida consideración de la conveniencia de la respectiva oferta.

El oferente deberá leer cuidadosamente cada una de las disposiciones de esta invitación y evaluará conforme con su experiencia y criterio profesional y autónomo, los riesgos de la contratación, razón por la cual los desequilibrios que afecten la oferta del oferente deberán ser asumidos en su integridad por éste.

Así mismo, deberá tener en cuenta al momento de presentar su oferta, que el servicio ofertado se realizará bajo su exclusiva responsabilidad y que, para participar en la alianza estratégica, deberá suministrar el personal, licencias, servicios y los demás aspectos que consideren necesarios para la adecuada, suficiente y eficiente prestación del servicio a contratar.

6. IMPUESTOS Y COSTOS

El oferente deberá considerar en su oferta todos los costos correspondientes a impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes que se causen con ocasión de la suscripción, legalización, ejecución y liquidación del contrato, y que le apliquen.

Adicionalmente tendrá en cuenta, los costos de las pólizas incluidas en el numeral de garantías de los presentes términos de referencia y todos los demás impuestos que se generen por la celebración de este contrato.

Serán de cargo del oferente todos los costos asociados a la preparación y presentación de su oferta, **CISA** en ningún caso se hará responsable de los mismos.

7. CONSULTA DE DOCUMENTOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN

7.1. Publicación términos de referencia

Los términos de referencia serán publicados en la página web de CISA: www.cisa.gov.co, en la fecha prevista en el cronograma. Igualmente, los demás documentos relacionados con el proceso de selección podrán consultarse en la página web en mención.

7.2. Avisos y alcances.

Todos los alcances que se le efectúen a los presentes términos, así como los demás documentos expedidos sobre el proceso de selección, serán publicados y podrán ser consultados en la página web de CISA o comunicados por correo electrónico y formarán parte integral de los mismos.

7.3. Aclaraciones a los términos de referencia

Cualquier interesado podrá solicitar aclaraciones sobre los términos de referencia, las cuales deberán presentarse dentro del término establecido en el cronograma.

La solicitud de aclaraciones debe ser remitida, en formato PDF editable o Word, a los correos electrónicos proyectos@cisa.gov.co y solucionesestado@cisa.gov.co. No son admisibles consultas telefónicas ni visitas personales.

Las aclaraciones se publicarán en la página web de Central de Inversiones S.A -CISA.

7.4. Página web CISA

La página web de CISA contendrá los términos y condiciones jurídicas, administrativas y técnicas del proyecto objeto de desarrollo, así como el cronograma del proceso.

CISA dispondrá un cuarto de datos que contiene los siguientes documentos:

1. Código de buen gobierno de CISA.
2. Localización del inmueble
3. Resolución 20243040009575 del 05/03/2024.
4. Certificado de libertad y tradición del inmueble.
5. Concepto norma urbana 4304 del 26/12/23.
6. Concepto norma urbana 2139 del 26/04/24.
7. Carta catastral del inmueble formato PDF y dwg.
8. S.P ESSMAR E.S.P solicitud NURC 2-2024-01649 – CISA SE-CE-259-24 del 28/05/24.
9. S.P AIR-E 2024023300008160 del 16/04/24.
10. S.P GASES DEL CARIBE 24-240-119701 del 24/04/24.
11. Matriz de riesgos del proyecto inmobiliario.
12. ANEXO C “VALOR OFERTADO Y PLAN DE PAGOS DEL PREDIO” y Anexo D “NÚMERO TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES Y NÚMERO DE UNIDADES VIS DEL PROYECTO”
13. Borrador de minuta contrato de Alianza Estratégica.

En el mismo enlace, está disponible el kit de prensa, en donde se puede consultar información relevante del proyecto.

Con la sola presentación de su oferta, se entiende que los oferentes conocen y aceptan el contenido de la información que hace parte del Cuarto de Datos, aun cuando por decisión propia no ingresen a éste y, no podrán alegar el desconocimiento de la información en él contenida.

La información que se ha incorporado en la página web es de carácter reservado y goza de absoluta confidencialidad, exceptuando aquella que es de público conocimiento.

El Interesado será responsable ante CISA por cualquier incumplimiento de Confidencialidad, ya sea por parte del Interesado o de cualesquiera otros terceros o delegados del Interesado que tengan acceso a la información confidencial.

7.5. Lugar, hora y fecha de entrega de ofertas - cierre del proceso

Los interesados en el presente proceso de contratación deberán presentar oferta, con el lleno de los requisitos de estos términos.

Las ofertas deberán ser radicadas, hasta el día y hora establecido en el cronograma del proceso.

CISA no aceptará la presentación de ofertas alternativas, ni parciales con relación a las condiciones del proyecto.

Para que la propuesta pueda ser considerada debe estar completa, referirse a todos y cada uno de los aspectos solicitados en los presentes términos de referencia. La oferta deberá ser coherente y responder a lo solicitado.

Se considerará que la propuesta está completa cuando se suministre toda la información requerida y relacionada con los parámetros señalados en este documento.

El oferente deberá entregar la oferta debidamente numerada y foliada, escrita en cualquier medio mecánico, acompañadas de la carta de presentación de la oferta según se señala en el Anexo B, sin enmendaduras, tachones ni borrones. Toda tachadura o enmendadura para ser tenida en cuenta, debe estar aclarada o convalidada con la firma al pie de la misma, de quien suscribe la carta de presentación de la oferta.

Queda entendido que la firma del representante legal en la carta de presentación compromete al oferente en todo lo establecido en su oferta

7.6. Idioma

La oferta deberá ser presentada en idioma castellano, que será también el idioma para el contrato y para la totalidad de la documentación referida en estos términos de referencia y para la correspondencia pertinente.

8. SUBSANABILIDAD

Serán subsanables aquellos documentos de soporte de la oferta o los que acrediten los requisitos mínimos siempre y cuando estos no afecten la calificación de la oferta, no comprometan la capacidad del oferente para haberla presentado, y versen sobre circunstancias que existían al momento de la presentación de la oferta.

En caso de no presentación de la subsanación o de hacerlo fuera del plazo o incorrectamente, procederá al rechazo de la oferta si así lo indica **CISA**, al igual que las subsanaciones que impliquen modificación de la oferta.

De otro lado, **CISA** podrá solicitar la aclaración de cualquier documento o afirmación efectuada por el oferente en su oferta, en el evento en que encuentre expresiones equívocas, confusas o aparentemente contradictorias, de manera que el oferente pueda aclarar su sentido sin alterar el alcance de la oferta. En el evento en que la aclaración implique una modificación de la oferta, no se tendrá en cuenta.

No será subsanable la omisión de la presentación de la póliza de cumplimiento amparo garantía de seriedad de la oferta.

9. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS Y SELECCIÓN DE LA OFERTA MÁS FAVORABLE

CISA realizará el estudio de las ofertas en sus ámbitos jurídico, financiero y técnico. La evaluación jurídica será requisito indispensable para evaluar los requisitos mínimos financieros, y éstos a su vez para la verificación de los requisitos técnicos mínimos exigidos, el cumplimiento de esta última evaluación será ineludible, considerados habilitantes, para que se califique la oferta, según lo que más adelante se indica.

El término de evaluación será de acuerdo con el cronograma de actividades.

10. TRASLADO A LOS OFERENTES DEL RESULTADO PRELIMINAR DE LA EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Una vez concluida la evaluación de las ofertas, realizada en el término indicado en el cronograma de actividades, **CISA** trasladará los informes y los resultados preliminares de la misma a los participantes del proceso durante el término establecido en el cronograma de este proceso, período dentro del cual los oferentes podrán formular sus observaciones en el término establecido también en el cronograma.

En el ejercicio de la facultad de presentar observaciones a las calificaciones, los oferentes no podrán completar, adicionar o modificar sus ofertas.

CISA analizará las observaciones presentadas por los oferentes y, si las encuentran fundadas, efectuará los ajustes del caso a los informes y resultados de evaluación, lo cual sólo se dará a conocer a través de la página web.

11. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.

La designación del aliado estratégico o declaración de desierto del presente proceso de selección se realizará el día señalado en el cronograma y su resultado será comunicado a los oferentes conforme las decisiones que al respecto adopten.

11.1. Plazo para firmar el contrato y presentación de pólizas

El oferente designado, deberá suscribir los contratos correspondientes, dentro del término establecido en el cronograma del proceso.

El Aliado Estratégico deberá allegar las garantías a que haya lugar con el fin de legalizar el contrato suscrito, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de este.

11.2. Incumplimiento

Si el seleccionado ALIADO ESTRATÉGICO no suscribe el contrato dentro del término previsto, **CISA** podrá hacer efectiva la garantía de cumplimiento en su amparo de seriedad de la oferta, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar para el reconocimiento de los perjuicios causados y no cubiertos por el valor de dicha garantía.

En este evento CISA se reserva la facultad de designar a otro oferente habilitado entre los diferentes participantes del proceso de selección.

12. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES

Las verificaciones jurídicas, financieras y técnicas, según el caso, determinarán si las ofertas presentadas cumplen con los requisitos mínimos para efectuar la evaluación y posterior ponderación y comparación de las ofertas.

CRITERIO DE VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN	RESULTADO
Capacidad Jurídica, Requisito Habilitante	Cumple / No Cumple
Capacidad Financiera, Requisito Habilitante	Cumple / No Cumple
Capacidad Técnica, Requisito Habilitante	Cumple / No Cumple
Resultado de la capacidad jurídica, financiera y técnica.	Habilitado / No habilitado / Rechazado

CISA llevará a cabo los estudios del caso y el análisis comparativo de las ofertas, teniendo en cuenta para ello los criterios de selección objetiva establecidos en estos términos de referencia.

El estudio de los requisitos mínimos habilitantes: capacidad jurídica, capacidad financiera y capacidad técnica, tienen por objeto determinar si se encuentra habilitado o no el oferente dentro del presente proceso de selección.

La verificación de los anteriores aspectos se adelantará dentro del término señalado en el cronograma del proceso. A su vez, el mismo cronograma señala el término dentro del cual también se podrán solicitar las aclaraciones y explicaciones que se estimen pertinentes y subsanar los requisitos o documentos que verifiquen las condiciones del oferente o soporten el contenido de la oferta, y que no constituyan los factores de escogencia establecidos en los presentes términos de referencia.

El traslado del informe de verificación, plazo para formular observaciones y subsanar por parte de los oferentes estará señalado en el respectivo cronograma del proceso.

El término de verificación de las ofertas se podrá prorrogar antes de su vencimiento según la necesidad de **CISA**.

13. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Publicación términos de referencia del Proyecto Inmobiliario	15 de julio de 2024	www.cisa.gov.co
Observaciones a términos de referencia	Desde el 16 de julio de 2024 hasta 19 de julio de 2024	Se recibirán a través de los correos electrónicos proyectos@cisa.gov.co y solucionesestado@cisa.gov.co hasta las 15:00 UTC-5
Visita de inspección técnica al inmueble en que se desarrollará el proyecto	23 de julio de 2024	Santa Marta Carrera 31 No 11B 321 Grupo 1 horario 9:00 a 12:00 Grupo 2 horario 14:30 a 16:00 UTC-5 Inscripción de asistencia hasta las 15:00 del 19 de julio UTC-5 a través de los correos electrónicos proyectos@cisa.gov.co y solucionesestado@cisa.gov.co
Reunión con interesados – presentación virtual.	24 de julio de 2024	9:00 a 11:00 vía teams Inscripción de asistencia hasta las 15:00 del 23 de julio UTC-5 a través de los correos electrónicos proyectos@cisa.gov.co y solucionesestado@cisa.gov.co
Respuestas a observaciones de términos de referencia	26 de julio de 2024	www.cisa.gov.co
Publicación términos y condiciones definitivo.	26 de julio de 2024	www.cisa.gov.co

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Presentación de ofertas	01 de agosto de 2024 al 16 de agosto de 2024	Las ofertas se radicarán https://orfeo.cisa.gov.co/formularioWeb/# 01 de agosto hasta las 15:00 del 16 de agosto de 2024 UTC-5
Cierre del proceso	16 de agosto de 2024.	A las 15:01 UTC-5
Evaluación de ofertas	19 de agosto de 2024 al 22 de agosto de 2024	Calle 63 No 11-09
Publicación calificación provisional	23 de agosto de 2024	www.cisa.gov.co
Observaciones a resultados provisionales de evaluación	27 de agosto de 2024	Se recibirán en la plataforma https://orfeo.cisa.gov.co/formularioWeb/# hasta las 15:00 UTC-5
Publicación evaluación definitiva y selección de Aliado Estratégico	29 de agosto de 2024	www.cisa.gov.co
Suscripción del contrato de alianza estratégica	02 de septiembre de 2024	CISA- Gerencia de Contratos

13.1. Visita de inspección técnica

Se programará una visita al predio en que se desarrollará el proyecto, en la fecha y hora señaladas en el cronograma del proceso de selección.

Todos los costos ocasionados con la visita correrán por cuenta del interesado y éste asumirá todos los riesgos por pérdidas, daños o perjuicios a su persona, empleados y propiedades y en ningún caso CISA asumirá responsabilidad por estos aspectos. El punto de encuentro para la realización de la visita será el indicado en el cronograma incorporado en las presentes las reglas del proceso.

Los interesados en realizar la visita técnica al predio deben remitir al correo electrónico proyectos@cisa.gov.co y solucionesestado@cisa.gov.co el nombre completo y cédula de ciudadanía de la persona que asiste, el cargo, el nombre de la empresa a la que representan, y el grupo -tarde o mañana- en la que realizarán la visita. La información asociada a los profesionales que adelantarán la visita será recibida hasta la hora la fecha indicada en el cronograma.

Es recomendable que la citada visita sea adelantada profesional en ingeniería civil y/o arquitectura y/o afines o por el representante legal de la empresa interesada.

13.2. Prórroga del cronograma del proceso de selección

Cuando CISA lo estime conveniente, prorrogará antes de su vencimiento, cualquiera de los términos y fechas previstos en el cronograma del presente proceso. La citada modificación será publicada en la página web de CISA.

II. CONDICIONES JURÍDICAS, FINANCIERAS Y TÉCNICAS DEL PROCESO DE SELECCIÓN

14. OBJETO DEL CONTRATO Y ALCANCE

14.1. Objeto

Celebrar un contrato de alianza estratégica con un ALIADO ESTRATÉGICO para el desarrollo y ejecución de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Santa Marta, Magdalena.

Dicho contrato incluirá la obligación del ALIADO ESTRATÉGICO de constituir una fiducia mercantil con CISA, la cual será el vehículo jurídico para la realización del proyecto.

El ALIADO ESTRATÉGICO tendrá la calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE – DESARROLLADOR en el contrato de fiducia mercantil.

14.2. Alcance del objeto

El ALIADO ESTRATÉGICO, que resulte seleccionado en este proceso, ejecutará por cuenta y riesgo los siguientes alcances:

- Diseño, construcción y entrega de las obras de urbanismo del proyecto inmobiliario Santa Marta
- Diseño, construcción y entrega de las unidades residenciales y de las unidades comerciales y/o servicios y/o dotacionales del proyecto inmobiliario Santa Marta.

En relación con el desarrollo de obras de urbanización y de construcción de las unidades de viviendas y otras unidades, por cuenta y riesgo del ALIADO ESTRATÉGICO se precisa que deberá realizar los estudios técnicos, diseños, licencias y prórrogas -en caso de que aplique-, construir y entregar todas las obras de urbanismo a que haya lugar.

Deberá diseñar, licenciar, construir y entregar, por su cuenta y riesgo, las unidades de viviendas y unidades comerciales y/o servicios y/o dotacionales del proyecto inmobiliario de conformidad con las normas urbanísticas aplicables al proyecto y lo contenido en la propuesta presentada.

15. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DEL PROYECTO INMOBILIARIO

15.1. Descripción general del inmueble.

- DEPARTAMENTO: Magdalena
- DISTRITO: Santa Marta
- PROPIETARIO: CENTRAL DE INVERSIONES S.A - CISA.
- DIRECCIÓN: Carrera 31 No 11 B – 321 Avenida Libertador 26-07
- FOLIO DE MATRICULA: 080-40452
- NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 470010103000002360002000000000
- ÁREA DEL PREDIO: 20.931,91 m²

15.2. Norma urbanística.

Plan de Ordenamiento Territorial - POT Acuerdo 011 del 16 de octubre 2020

- CLASIFICACIÓN DE SUELO: Urbano
- ÁREA DE ACTIVIDAD: Densidad Alta, Residencial, comercio y servicios
- TRATAMIENTO: Renovación urbana modalidad por reactivación
- DENSIDAD MÁXIMA: 350 viviendas por hectárea útil.
- TIPOLOGÍA: Multifamiliar – uso mixto.
- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Resultante
- ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 0.7/ sobre área útil
- PISOS SIN ESTÍMULO (No pisos): 15 pisos

- PISOS CON ESTÍMULO (No pisos): 21 pisos
- CESIONES OBLIGATORIAS: De conformidad con el producto inmobiliario
- RESERVA VIAL: Si

El proyecto inmobiliario propuesto debe dar cumplimiento a todas las disposiciones normativas establecidas en el plan de ordenamiento territorial – POT Acuerdo 011 del 16 de octubre 2020, y las normas que la modifiquen, sustituyan y/o reglamenten, y a las demás normas aplicables al proyecto inmobiliario.

Hace parte integral de este documento los conceptos normativos 4304 del 26 de diciembre de 2023 y 2139 del 26 de abril de 2024 expedidos por la Secretaría de Planeación Distrital de Santa Marta.

15.3. Condiciones generales para la propuesta inmobiliaria:

El proyecto inmobiliario debe prever la mitigación del cambio climático, disminución del consumo de agua potable y la implementación de medidas arquitectónicas para el confort climático como ventilación cruzada, reutilización de aguas lluvias y grises, entre otros. Debe dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad de las unidades residenciales.

El 35% de las unidades residenciales totales del proyecto deben ser vivienda de interés social **con área útil¹ mínima de 52 metros cuadrados y un área de construcción² aproximada a 59 metros cuadrados**, el resto de las unidades inmobiliarias serán propuestas por el ALIADO ESTRATÉGICO interesado conforme con su oferta y en cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

El área mínima de las unidades residenciales, diferentes a las viviendas de interés social mínimas exigidas, no podrá ser inferior a 45 metros cuadrados útiles en cumplimiento del artículo 107 “normas generales” del Acuerdo 011 del 16 de octubre 2020.

El valor de la vivienda de interés social será propuesto por el ALIADO ESTRATÉGICO en función de su estudio de mercado, no podrá superar los topes máximos establecidos en la Ley 2294 de 2023 para el tratamiento de renovación urbana, y debe dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto nacional 949 de 2022 en cuanto a las características básicas de la vivienda de interés social.

El área y valor para el resto de los productos inmobiliarios será determinado por el ALIADO ESTRATÉGICO y respaldado por el estudio de mercado que acompañe la oferta presentada. Se deben discriminar los tipos inmobiliarios, el número de unidades inmobiliarias por tipo, las áreas, los espacios y acabados mínimos de entrega, y el valor por la unidad residencial en SMMLV para 2024.

Se debe disponer de un área mínima de 2.500m² para usos comerciales y/o servicios y/o dotacionales de función pública con sus respectivos estacionamientos, el uso o usos para la citada área será propuesto por el ALIADO ESTRATÉGICO de acuerdo con el estudio de mercado presentado.

El equipamiento comunal privado tendrá una relación mínima de seis (6) metros cuadrados por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área útil y ocho con cincuenta (8,50)

¹ Área útil: Área privada construida del inmueble excluye aquellos muros o elementos que se consideran bien común como lo son los ductos, fachadas, columnas y muros estructurales que estén ubicados dentro del lindero del inmueble.

² Área construida: En esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la vivienda, incluye áreas de muros divisorios y de fachada, ductos y estructura (Columnas o muros estructurales). Si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde la mitad del muro medianero.

metros cuadrados por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área útil.

Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes recreativas y el 15% a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos vehiculares o los bici estacionamientos y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas como áreas del equipamiento comunal privado.

La relación mínima de estacionamientos vehiculares es de un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades residenciales.

La relación mínima de bici estacionamientos es de dos (2) por cada unidad residencial, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 69 “normas generales para la red de bicarriles” del acuerdo 011 del 16 de octubre 2020.

La propuesta debe contener al menos un plano con el esquema básico de implantación de escala mínima a 1:500 en formato PDF, un plano indicativo de la implantación de las torres en escala mínima de 1:100 en formato PDF, un plano indicativo de la distribución espacial de la VIS mínima exigida en escala mínima a 1:50 en formato PDF, una aproximación a la volumetría en 3d de la implantación en formato PDF con tres vistas de la misma, y en la propuesta se debe indicar como mínimo:

- Cuadro de áreas.
- Accesos y vías del proyecto inmobiliario.
- Altura de las edificaciones, expresada en número de pisos.
- Número de torres y número de viviendas por torre, discriminadas por tipo, áreas y valor por unidad expresados en SMMLV para el año 2024.
- Área y localización de los estacionamientos -superficie, altura, sótanos-.
- Áreas de cesiones urbanísticas o áreas privadas afectas al uso público.
- Unidades inmobiliarias para otros usos, indicando la localización en el proyecto, el uso propuesto, el número de unidades, el área, el valor por unidad expresado en SMMLV para el año 2024.
- Densidad máxima alcanzada.
- Acabados de fachadas y cubiertas. Todas las fachadas a nivel de peatón deberán tener vanos, no se permite muros contra la calle.
- Equipamientos comunales privados y sus características (áreas, número de piscinas, zonas verdes, acabados, entre otros).

Es preciso indicar que el esquema básico, al igual que la demás información referente al presente numeral, hará parte integral de la oferta presentada por el ALIADO ESTRATÉGICO, sin embargo, si durante la etapa de estudios y diseños surgen modificaciones, las mismas en ningún caso podrán disminuir el número de unidades residenciales, áreas mínimas de las unidades, acabados mínimos de las unidades, y las demás características mínimas presentadas para el proyecto inmobiliario por el ALIADO ESTRATÉGICO seleccionado.

15.4. Características para las unidades residenciales de vivienda de interés social VIS mínimas exigidas – correspondientes al 35% del total de las unidades residenciales del proyecto-.

Área útil de 52 metros cuadrados y un área construida aproximada de 59 metros cuadrados, los espacios mínimos son:

- Una cocina-salón-comedor: cada zona debe estar diferenciada.
- Una habitación principal: con espacio suficiente para una cama doble, dos mesas de noche y un armario.
- Dos habitaciones secundarias: con espacio suficiente para una cama sencilla, una mesa de noche y un armario.

La vivienda debe contar con un baño independiente, con inodoro, lavado con salpicadero enchapado con dos hiladas de altura de 0.60m, espejo y cabina de ducha enchapada en tres paredes a una altura de 1.80m.

Debe contar con una cocina, se puede plantear mesones lineales, en L o en U donde el lineamiento principal es el enchape del salpicadero de lavaplatos con dos hiladas de altura de 0,60 m, mesón de 1.50m en acero inoxidable con estufa de 4 puestos y lavaplatos, espacio para lavadora y nevera.

La altura mínima de la unidad residencial es de 2.5 metros contados desde el afinado del piso al techo.

Todas las paredes deben entregarse pañetadas y estucadas.

Los pisos se entregan con un afinado de piso nivelado sin enchape.

Todas las habitaciones con excepción de pasillos, recibidores y baños deben de recibir luz natural.

Las viviendas deben tener ventilación natural exterior a través de ventanas y conexión para el aire acondicionado para la sala-comedor.

Las unidades de vivienda deben contar con las instalaciones eléctricas y luminarias, mínimo una luminaria, un interruptor y un tomacorriente por área (sala, comedor, cocina, baño, habitaciones, pasillos).

Toda vivienda debe de contar con suministro de agua fría y caliente, suministro de electricidad, instalación para lavadora, nevera e instalación mínima de telecomunicaciones.

Se debe entregar la estructura totalmente terminada, con la puerta exterior para la seguridad y privacidad, con todas las ventanas puestas y puertas de baño y habitaciones.

Las redes de servicios públicos se entregan completas con instalaciones de agua, alcantarillado, luz y gas que no pueden ser a la vista y deben contar con sus respectivos ductos.

15.5. Disponibilidad de servicios públicos:

- Acueducto y alcantarillado: Disponibilidad solicitada a la ESSMAR E.S.P por CISA mediante el radicado CISA SE-CE-259-24 del 28 abril de 2024, radicado ESSMAR NURC 2-2024-01649, es estimada una disponibilidad de acueducto para máximo 600 unidades inmobiliarias.³

³ En el marco de ejecución del contrato, el ALIADO ESTRATÉGICO podrá realizar los trámites pertinentes para un eventual aumento de unidades inmobiliarias frente a la disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado, no obstante, hasta tanto la disponibilidad estimada es para máximo 600 unidades inmobiliarias.

- Energía eléctrica: Radicado AIR-E 2024023300008160. La conexión aprobada corresponde a una carga de 1.8000KVA.
- Gas natural: Radicado GASES DEL CARIBE 24-240-119701. La ubicación del proyecto se encuentra en una zona servida, sin embargo, se requiere una extensión de redes de distribución.

Hace parte integral de estos términos los documentos indicados .

15.6. Equipo de trabajo mínimo del ALIADO ESTRATÉGICO.

El ALIADO ESTRATÉGICO deberá, como mínimo, contar con el siguiente equipo de trabajo, así mismo deberá acreditar su experiencia con la presentación de las hojas de vida y sus debidos soportes, adicional, cada uno de los profesionales propuestos deberá presentar una comunicación en la que manifiesten expresamente su voluntad de participar en los estudios, diseños y construcción del proyecto inmobiliario, con la citada manifestación se entenderá otorgada la autorización para que CISA o quien esta designe en el marco del comité fiduciario, realice la verificación de reportes en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, y demás bases indicadas en el presente documento, y solicite el cambio de las hojas de vida en el caso en que aparezca algún reporte en las referidas bases

CANTIDAD	CARGO	FORMACIÓN ACADÉMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍFICA	DEDICACIÓN
1	Gerente de proyecto inmobiliario	Arquitecto, ingeniero civil, administrador o afines con posgrado en gerencia de proyectos o afines	20 años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, en caso de aplicar.	10 años de experiencia específica como gerente de proyectos inmobiliarios de edificios multifamiliares con mínimo 40.000m2 de construcción acumulados máximo en tres proyectos inmobiliarios certificables.	100%
1	Arquitecto Diseñador	Arquitecto	15 años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	10 años de experiencia específica como arquitecto diseñador de edificios multifamiliares	100%
1	Coordinador de estudios y diseños	Ingeniero Civil o Arquitecto con posgrado en gerencia de proyectos o afines	10 años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	5 años de experiencia específica como coordinador de estudios técnicos y diseños arquitectónicos, civiles y de redes eléctricas, hidrosanitarias, de gas, y de comunicaciones en edificios multifamiliares Deberá contar con estudios de Coordinación BIM de al menos 120 horas	100%
1	Director de obra	Ingeniero Civil o Arquitecto con posgrado en gerencia de	15 años de experiencia contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	10 años de experiencia específica como director de obra en construcción de edificios multifamiliares	100%

		proyectos o afines			
1	Residente de estructura	Ingeniero civil o afines	10 años de experiencia contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	5 años de experiencia específica como residente de estructura en construcción de edificios multifamiliares	100%
1	Residente administrativo	Arquitecto, Ingeniero Civil, administrador o afines	10 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	7 años de experiencia específica como residente administrativo en construcción de edificios multifamiliares	100%
1	Residente de redes secas	Ingeniero civil o afines	8 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	5 años de experiencia específica como residente de redes secas en construcción de edificios multifamiliares	100%
1	Residente de redes húmedas	Ingeniero civil o afines	8 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	5 años de experiencia específica como residente de redes húmedas en construcción de edificios multifamiliares	100%
1	Residente SISO	Profesional especializado en salud y seguridad en el trabajo	5 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	3 años de experiencia específica como residente SST en construcción de edificios multifamiliares	100%

La formación académica del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través del diploma o acta de grado de los estudios de pregrado y posgrado realizados. Todos los profesionales propuestos deberán presentar fotocopia de la tarjeta o matrícula profesional, en caso de aplicar, y el certificado de vigencia no mayor a seis (6) meses de expedido.

La experiencia del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de certificados de experiencia, debidamente firmados por la persona natural o jurídica contratante en el que se especifiquen: i) nombre del contratante, ii) nombre del contratista, iii) objeto del contrato, iv) cargo desempeñado o actividades realizadas, y v) fecha de inicio y de terminación del contrato.

En caso de requerir el cambio de uno de los profesionales del equipo mínimo requerido, en cualquier momento posterior a la suscripción de la vinculación contractual, el ALIADO ESTRATÉGICO deberá presentar previamente, para aprobación por CISA o quien esta designe en el marco del comité fiduciario, la correspondiente hoja de vida, la cual deberá tener el perfil mínimo exigido en las reglas del proceso.

No obstante haberse definido un equipo mínimo, el ALIADO ESTRATÉGICO deberá contar con todo el recurso humano necesario para cumplir integralmente con las obligaciones, con los estudios, con los diseños y construcción del proyecto inmobiliario.

El ALIADO ESTRATÉGICO no podrá subcontratar la obra totalmente. Tampoco podrá subcontratar los estudios y diseños. En este último caso, en caso de requerirlo, deberá contar con la autorización previa, expresa y escrita del Comité Fiduciario. En todo evento el ALIADO ESTRATEGICO es el único responsable de las garantías de la obra.

15.7. Estudios, diseños, permisos, licencias urbanísticas y construcción del proyecto inmobiliario

15.7.1. Estudios y diseños

El ALIADO ESTRATÉGICO adelantará los diseños arquitectónicos, estructurales, de redes y otros que sean necesarios para la correcta ejecución del proyecto inmobiliario, en cumplimiento de las normas vigentes y en conformidad con la oferta presentada.

El ALIADO ESTRATÉGICO adelantará los estudios técnicos y diseños arquitectónicos y de ingeniería del proyecto inmobiliario y la coordinación de estos, hasta tanto este constituido el FIDEICOMISO.

La aprobación de los diseños de urbanismo y arquitectónicos de las unidades residenciales estarán serán por parte de CISA o quien esta designe en el marco del comité fiduciario.

15.7.2. Licencias urbanísticas y permisos

A partir de la aprobación de los diseños, por parte de CISA o si es el caso quien esta designe en el marco del comité fiduciario, el ALIADO ESTRATÉGICO contará con un plazo máximo de veinte (20) días hábiles para solicitar las licencias urbanísticas o modificaciones de conformidad con las condiciones previstas en los artículos 2.2.6.1.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

El ALIADO ESTRATÉGICO será responsable de toda la información, estudios, diseños y permisos necesarios para adelantar la solicitud de las respectivas licencias urbanísticas y de las modificaciones que dieron lugar.

El plazo máximo para expedición de las respectivas licencias está sujeto a los tiempos de estudio, trámite y expedición de las curadurías urbanas y las entidades distritales encargadas de estos trámites, sin embargo, el ALIADO ESTRATÉGICO deberá cumplir los requisitos solicitados por la curaduría para la expedición de las respectivas licencias en los tiempos estipulados normativamente para tal fin.

15.7.3. Construcción de obras

En la medida que cuente con las licencias urbanísticas y demás permisos requeridos en cumplimiento de las normas vigentes y aplicables, el ALIADO ESTRATÉGICO, podrá iniciar las obras de urbanización y construcción de las viviendas en el marco del contrato de fiducia mercantil que se suscribirá.

El ALIADO ESTRATÉGICO deberá entregar al Fideicomiso el cronograma de ejecución de las obras con cargo a sus recursos, el cual deberá ser aprobado por el CISA o quien esta designe en el marco del comité fiduciario.

15.7.4. Entrega de las obras ejecutadas

El ALIADO ESTRATÉGICO deberá adelantar bajo su cuenta y riesgo el desenglobe jurídico y catastral del predio, y la entrega de todas las zonas de cesión obligatoria gratuita del proyecto. Igualmente, entregará las redes de servicios públicos domiciliarios, a las entidades municipales competentes para su recibo.

Al finalizar el proyecto, el ALIADO ESTRATÉGICO se compromete a entregar las áreas comunes según la ley vigente.

Ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituya para tal fin, ni CISA, ni la sociedad fiduciaria vocera del Fideicomiso asumirán en ningún momento la administración de las zonas comunes que se llegaren a ejecutar en desarrollo del proyecto, así como tampoco recibirá ni asumirá la vigilancia ni la custodia de unidades privadas ni zonas de cesión.

El ALIADO ESTRATÉGICO deberá hacer entrega, a las autoridades competentes, de la totalidad de las obras incluidas en el ámbito del proyecto cumpliendo todos los requisitos de las licencias de urbanización y construcción, permisos, conexiones de servicios públicos domiciliarios y el reglamento de propiedad horizontal, si es el caso.

Los tributos a cargo del fideicomiso deberán ser asumidos por este. Los demás costos y gastos que se generen para el desenglobe deberán ser asumidos por el Aliado Estratégico. Los impuestos, gastos y costos de la escrituración y/o el registro del título adquisitivo del derecho de dominio de las viviendas, o de cualquier otro inmueble del proyecto, se pagarán en su totalidad entre los BENEFICIARIOS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS y el fideicomiso de acuerdo con las normas vigentes.

El ALIADO ESTRATÉGICO realizará la entrega material de las unidades inmobiliarias a los PROMITENTES COMPRADORES, una vez registrada la Escritura Pública de adquisición.

El ALIADO ESTRATÉGICO deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la Ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término para la garantía legal de estabilidad de la obra y para los acabados de la vivienda se contará a partir de la entrega de las viviendas a los PROMITENTES COMPRADORES.

16. APORTES Y RETORNO DE LA INVERSIÓN

El total de aportes iniciales al fideicomiso por parte de CISA y del ALIADO ESTRATÉGICO será de diecisiete mil doscientos once millones treinta y cuatro mil veinticuatro pesos M/Cte. (\$17.211.034.024), el cual estará distribuido de la siguiente manera:

- **Aporte de CISA:** 51% equivalente a ocho mil setecientos sesenta y siete millones seiscientos veintisiete mil trescientos cincuenta y dos pesos M/Cte. (\$8.777.627.352).
- **Aporte Aliado Estratégico:** 49% equivalente a ocho mil cuatrocientos treinta y tres millones cuatrocientos seis mil seiscientos setenta y dos pesos M/Cte. (\$8.433.406.672).

A continuación, se detalla la composición de los aportes iniciales:

16.1. Aportes y retorno de inversión de CENTRAL DE INVERSIONES S.A - CISA

Central de Inversiones S.A – CISA, para el desarrollo el proyecto inmobiliario aportará como cuerpo cierto, a la fiducia constituida para tal fin, el predio localizado en el Distrito de Santa Marta identificado con folio de matrícula inmobiliaria 080-40452, con dirección carrera 31 No 11 B – 321 Avenida Libertador 26-07, con área de terreno de 20.931 metros cuadrados y con una construcción de 389 metros cuadrados, con valor de ocho mil setecientos sesenta y siete millones seiscientos veintisiete mil trescientos cincuenta y dos pesos M/Cte. (\$8.777.627.352).

El aporte total de la inversión por parte de CISA será en especie y corresponde a los ocho mil setecientos sesenta y siete millones seiscientos veintisiete mil trescientos cincuenta y dos pesos M/Cte. (\$8.777.627.352).

Así mismo y dado que CENTRAL DE INVERSIONES S.A – CISA, es el colector de activos del Estado y tiene por objeto gestionar, adquirir, administrar, comercializar, cobrar, recaudar, intermediar, enajenar y arrendar, a cualquier título, toda clase de bienes inmuebles, y por su amplia experiencia en la movilización de activos, CISA será la única encargada de las ventas y comercialización del proyecto inmobiliario.

Sobre las anteriores premisas el retorno mínimo esperado por CISA sobre el valor total de ventas del proyecto inmobiliario corresponde al 18%, estimado en veintisiete mil cien millones de pesos M/Cte. (\$27.100.000.000)⁴ por concepto de:

- Residual de suelo del 15% sobre las ventas totales del proyecto.
- Comisión de éxito sobre las unidades comercializadas del 3% sobre las ventas totales del proyecto.

La comisión de éxito sobre las unidades comercializadas será pagada por la fiducia y se liquidará sobre el precio de venta final del respectivo inmueble y será del 3% más IVA.

La comisión de éxito será pagada a CISA de conformidad con las unidades inmobiliarias comercializadas, esto solo ocurrirá una vez se complete por parte del PROMITENTE COMPRADOR el pago total de cada unidad inmobiliaria a la fiducia dispuesta para tal fin.

La suma anteriormente mencionada, incluye todos los valores en los que incurra CISA por la ejecución de la comercialización de las unidades inmobiliarias.

En el evento en que el promitente comprador incumpla la promesa de compraventa y por consiguiente de lugar al cobro de arras, la fiducia reconocerá a CISA el cincuenta por ciento (50%) de las arras cobradas, el cincuenta por ciento (50%) restante será reconocido por la fiducia al ALIADO ESTRATÉGICO. El porcentaje correspondiente a título de arras serán acordadas en el marco del comité fiduciario.

En ningún caso CISA efectuará aportes distintos a los indicados expresamente en este documento.

En caso de que CISA adelante estudios técnicos y/o cualquier otro insumo para el desarrollo del proyecto el valor será asumido como costo reembolsable a cargo del proyecto.

16.2. Aportes y retorno de inversión del ALIADO ESTRATEGICO

El aporte del ALIADO ESTRATÉGICO para el proyecto inmobiliario corresponde ocho mil cuatrocientos treinta y tres millones cuatrocientos seis mil seiscientos setenta y dos pesos M/cte (\$8.433.406.672).

El aporte del ALIADO ESTRATÉGICO será destinado para:

1. Girar a título de pago anticipado a CISA, por concepto del plusvalor⁵ del suelo, el equivalente al 30% del valor aportado por CISA correspondiente a dos mil seiscientos treinta y tres millones doscientos ochenta y ocho mil doscientos seis pesos M/cte (\$2.633.288.206), este giro se debe realizar a la fiducia en un plazo máximo de hasta un (1) mes contado a partir de la fecha de suscripción del contrato de fiducia.
2. Los aportes por la suma de cinco mil ochocientos catorce millones quinientos cincuenta y seis mil novecientos cincuenta pesos M/cte (\$5.814.556.950) serán destinados a la liquidez del proyecto

⁴ De acuerdo con los análisis realizados previamente por CISA, de acuerdo con el número total de unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y al valor comercial proyectado para las unidades inmobiliarias al momento de la escrituración conforme con las perspectivas de crecimiento de la encuesta mensual de “expectativas de analistas económicos -EME” del Banco de la República. Disponible en: [Cuadros históricos mensuales de los resultados de la Encuesta mensual de expectativas de analistas económicos \(EME\) | Banco de la República \(banrep.gov.co\)](#)

⁵ Plusvalor del suelo entendido como el incremento del valor del inmueble por el desarrollo del proyecto inmobiliario.

inmobiliario y cubrirán los gastos preoperativos de este, pagos administrativos, estudios diseños, licencias urbanísticas, construcción de la sala de ventas, entre otros definidos por el ALIADO ESTRATÉGICO en la oferta presentada. Este aporte debe ser realizado en un plazo máximo de hasta cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de fiducia. En todo caso, los gastos generados por el proyecto deben ser asumidos por el ALIADO ESTRATÉGICO y los aportes se realizarán de acuerdo con las necesidades de flujo de caja del proyecto.

El retorno de la inversión del ALIADO ESTRATÉGICO será resultante al planteamiento de la oferta presentada, no obstante, en ella se debe dar cumplimiento al retorno mínimo esperado por CENTRAL DE INVERSIONES S.A – CISA, especificar el plan de pagos y los tiempos máximos en los que serán girados los recursos a CISA. Así mismo, garantizar la liquidez del proyecto.

17. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

17.1. Obligaciones del ALIADO ESTRATÉGICO

El ALIADO ESTRATÉGICO deberá desarrollar como mínimo las siguientes actividades:

1. Proponer, constituir y suscribir la modalidad contrato de fiducia mercantil con los términos y condiciones estipulados por CISA en el anexo de *CONDICIONES PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL* y aquellas que sean definas entre CISA y el ALIADO ESTRATEGICO, según las necesidades del proyecto.
2. Realizar el aporte de recursos dinerarios al fideicomiso que se constituya para la ejecución del proyecto inmobiliario por valor de ocho mil cuatrocientos treinta y tres millones cuatrocientos seis mil seiscientos setenta y dos pesos m/cte (\$8.433.406.672), en los plazos determinados en el presente documento.
3. Asistir a los comités fiduciarios que sean realizados en el marco del desarrollo del proyecto inmobiliario.
4. Ajustar y modificar, en los casos que sea necesario para el desarrollo del proyecto inmobiliario, los insumos técnicos entregados por CISA a ALIADO ESTRATÉGICO seleccionado.
5. Dar cumplimiento de forma integral durante la ejecución del objeto del contrato a: i) Norma ISO 9001:2005; ii) Norma NSR 10 en todos sus capítulos aplicables; iii) Norma NTC 2050 “Código Eléctrico Colombiano”; iv) Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE); v) Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP); vi) Recomendaciones y estándares de la EIA/TIA; vii) Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL); viii) Recomendaciones y estándares de las ANSI/ASHRAE 62.1 – 2016. (Incluye las adendas ANSI/ASHRAE del anexo K); ix) Guía para adopción BIM en las organizaciones, BIM KIT (BIM Forum Colombia); x) Norma ISO 19650; xi) Normas nacionales de servicios públicos para tener en cuenta para la construcción de edificaciones (xii) Dar cumplimiento a la legislación y todas normas técnicas colombianas vigentes que le sean aplicables al proyecto.
6. Elaborar los estudios, diseños y especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las unidades inmobiliarias dando cumplimiento a la normativa Distrital y a las condiciones técnicas específicas determinadas por las entidades encargadas del recibo y/o aprobación a satisfacción de las obras, en concordancia con la oferta presentada.
7. Ejecutar los diseños complementarios, tales como los hidrosanitarios, eléctricos, redes de gas domiciliario, de telecomunicaciones de las unidades residenciales, así como de redes de servicios

- públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto y cualquier otro requerido para el funcionamiento de las unidades inmobiliarias.
8. Elaborar los estudios técnicos (estudios de suelos, impacto ambiental entre otros que haya lugar), diseños arquitectónicos, civiles y de redes en completa coordinación para la correcta ejecución el proyecto inmobiliario. Realizar la coordinación BIM de los estudios y diseños propuestos.
 9. Construir las unidades inmobiliarias según las normas vigentes en la materia y de acuerdo con la oferta económica presentada, en todo caso, se deberá disponer de al menos un 35% del total de las unidades de viviendas ofertas como vivienda de interés social. En ningún caso el área construida de las viviendas de interés social enmarcadas en el 35% mínimo exigido podrán ser inferiores a 52 m² útiles y aproximadamente 59 metros cuadrados construidos.
 10. Tramitar, obtener, actualizar, modificar, prorrogar o revalidar todas las licencias, permisos o cualquier otro trámite que sea necesario adelantar ante las autoridades competentes, incluidas las gestiones y permisos ambientales, para el desarrollo del proyecto inmobiliario y garantizar que se encuentren vigentes durante la ejecución del proyecto. El ALIADO ESTRATÉGICO debe acoger el rol de URBANIZADOR y CONSTRUCTOR RESPONSABLE en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015. El plazo para iniciar el trámite de licencias no debe ser mayor a dos (02) meses posteriores a la suscripción del contrato de alianza estratégica.
 11. Responder por el cumplimiento de las normas ambientales y adoptar y ejecutar el Plan de Manejo Ambiental. Tomar todas las medidas ambientales, medidas sanitarias, ecológicas e industriales necesarias para no poner en peligro a las personas, elementos o al medio ambiente, y garantizar que así lo hagan, igualmente, sus subcontratistas y proveedores, en cumplimiento de las normas dispuestas para tal fin.
 12. Cumplir las normas de trabajo en alturas en concordancia con las normas legales existentes al respecto (Resolución 1409 de Julio 23 de 2012 del Ministerio de Protección Social en lo que refiere a reglamento técnico de trabajos en altura y con el control de la seguridad social, industrial y ambiental conforme a la normatividad colombiana vigente).
 13. Realizar la gestión, trámite y aprobación de cualquier desengoble, corrección de áreas, modificación, prórroga, revalidaciones o actualización de las licencias urbanísticas
 14. Previo a la solicitud de las licencias urbanísticas el ALIADO ESTRATÉGICO debe presentar ante CISA o ante el comité fiduciario, según el caso, los diseños del proyecto inmobiliario para la aprobación por parte de CISA o de quien esta designe.
 15. Diseñar, tramitar, obtener permisos, y construir la sala de ventas bajo su cuenta y riesgo. El ALIADO ESTRATÉGICO aceptará que en la(s) sala(s) de ventas se presenten funcionarios CISA, funcionarios del nivel nacional y/o Distrital para exponer la oferta institucional en materia de subsidios familiares de vivienda y alternativas de financiación si hubiere lugar a ello.
 16. Suministrar al comité fiduciario la información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades de dominio privado, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor, con el propósito que CISA pueda realizar las actividades de ventas.
 17. Entregar, a las autoridades competentes, la totalidad de las obras incluidas en el ámbito del proyecto cumpliendo todos los requisitos de las licencias de urbanización y construcción, permisos, conexiones de servicios públicos domiciliarios y el reglamento de propiedad horizontal, si es el caso.

18. Entregar materialmente las unidades inmobiliarias a los PROMITENTES COMPRADODORES, una vez registrada la Escritura Pública de adquisición.
19. Durante el desarrollo de las obras y hasta que tenga lugar el recibo definitivo de las mismas, el ALIADO ESTRATÉGICO será el único responsable de las fallas, incumplimientos a las Normas Técnicas vigentes, al Plan de Calidad, obras no aprobadas por la supervisión técnica independiente. Los costos que se generen con ocasión a solucionar las obras no aprobadas o con fallos (estudios, ensayos, gastos directos, gastos indirectos, tiempos muertos de los subcontratistas, planes de contingencia, atrasos en el cumplimiento del cronograma, tiempo muerto de equipos y/o herramientas, horas extras, y demás costos derivados), serán asumidos por el ALIADO ESTRATÉGICO.
20. Contratar por su cuenta y riesgo el personal que se requiera en número y condiciones que garanticen la correcta ejecución de los trabajos durante todo el término de ejecución del negocio jurídico derivado de este contrato de conformidad con el personal relacionado en la oferta seleccionada. para desarrollar la totalidad de las obras de urbanización y construcción del proyecto, dentro de los plazos y fechas previstos en el proceso de selección.
21. Adquirir y mantener los bienes, equipos y herramientas necesarios para el desarrollo del objeto del contrato y pagar por su cuenta y riesgo, así como los demás gastos que demande la ejecución de la obra, como transporte e instalaciones provisionales.
22. Asumir todas las obligaciones derivadas de la gerencia del proyecto, construcción y entrega de las obras de urbanismo y construcción y entrega de las unidades inmobiliarias.
23. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 6 de Ley 1537 de 2012, las obligaciones que establezcan las normas vigentes sobre las garantías relativas a la obra se entenderán como obligaciones a cargo del ALIADO ESTRATÉGICO y no del patrimonio autónomo ni de los demás FIDEICOMITENTES.
24. Constituir y prorrogar, cuando se requiera, las pólizas de seguro a favor del patrimonio autónomo que se constituya para tal fin, señaladas en el presente documento.

Responder ante los adquirentes por la estabilidad de las unidades inmobiliarias, así como por los acabados de estas, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes
25. Brindar las garantías -posventas- de las unidades inmobiliarias por las obras que presenten deficiencias en la ejecución, el término de la garantía para acabados obedece a doce (12) meses, la garantía para vicios ocultos corresponde a cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la fecha de entrega de las unidades inmobiliarias, la garantía por estabilidad de la obra corresponde a diez (10) años contados a partir de la fecha de entrega de las unidades inmobiliarias. El porcentaje del amparo será establecido en el marco del comité fiduciario en cumplimiento de las normas sobre la materia.
26. .Asumir el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones de carácter laboral del personal que contrate para la ejecución del CONTRATO, lo mismo que el pago de honorarios, los impuestos, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones necesarias para la ejecución del CONTRATO. Entendido que todos estos gastos han sido estimados por EL ALIADO ESTRATÉGICO e incluidos en su oferta.
27. Pagar y acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y las cajas de compensación familiar, cuando corresponda.

28. Responder de acuerdo con la ley y con lo establecido en este documento, como constructor de las unidades inmobiliarias, por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades inmobiliarias ante la Fiduciaria, y ante cualquier tercero.
29. Entregar las zonas de cesión obligatoria gratuita y de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes.
30. Dar trámite a los documentos y permisos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda ante la instancia de la administración distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, así como las normas que las modifiquen, complementen y/o sustituyan. Dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor y las demás aplicables a los procesos de enajenación de vivienda.
31. Constituir la propiedad horizontal dando cumplimiento a la Ley 675 de 2001 y a las normas que la modifiquen, sustituyan y/o reglamenten. Hasta tanto sea constituida la asamblea de copropietarios, el ALIADO ESTRATÉGICO asumirá la administración de la copropiedad, y dará cumplimiento a la normativa establecida para tal fin.
32. Garantizar la seguridad de los compradores de las viviendas, y responder por el cumplimiento a cabalidad del proyecto inmobiliario manteniendo indemnes a CISA, a sus representantes legales, a sus delegados ante el Comité Fiduciario y a la sociedad fiduciaria vocera del mismo, ante cualquier reclamación relacionada con dichas obligaciones. Así mismo, el ALIADO ESTRATÉGICO, en su calidad de constructor, se compromete a amparar patrimonialmente a los adquirentes de las viviendas por los perjuicios a que hubiere lugar, en aquellos eventos a los que hace referencia la Ley 1796 de 2016 y las normas que la modifiquen, sustituyan y/o reglamenten.
33. Prever los respectivos desenglobes en la licencia de urbanismo de acuerdo con la implantación presentada para el proyecto inmobiliario. Garantizar que solo el globo de terreno en donde sea iniciada obra constituya la garantía ante cualquier crédito constructor. El tomador del crédito será el constructor y será el único responsable en cancelar el mencionado crédito en caso tal de no dar cumplimiento a lo establecido en la oferta presentada.
34. Tramitar y pagar, con cargo a recursos del fideicomiso, todos los actos de desenglobe jurídico y catastral de las unidades inmobiliarias y urbanismo.
35. Aceptar expresamente que: i) No existirá ningún vínculo jurídico entre las personas que el ALIADO ESTRATÉGICO contrate para el desarrollo del proyecto y el PATRIMONIO AUTÓNOMO CONSTITUIDO PARA TAL FIN, ni CISA, ni sus representantes legales, ni la sociedad Fiduciaria vocera del Fideicomiso, ii) Ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO, ni CISA, ni sus representantes legales, ni la sociedad Fiduciaria vocera del Fideicomiso asumirán responsabilidad alguna por las obligaciones derivadas de la construcción, entrega, estabilidad y/o calidad de las viviendas.
36. Constituir las garantías exigidas en el presente documento, y mantenerlas vigentes durante la ejecución del proyecto.
37. Suscribir un contrato de comodato precario para asumir la vigilancia y custodia del predio una vez se vincule como Fideicomitente al PATRIMONIO AUTÓNOMO, el ALIADO ESTRATÉGICO deberá
38. Atender las observaciones realizadas por CISA o por quien esta designe en el marco del comité fiduciario en todas las etapas de ejecución del proyecto inmobiliario.
39. Todos los gastos directos o indirectos, tributos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la obra de construcción, serán de cargo exclusivo del ALIADO ESTRATÉGICO.

40. Todas las que haya lugar para diseñar y construir el proyecto inmobiliario.

Las reglas del proceso, sus anexos y adendas se considerarán, para todos los efectos, parte integrante de la oferta y en consecuencia proceden sus mismos efectos y obligaciones jurídicas. Adicionalmente, el ALIADO ESTRATÉGICO deberá dar cumplimiento a todos los instrumentos de planificación y las normas nacionales y distritales vigentes que sean aplicables a la ejecución del proyecto.

17.2. Obligaciones específicas de CENTRAL DE INVERSIONES S.A - CISA

1. Suscribir con el Aliado Estratégico el contrato de Alianza Estratégica y el de fiducia mercantil a través de la cual se desarrollará y ejecutará el proyecto inmobiliario.
2. Asistir a los comités fiduciarios que sean realizados en el marco del desarrollo del proyecto inmobiliario.
3. Transferir el predio referenciado al fideicomiso, en un término no mayor a (1) mes, una vez este se haya constituido para el desarrollo y ejecución del proyecto.
4. Realizar el levantamiento topográfico del inmueble y entregar al ALIADO toda la documentación e información técnica y administrativa disponible relacionada con el inmueble para efecto de los trámites a que haya lugar para el desarrollo del proyecto.
5. Diseñar y ejecutar estrategias de comunicación y divulgación para la comercialización y promoción de los bienes inmuebles objeto de venta, incluidas acciones de promoción en eventos tales como ferias inmobiliarias, congresos, ruedas de negocios, entre otros y publicación de la información de los inmuebles en la página web de CISA redes sociales y medios de comunicación (de considerarlo necesario), indicando la siguiente información: descripción de los bienes, precio de venta, planos, imágenes, así como requisitos y condiciones que deben reunir los interesados en la compra.
6. Generar estrategias comerciales con entidades públicas -locales y territoriales- y con el sector privado para la promoción y venta de las unidades inmobiliarias.
7. Contar con los medios técnicos, humanos e informáticos para realizar el proceso de comercialización de las unidades inmobiliarias.
8. Adelantar las actividades de preventa de las unidades inmobiliarias.
9. Realizar todos los trámites tendientes a la comercialización los inmuebles.
10. Adelantar las acciones de promoción y exhibición de los inmuebles en la sala de ventas, para lo cual el ALIADO ESTRATÉGICO deberá facilitar la información de los inmuebles por tipo, área, valor de venta, acabados, fechas de entregas estimadas, entre otros.
11. Prestar acompañamiento y asesoría a cualquier interesado, oferente o comprador, en todas las etapas del proceso, sin realizar favorecimientos de alguno de ellos, de manera que afecte los intereses de la fiducia o promueva la desigualdad entre los oferentes.
12. Elaborar, tramitar y acompañar la suscripción con el promitente comprador o beneficiario de área de los todos los documentos contractuales necesarios para la venta
13. Presentar un informe bimestral al comité fiduciario que contenga las actividades desarrolladas por CISA en relación con sus obligaciones de comercialización.
14. Consultar a los interesados en adquirir las unidades residenciales, de acuerdo con las políticas de CISA, en las bases del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo – SARLAFT, y en cumplimiento de la ley 1918 de 2018 y del decreto reglamentario 753

de 2019, CISA, consultará las inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años, entre otros que sean acordados en el marco del comité fiduciario.

15. Acompañar a la fiducia en la evaluación financiera y jurídica de los interesados en adquirir las unidades inmobiliarias.
16. Acompañar a la fiducia y dar seguimiento a la suscripción de la escritura pública, así como al registro de la venta ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y a la entrega de los inmuebles.
17. Corregir, si a ello hubiese lugar, el contenido de cualquier anotación referente a la venta de los inmuebles.

18. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA ESTRATÉGICA

El plazo será de cincuenta y cuatro (54) meses, (tiempo de ejecución máximo del proyecto inmobiliario cuarenta y ocho (48) meses y seis (6) meses adicionales), contados desde la firma del contrato.

Las partes de común acuerdo podrán modificar este plazo siempre y cuando conste en documento escrito.

18.1. Términos y condiciones relevantes en relación con los plazos del proyecto inmobiliario:

En caso de ser necesario realizar la ampliación del plazo de ejecución del proyecto, el Comité Fiduciario decidirá sobre la procedencia de modificar el citado plazo.

En la medida que cuente con las licencias urbanísticas y demás permisos a que haya lugar, de acuerdo con las normas vigentes, el ALIADO ESTRATÉGICO podrá iniciar en cualquier momento las obras de urbanismo y la construcción de las unidades inmobiliarias.

Para la ejecución del proyecto, el Comité Fiduciario podrá autorizar la celebración de un contrato de comodato precario sobre los predios en que se ejecutará el proyecto, según se defina su necesidad. En caso de celebrarse, el Comodatario (ALIADO ESTRATÉGICO) asumirá, bajo su cuenta y riesgo, las obligaciones propias del derecho de uso conferido, entre ellas, la custodia y guarda del mismo.

El contrato de comodato precario quedará perfeccionado luego de suscrito por las partes y de la suscripción del acta de entrega material del (los) bien(es).

El inicio del plazo de ejecución de las obras se contará a partir de la suscripción del acta de inicio, suscrita entre el ALIADO ESTRATÉGICO – FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR, CISA y la FIDUCIARIA.

18.2. Lugar de ejecución y domicilio

El domicilio contractual será la ciudad de Bogotá D.C.

Para efectos de la ejecución de sus obligaciones, se tendrá como domicilio la ciudad de Santa Marta carrera 31 No 11 B – 321 Avenida Libertador 26-07.

19. REQUISITOS HABILITANTES

Los requisitos mínimos habilitantes son de carácter jurídico, financiero y técnico los cuales se identifican así:

19.1. Requisitos jurídicos mínimos

19.1.1. Capacidad jurídica

La capacidad Jurídica es aquella condición de las personas jurídicas relativa a su aptitud para participar en la presente invitación.

Podrán participar en el presente proceso de selección personas jurídicas, la cual debe comprender dentro de su objeto social la realización de proyectos inmobiliarios.

Adicionalmente, no podrán encontrarse incursos en las causales de inhabilidad e incompatibilidad o prohibiciones consagradas en la Ley, la Constitución Política y, en especial, en aquellas contenidas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1474 de 2011 y en el Código de Buen Gobierno de Central de Inversiones S.A. –publicado en su página web, que lo inhabilite o lo ponga en situación de incompatibilidad o prohibición con ocasión de la presentación de su oferta y del contrato que va a ser adjudicado, ni inmersos en algún conflicto de interés de los previstos en tales disposiciones, ni tampoco estar reportados en listas nacionales e internacionales de lavados de activos ni en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, y, deberán cumplir los demás requisitos requeridos en el presente proceso, los cuales se acreditarán mediante los documentos o certificados expedidos por la entidad y/o autoridad que fuere competente, conforme con la ley colombiana.

El oferente deberá acreditar que la fecha de existencia de la sociedad sea de por lo menos cinco (05) años a la fecha límite para la presentación de la oferta y que la vigencia del misma no sea inferior al término de ejecución del contrato y mínimo tres (3) años más.

La verificación del cumplimiento de los requisitos jurídicos no tiene ponderación, pero es un requisito habilitante del proceso de selección, se estudiará la información jurídica de las ofertas y sus respectivos documentos, con el fin de que CISA pueda verificar la presentación y cumplimiento de los documentos y requisitos mínimos exigidos a continuación.

a. Carta de presentación de la oferta

Deberá elaborarse de acuerdo con el modelo suministrado por CISA y presentarse con el lleno de los requisitos de estos términos.

Deberá ser suscrita por el representante legal o el apoderado debidamente constituido, en la cual se manifieste que se conocen y aceptan todas las especificaciones y condiciones consignadas en el presente documento, se manifieste expresamente el no encontrarse incurso en inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones o conflictos de interés para contratar con **CISA**. Igualmente, deberá venir avalada por lo menos por un ingeniero civil o arquitecto con matrícula profesional vigente. Se deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía de quien suscribe la oferta y de quien la avala, al igual que copia de la matrícula o tarjeta profesional vigente de este último.

Los oferentes con la presentación de la oferta autorizan a **CISA** el tratamiento de toda la información suministrada para los fines pertinentes del proceso de selección, de no hacer ninguna observación respecto del manejo de la información se entenderá que autoriza la publicidad de esta.

La validez de la oferta no podrá ser inferior a cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de cierre del proceso.

En el evento de que la carta de presentación de la propuesta se presente a través de apoderado, éste debe encontrarse debidamente facultado para presentarla, así como participar durante todo el proceso de selección.

La omisión de la carta de presentación de la oferta, la falta de suscripción por el representante legal, no serán subsanables por lo tanto no cumple jurídicamente.

b. Certificado de existencia y representación legal y autorización

La persona jurídica – oferente deberá acreditar su existencia y representación legal a través del correspondiente certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la jurisdicción del domicilio principal, con una antelación no superior a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha prevista para el cierre del presente proceso, en el que conste matrícula mercantil vigente, existencia de al menos cinco (5) años, duración de la sociedad no inferior a la vigencia del contrato y por lo menos tres (3) años más, que su objeto social corresponda a las actividades o servicios que se relacionen con el objeto del presente proceso de selección, la representación legal, facultades del representante legal.

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de esta, deberá adjuntar con su oferta el documento de autorización expresa del órgano social competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato hasta por el valor de la oferta presentada a CISA.

Si el oferente es anónima cerrada o S.A.S., anexar composición accionaria certificada por Contador público o Revisor Fiscal con una vigencia no mayor a 30 días a la fecha de presentación de su manifestación de interés, escaneado en PDF.

c. Autorización del órgano social

Si el estatuto social impone algún tipo de restricción para la presentación de la oferta y/o suscripción del contrato, conferida al representante legal, se debe adjuntar copia del documento de autorización correspondiente, emitido por la junta de socios u órgano superior de gobierno social.

La autorización a la que se está haciendo mención, debe expresar en forma clara que el representante legal está autorizado por la junta de socios u órgano societario competente para comprometer a la Sociedad, firmar la propuesta y suscribir los contratos correspondientes en caso de que le sea adjudicado.

d. Garantía de seriedad de la oferta

El oferente deberá constituir a su costa y presentar con su oferta, una póliza de cumplimiento que cubra el amparo garantía de seriedad de la oferta, expedida por una compañía aseguradora legalmente constituida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera a favor de **entidades públicas con régimen privado de contratación**, cuyo beneficiario sea **CENTRAL DE INVERSIONES S. A.**, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

Tomador y/o Afianzado:	Los nombres deben figurar completos, tal como aparece en el documento que acredita la existencia y representación legal de la Cámara de Comercio.
Asegurado/ Beneficiario:	CENTRAL DE INVERSIONES S. A. – CISA S.A.

NIT:	860.042.945-5
Vigencia:	Cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de cierre del proceso. En caso de ampliarse la fecha de cierre, deberá ajustarse la vigencia de la póliza.
Objeto:	Celebrar un contrato de alianza estratégica con un ALIADO ESTRATÉGICO para el desarrollo y ejecución de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Santa Marta, Magdalena. Dicho contrato incluirá la obligación del ALIADO ESTRATÉGICO de constituir una fiducia mercantil con CISA, la cual será el vehículo jurídico para la realización del proyecto. El ALIADO ESTRATÉGICO tendrá la calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE – DESARROLLADOR en el contrato de fiducia mercantil.
Cuantía o valor asegurado:	Diez por ciento (10%) de ocho mil setecientos sesenta y siete millones seiscientos veintisiete mil trescientos cincuenta y dos pesos M/Cte. (\$8.777.627.352) correspondiente al valor del predio aportado por CISA.

Cuando no se allegue la garantía de seriedad junto con la oferta, o esta no corresponda o no haga referencia al presente proceso de selección, o se aporte borrador, la oferta será rechazada; así mismo, habiéndose presentado oportunamente la garantía y que esta corresponde o hace referencia al presente proceso de selección, y no contenga los requerimientos de los términos de referencia, el oferente deberá aclarar o subsanar los mismos en la forma requerida y remitir las modificaciones dentro del término perentorio que para el efecto fije CISA, so pena de rechazo de la oferta.

Salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, la póliza de cumplimiento garantía de seriedad de la oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- Por la no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el plazo para la adjudicación o para suscribir el contrato es prorrogado, siempre que tal prórroga sea inferior a tres (3) meses.
- Por el retiro de la oferta después de vencido el plazo fijado para la presentación de las ofertas.
- Por la no suscripción del contrato por parte del adjudicatario.
- La falta de otorgamiento por parte del oferente seleccionado de la garantía de cumplimiento del contrato.

En caso de prórroga del plazo del proceso, se deberá ampliar la garantía por el período de la prórroga si la vigencia inicial no cubre este nuevo término, si así lo acepta el oferente. En caso de que la garantía sea con póliza de seguros, los certificados que se expidan con ocasión de las modificaciones o ampliaciones introducidas a los términos de referencia deberán ser expedidas por la misma aseguradora que expidió la póliza inicial.

Salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si el oferente seleccionado no cumpliere las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación y en especial la de suscribir oportunamente el contrato, entregar los documentos necesarios para la legalización del mismo dentro de los términos señalados o a mantener lo ofrecido en su oferta, la póliza de cumplimiento, amparo garantía de seriedad se

hará efectiva a favor de **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.** sin perjuicio de que ésta podrá recurrir a las demás acciones civiles y penales que puedan ser instauradas.

CISA devolverá la garantía a solicitud de los oferentes no favorecidos en la presente invitación, desde la declaratoria de desierto del proceso de selección o desde la suscripción del contrato con el oferente seleccionado según sea el caso. Al contratista seleccionado se le devolverá su garantía, cuando se haya aprobado por parte de **LA ENTIDAD** su respectiva garantía de cumplimiento, si así lo solicita.

El oferente deberá adjuntar la certificación de pago de la prima de la póliza, expedido por la compañía aseguradora emisora del certificado aportado, acompañada con las condiciones generales de la misma.

NO se aceptarán certificaciones de no expedición por falta de pago de la prima.

e. Certificado de pagos al sistema de seguridad social y aportes parafiscales

El oferente deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, pensión, administradora de riesgos laborales (ARL), Caja de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar - ICBF y Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, de los últimos seis (6) meses anteriores a la presentación de la oferta, mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando éste exista, de acuerdo con los requerimientos de ley o en su defecto por el representante legal.

Esta certificación, expedida de conformidad con lo previsto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, modificado por el artículo 1° de la Ley 828 de 2003, deberá hacer mención expresa a cada uno de los aportes antes mencionados. CISA se reserva el derecho a solicitar copia de la anterior documentación.

El cumplimiento las obligaciones con el sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales, deberá encontrarse al día al momento de cierre del presente proceso de selección.

f. Registro único tributario - RUT

Allegar fotocopia del RUT de la empresa postulada.

g. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal

Toda persona natural que funja como representante legal en el presente proceso de selección, deberá allegar la fotocopia legible de su cédula de ciudadanía amarilla de hologramas o cedula de extranjería, de conformidad con la Ley 757 de 2002, modificada por la Ley 999 de 2005, reglamentada por el Decreto Nacional 4969 de 2009.

h. Certificación de no reporte en el sistema de información de registro de sanciones e inhabilidades de la Procuraduría General de la Nación, declaración de no estar incluido en las listas nacionales e internacionales de lavados de activos, certificado de no inclusión en el boletín de responsables fiscales, certificación de no reporte en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas.

Con el fin de acreditar el cumplimiento de la anterior obligación CISA verificará en el reporte respectivo expedido por la Entidad correspondiente, donde se evidencie que el oferente (incluido el representante legal o apoderado en caso de que aplique), no se encuentre(n) reportado(s) en dichos boletines. Respecto de la declaración de no estar incluido en las listas nacionales e internacionales de lavados de activos, dicha manifestación se realizará conforme el formato establecido para el anexo presentación de la oferta.

i. Certificación de no reporte de estar sancionado y/o multado por violación al régimen de obras y urbanismo por parte de autoridad competente.

Con el fin de acreditar el cumplimiento de la anterior obligación, el representante legal en el proceso de selección deberá allegar certificación juramentada, Anexo F CERTIFICACIÓN DE NO REPORTE DE ESTAR SANCIONADO Y/O MULTADO POR VIOLACIÓN AL RÉGIMEN DE OBRAS Y URBANISMO POR PARTE DE AUTORIDAD COMPETENTE, en la que acredite no estar sancionado y/o multado por infracciones al régimen de obras y urbanismo en virtud de lo previsto en la Ley 388 de 1997 y normas reglamentarias, en los últimos (3) años contados a partir de la fecha establecida en el cronograma para cierre del proceso.

Estar sancionado y/o multado por violación al régimen de obras y urbanismo es causal para que CISA se abstenga de contratar al ALIADO ESTRATÉGICO interesado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

j. Validaciones internas realizadas por CISA

Los interesados que presenten la oferta serán consultados en:

1. Las bases de datos internas de CISA con el fin de verificar que no sean deudores morosos de CISA, acorde con lo dispuesto en el literal c. del numeral 4.12.4 Prohibición en la Operación de Activos de CISA del Manual 11 del Código de Buen Gobierno.
2. Se realizarán consultas a los oferentes en las listas o bases de datos nacionales e internacionales relacionadas con actividades ilícitas (lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva y/o corrupción), que puedan impactar negativamente la reputación de CISA.

Además de lo anterior, se realizarán consultas:

3. De inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años en cumplimiento de la Ley 1918 de 2018 y del decreto reglamentario 753 de 2019.

La presentación de la oferta por parte del ALIADO ESTRATÉGICO interesado se entiende como autorización expresa a CISA para que adelante la verificación de las mencionadas bases de datos. Estar reportado en alguna de estas bases es causal para que CISA se abstenga de contratar al ALIADO ESTRATÉGICO interesado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

k. Concentración de contratos

Se verificará de los oferentes la **no concentración de CONTRATOS**, para lo cual se validará que un mismo postulante, bien sea de manera individual o a través de otra persona jurídica en la que ejerza control, no tenga contratos simultáneamente con CISA que, excedan el valor de 1540 SMMLV.

La oferta en la que se verifique la citada concentración de contratos incurrirá en causal de rechazo. Esta condición será verificada al cierre del proceso de selección.

19.2. Requisitos financieros mínimos y capacidad organizacional

CISA realizará una evaluación financiera, con base en la siguiente documentación, la cual debe ser aportada por los oferentes:

- a. Estados Financieros del año 2022 y 2023 con corte al 31 de diciembre y del año 2024 con corte a 31 de marzo, los cuales deben contar con las respectivas notas en norma NIIF y estar debidamente suscritos por el representante legal, Revisor Fiscal o Contador Independiente (si a ello hubiere lugar).
- b. Certificación de los Estados Financieros suscrito por el Revisor Fiscal o Contador Independiente.
- c. Allegar copia de la tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta central de Contadores con vigencia no superior a tres meses teniendo en cuenta la fecha de cierre del proceso.

19.2.1. Capacidad financiera y capacidad organizacional

Con el propósito de medir la fortaleza financiera y la capacidad organizacional del ALIADO ESTRATÉGICO interesado, los indicadores mínimos utilizados para tal fin obedecen al índice de liquidez, nivel de endeudamiento, razón de cobertura de intereses y al capital de trabajo como índices de carácter financiero, y la rentabilidad sobre patrimonio, la rentabilidad sobre activos, y el historial crediticio en centrales de riesgos como índices de capacidad organizacional. Serán valorados así:

1. Índice de liquidez: ≥ 1
2. Nivel de endeudamiento: $\leq 80\%$
3. Razón de cobertura de intereses: ≥ 1
4. Capital de trabajo: $\geq 5.000.000.000$
5. Rentabilidad sobre patrimonio: ≥ 0
6. Rentabilidad sobre activos: ≥ 0
7. Calificación crediticia por centrales de riesgo.

En caso de que, por la naturaleza de algunos indicadores, se tenga denominador cero (0), la división daría una indeterminación y no habría un indicador lógico. CISA realizará el análisis respectivo, con el fin de verificar el cumplimiento del requisito.

Para el indicador de razón de cobertura de intereses, los proponentes cuyos gastos de intereses sean cero (0), no podrán calcular el indicador de razón de cobertura de intereses, en este caso el oferente cumple el indicador, salvo que su utilidad operacional sea negativa o pérdida, caso en el cual no cumple con dicho indicador.

19.2.2. Capacidad financiera

La capacidad financiera es verificada con el objetivo de determinar la capacidad del proponente para cumplir oportuna y totalmente el objeto del contrato en función de su rentabilidad.

19.2.2.1. Índice de Liquidez

El índice de liquidez se establece con el fin de verificar la disponibilidad de recursos de la empresa a corto plazo para afrontar sus compromisos, representando las veces que el activo corriente puede cubrir el pasivo corriente.

$$\text{Fórmula: } IL = AC / PC = N^{\circ} \text{ de Veces}$$

Donde:

IL: Índice de Liquidez

AC: Activo Corriente

PC: Pasivo Corriente

19.2.2.2. Nivel de Endeudamiento

El Nivel de Endeudamiento permite establecer el grado de endeudamiento en la estructura de financiación del proponente.

Se obtiene el porcentaje de endeudamiento resultante de dividir el Pasivo Total por el Activo Total y el resultado se multiplicará por 100. así:

$$\text{Fórmula: } NE = (PT / AT) * 100$$

Donde:

NE: Nivel de Endeudamiento

PT: Pasivo Total

AT: Activo Total

19.2.2.3. Razón de cobertura de intereses

Refleja la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras. Se determina la Razón de cobertura de Intereses, dividiendo la Utilidad Operacional por los Gastos de Intereses, así:

$$\text{Fórmula: } RC = UO / GI$$

Donde:

RC: Razón de cobertura de Intereses

UO: Utilidad Operacional

GI: Gastos de Intereses

19.2.2.4. Capital de Trabajo

El capital de trabajo representa la liquidez operativa del proponente. Un capital de trabajo adecuado permite establecer si una empresa está en capacidad de pagar sus compromisos a su vencimiento y al mismo tiempo satisfacer contingencias e incertidumbres.

Se determina el Capital de Trabajo, restando del Activo Corriente el valor del Pasivo Corriente, así:

$$\text{Fórmula: } CT = AC - PC$$

Donde:

CT: Capital De trabajo

AC: Activo Corriente

PC: Pasivo Corriente

19.2.3. Capacidad organizacional

La capacidad organizacional se verifica con el fin de establecer si el proponente es apto para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna.

19.2.3.1. Rentabilidad sobre patrimonio

La rentabilidad sobre patrimonio se establece con el fin de verificar la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio.

$$\text{Fórmula: } RP = UO / PT$$

Donde:

RP: Rentabilidad sobre patrimonio
UO: Utilidad Operacional
PT: Patrimonio

19.2.3.2. Rentabilidad sobre activos

La Rentabilidad sobre activos se establece con el fin de verificar la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo.

$$\text{Fórmula: } RA = UO / AT$$

Donde:

RA: Rentabilidad sobre activos
UO: Utilidad Operacional
AT: Activo Total

19.2.3.3. Calificación crediticia por centrales de riesgo

CISA realizará las correspondientes consultas a los oferentes en centrales de riesgo. Si el oferente presenta calificaciones adversas en centrales de riesgos, respecto a obligaciones abiertas/vigentes, es decir, registra calificación en alguna deuda con el sector financiero o sector cooperativo diferente de A o mora vigente en alguna de sus obligaciones con dichos sectores, deberá adjuntar paz y salvo o certificación al día en las obligación(es) adversa(s) por parte de la entidad reportante al momento de presentar la oferta. En los eventos en los cuales se reporte cartera castigada en esos sectores, se rechazará la oferta

CISA consultará el historial crediticio en las centrales de riesgo del ALIADO ESTRATÉGICO, por lo anterior, el proponente autoriza expresamente a CISA que:

1. En cumplimiento de la ley 1581 de 2012 que desarrolla el derecho constitucional que tiene todas las personas a conocer, actualizar y rectificar la información que se haya recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, el proponente autoriza a CISA para realizar el tratamiento de datos personales, sobre la información que se encuentre en la oferta y sus soportes, y en desarrollo de dicho tratamiento, para que disponga de los datos personales para fines comerciales, informativos, de seguimiento, de mercadeo, de notificaciones y contacto para campañas de seguridad y/o satisfacción, promoción, mercadeo relacional y/o similares, verificación en centrales de riesgo,

aspectos contables y demás tipo de tratamiento de acuerdo con la POLITICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES de CISA que podrá ser consultada en la página web www.cisa.gov.co.

2. La información consultada será conservada y custodiada bajo estrictas medidas de seguridad para impedir la adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado fraudulento.
3. Con la presentación de la propuesta, el ALIADO ESTRATÉGICO declara que la autorización para el tratamiento de datos personales corresponde a la expresión de su voluntad libre previa e informada y concuerda con la realidad
4. Se podrá resolver cualquier acuerdo, negocio o contrato celebrado con CISA, en caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento eximiendo a la entidad de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que se hubiese proporcionado en la oferta o de la violación de esta.

19.3. Requisitos técnicos mínimos

Son los requisitos mínimos que el oferente debe cumplir para demostrar la idoneidad en el diseño y construcción del proyecto inmobiliario.

19.3.1. Experiencia en diseño y construcción de unidades residenciales multifamiliares.

El interesado deberá aportar experiencia como diseñador y constructor de proyectos de vivienda, en los cuales se hayan construido al menos mil cuatrocientas (1.400) unidades residenciales en proyectos multifamiliares de mínimo doce (12) pisos. Las unidades residenciales que acreditarán la experiencia deben haber sido diseñadas en un término no mayor a siete (7) años y construidas en un término no mayor a cinco (5) años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección y haber sido construidas en Colombia.

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar máximo tres (3) certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

1. Ser suscritas por el contratante.
2. Ser expedidas a nombre del oferente.
3. Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento, nombre del proyecto, la altura en pisos y número de unidades residenciales terminadas, e información de quien expide la certificación.

No se aceptan certificaciones de obras ejecutadas en cualquier figura asociativa de derecho privado

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior.

En el caso en que el proponente sea una Caja de Compensación Familiar, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos residenciales multifamiliares, de conformidad con lo establecido en este numeral.

Las unidades inmobiliarias que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante, en los últimos 5 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. La acreditación de la experiencia se realizará de la manera antes señalada en este mismo numeral.

En el caso en que el proponente sea un promotor de vivienda, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos residenciales multifamiliares, de conformidad con lo establecido en este numeral.

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante en los últimos 5 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. La acreditación de la experiencia se realizará de la manera antes señalada en este numeral.

Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de construcción de proyectos residenciales multifamiliares en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos residenciales multifamiliares. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato.

Si las certificaciones aportadas para acreditar la experiencia tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

20. FACTORES DE CALIFICACIÓN Y PONDERACIÓN

Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes, se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en este numeral, los cuales se describen a continuación:

No.	CRITERIO	PUNTAJE
1	Mayor valor ofrecido por el residual del suelo	450 puntos
2	Mayor valor presente neto en el plan de pago en el valor residual del suelo	350 puntos
3	Mayor número de viviendas de interés social.	200 puntos
	TOTAL	1000 puntos

20.1. Mayor valor ofrecido por el residual del suelo (450 puntos)

De conformidad con el anexo C VALOR OFERTADO Y PLAN DE PAGOS DEL PREDIO, se asignará el mayor puntaje (450 puntos), al proponente cuya sumatoria de todos los giros realizados por concepto de pago del predio aportado por CISA resulte ser el mayor de las ofertas validas presentadas. A los demás oferentes se les asignarán puntos utilizando la fórmula que se incorpora a continuación.

La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el valor total ofertado por el proponente que se evalúa y el máximo valor propuesto por las ofertas validas, por 450 puntos, así:

$$Puntaje_i = \frac{v_i}{v_{max}} * 450$$

Donde:

V_i : Valor total sin decimales de la oferta evaluada

V_{max} = Máximo valor de las ofertas válida

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

El valor mínimo para ofertar corresponde al 15% sobre el total de las ventas estimadas expresado en el acápite “Aportes y retorno de inversión de CENTRAL DE INVERSIONES S.A – CISA” del presente documento.

20.2. Mayor valor presente neto en el plan de pago en el valor del aporte de CISA (350 puntos)

De conformidad con el anexo C VALOR OFERTADO Y PLAN DE PAGOS DEL PREDIO, se asignará el mayor puntaje (350 puntos), al proponente cuyo plan de pagos a CISA por concepto de suelo resulte tener el mayor valor presente neto de las ofertas validas presentadas, de acuerdo con la siguiente formula:

$$VPN = \sum_{t=1}^n \frac{VP}{(1+i)^t}$$

Donde:

VP: flujo de efectivo en el período t

t: Periodo t

i: tasa de descuento

A los demás oferentes se les asignarán puntos utilizando la fórmula que se incorpora a continuación. La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el valor presente neto ofertado por el proponente que se evalúa y el valor presente neto máximo de las ofertas validas, por 350 puntos, así:

$$Puntaje_i = \frac{VPN_i}{VPN_{max}} * 350$$

Donde:

VPN_i : Valor presente neto de la oferta evaluada

VPN_{max} = Valor presente neto máximo de las ofertas validas

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

La tasa de descuento a utilizar en la fórmula de Valor presente neto será la Tasa de interés de los certificados de depósito a término de 90 días (DTF) del día siguiente al cierre de la invitación.

Se debe prever que el pago anticipado del proyecto equivalente a dos mil seiscientos treinta y tres millones doscientos ochenta y ocho mil doscientos seis pesos M/cte (\$2.633.288.206) hace referencia al plusvalor del suelo y no hace las veces de pago por derechos fiduciarios sobre los aportes de CISA.

En todo caso, la suma de once mil cuatrocientos diez millones novecientos quince mil quinientos cincuenta y ocho pesos M/Cte. (\$11.410.915.558) deberá ser girada por concepto del plusvalor del suelo a CISA en un tiempo no mayor a dieciocho (18) meses contados desde la suscripción del contrato de alianza estratégica.

20.3. Mayor número de viviendas de interés social (200 puntos)

De conformidad al Anexo D NÚMERO TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES Y NÚMERO DE UNIDADES VIS DEL PROYECTO, se asignará el mayor puntaje (200 puntos), al ALIADO ESTRATÉGICO que proponga el mayor número de viviendas de interés social a construir en el proyecto, en las condiciones aquí previstas.

A los demás oferentes se les asignarán puntos utilizando la fórmula que se incorpora a continuación. La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el número de viviendas propuestas a por el ALIADO ESTRATÉGICO que se evalúa y el número mayor de viviendas de las propuestas validas, por 200 puntos, así:

$$Puntaje = \frac{NVI}{NVIP} * 200$$

Donde:

NVI= Número de viviendas propuestas por el ALIADO ESTRATÉGICO que se evalúa

NVIP= Mayor Número de viviendas VIS propuestas

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

CISA seleccionará la oferta más favorable a quien obtenga el mayor puntaje de conformidad con los factores anteriormente mencionados.

En caso de empate, se seleccionará la oferta que haya sido radicada primero en la plataforma establecida el efecto.

21. RECHAZO DE OFERTAS

CISA podrá rechazar cualquiera o todas las ofertas antes de la selección del oferente, en los siguientes casos:

1. Cuando la oferta no cumpla con los requisitos mínimos habilitantes.
2. Cuando el oferente se halle incurso en alguna o algunas de las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades para contratar, establecidas en la Ley, la Constitución Política, en especial en aquellas contenidas en el artículo 8° de la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1474 de 2011 o en el Código de Buen Gobierno de Central de Inversiones S.A., que lo inhabilite o lo ponga en situación de prohibición, incompatibilidad o se encuentre inmerso en algún conflicto de interés.
3. Cuando el oferente se encuentre intervenido y/o haya sido sancionado y/o multado en virtud de lo previsto a la Ley 66 de 1968 durante los últimos tres (3) años.
4. Cuando las ofertas contengan enmendaduras o presenten alteraciones e irregularidades no convalidadas o certificadas por la firma del oferente, y que no permitan la evaluación objetiva de la oferta.
5. Cuando la oferta sea presentada por personas jurídicamente incapaces para obligarse o que no cumplan todas las calidades y condiciones de participación indicadas dentro de estos términos de referencia.
6. Cuando la oferta no cumpla con la integridad del objeto del presente proceso, es decir, se presente en forma parcial.
7. Cuando el oferente no subsane correcta o completamente y dentro del término fijado, la información o documentación solicitada por CISA, si así ésta lo indica.
8. Cuando el oferente no presente las aclaraciones que se hayan solicitado en relación con información equívoca, confusa o aparentemente contradictoria, lo haga extemporáneamente o la aclaración no satisfaga los interrogantes planteados en la solicitud de aclaración, CISA podrá rechazar la oferta, si así lo indica.

9. Cuando se compruebe falsedad o inexactitud en la información suministrada por el oferente o en la contenida en los documentos y certificados anexos a la oferta, que no permita la evaluación objetiva de la oferta.
10. Cuando se compruebe confabulación o colusión entre los oferentes.
11. Cuando existan condiciones frente al documento y plasmado en la oferta radicada.
12. Cuando no se presente oportunamente la oferta.
13. Cuando el (los) oferente(s) haya(n) tratado de interferir, influenciar o informarse indebidamente sobre el análisis de las ofertas.
14. Cuando la oferta contradiga la Ley.
15. Cuando un oferente tenga intereses patrimoniales en otra persona jurídica que presente oferta en el mismo proceso o cuando se trate de ofertas que correspondan a sociedades que tengan socios comunes, excepto cuando se trate de sociedades anónimas abiertas.
16. Cuando el representante o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en otra u otras firmas diferentes, que también estén participando en la presente invitación, o cuando el oferente, o alguno de sus socios, tenga participación o representación legal en las firmas cuyo trabajo debe ser verificado por el contratista.
17. Cuando el oferente directamente o a través de la sociedad, haya incumplido a CISA, con la suscripción de algún contrato o con otra cualquiera obligación derivada de los mismos.
18. La oferta cuyo oferente sea deudor moroso de CISA, acorde con lo dispuesto en el literal c. del numeral 4.12.4 Prohibición en la Operación de Activos de CISA del Manual 11 del Código de Buen Gobierno.

22. CONDICIONES PARA DECLARATORIA DE DESIERTA

El proceso culminará cuando:

1. Ninguna de las ofertas cumpla los requisitos sustanciales exigidos para el efecto en estos términos de referencia, como cuando todos los oferentes se encuentren inhabilitados, deban ser rechazadas todas las ofertas por las causales aquí dispuestas.
2. Exista evidencia acerca de la configuración de colusión entre los diferentes oferentes o cuando exista fundamento cierto para concluir acerca de la configuración de irregularidades derivadas de acuerdos indebidos o connivencia entre uno o varios de los oferentes y el o los responsables de la estructuración o la dirección del correspondiente procedimiento de selección o de la evaluación de las ofertas.
3. Cuando falte voluntad de participación.
4. Las demás que en estos términos puedan preverse.

23. SELECCIÓN DEL ALIADO ESTRATÉGICO

CISA seleccionará la oferta que estime más favorable a sus intereses, que cumpla con la totalidad de los requisitos previstos en estos términos de referencia y que haya obtenido el mayor puntaje, conforme al factor de ponderación establecido previamente.

En los casos de declaratoria desierta del proceso, descritos en estos términos, la entidad podrá contratar directamente, sin necesidad de obtener previamente un número plural de ofertas, teniendo en cuenta los precios del mercado, y si es del caso, los estudios o evaluaciones que para el efecto se hayan realizado directamente o a través de organismos consultores o asignados para ello.

24. PÓLIZAS Y GARANTIAS DEL CONTRATO DE ALIANZA ESTRATÉGICA

24.1. Garantía de cumplimiento

EL ALIADO ESTRATÉGICO deberá constituir y presentar a CISA una póliza de Cumplimiento a favor de Entidades Públicas con Régimen Privado de Contratación, cuyo beneficiario y asegurado sea **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. - CISA.**, expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y debidamente autorizada para tal efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes la fecha de suscripción de la presente contrato y por el término que indica a continuación, bajo las siguientes condiciones de cubrimiento y período:

1. **CUMPLIMIENTO:** Mediante la cual se ampara el cumplimiento general del CONTRATO por parte del ALIADO ESTRATÉGICO, por cuantía equivalente al TREINTA POR CIENTO (30%) sobre el valor del aporte en dinero que debe efectuar el aliado estratégico al fideicomiso, con vigencia igual al plazo de ejecución del contrato de alianza estratégica y SEIS (6) MESES MÁS.
2. **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES:** Mediante la cual EL ALIADO ESTRATÉGICO garantiza el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, en cuantía equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) sobre el valor del aporte en dinero que debe efectuar el aliado estratégico al fideicomiso, con una vigencia igual a la vigencia del CONTRATO y TRES (3) AÑOS MÁS.

Para la aprobación de las pólizas es indispensable el recibo de pago y/o certificación emitida por la aseguradora en la cual manifieste que la póliza se encuentra totalmente recaudada. (No se aceptan certificaciones de no expiración por falta de pago de la prima, ni notas de cruces o certificados de pagos de intermediarios o correderos de seguros).

EL ALIADO ESTRATÉGICO se obliga mantener vigentes las garantías, adicionar y/o ajustar sus valores o su vigencia y su liquidación, cuando de cualquier forma se incremente o disminuya el valor o el plazo de ejecución del contrato, así como reponer sus coberturas o valores asegurados cuando estos sean afectados por siniestros.

EL ALIADO ESTRATÉGICO deberá notificar a la compañía de seguros cualquier modificación del contrato, cambio de estado del riesgo, o en el evento en que se produzca la suspensión temporal del mismo, así ésta no conlleve modificaciones en plazo o valor y deberá allegar una certificación por parte de la aseguradora en la cual manifieste conocimiento de dicha modificación.

El monto de las garantías no constituye límite de responsabilidad para el ALIADO ESTRATÉGICO y en caso de resultar adeudada una suma mayor a la amparada, éste se obliga a pagar directamente.

Anexo A CARTA DE AUTORIZACIÓN

COMO OFERENTE AUTORIZO, QUE:

En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 que desarrolla el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar la información que se haya recogido sobre ellas en bases de datos o archivos autorizo(amos) a CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA para realizar tratamiento de datos personales, sobre la información que se encuentra en la propuesta y sus soportes, y en desarrollo de dicho tratamiento, para que disponga de mi (nuestros) datos personales para fines comerciales, informativos, de seguimiento, de mercadeo, de notificaciones y contacto para las campañas de seguridad y/o satisfacción, promoción, mercadeo relacional y/o similares, verificación en centrales de riesgo, aspectos contables y demás tipo de tratamiento de acuerdo con la POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES de CISA que podrá ser consultada en la página web www.cisa.gov.co. La presente autorización podrá ser consultada, modificada y suprimida por el titular en cualquier momento, igualmente la información aquí consignada será conservada y custodiada bajo estrictas medidas de seguridad para impedir la adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado fraudulento. Declaro que la presente autorización para el tratamiento de datos personales corresponde a la expresión de mi voluntad libre previa e informada y concuerda con la realidad.

- a) Central de Inversiones S.A., podrá consultar la información crediticia de los interesados en las Centrales de Riesgo.
- b) Central de Inversiones S.A., está facultada para consultar la información de los interesados en bases de datos, listas e informaciones públicas nacionales o internacionales u otras bases relacionadas con delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, finamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva y corrupción.
- c) Se podrá resolver cualquier acuerdo, negocio o contrato celebrado con CISA, en caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento eximiendo a la entidad de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo(nosotros) hubiere(mos) proporcionado en este documento, o de la violación de este.
- d) **CISA** no venderá, suministrará o pondrá a disposición de terceros, con fines de lucro o con cualquier otro propósito, la información de los interesados, la cual solo podrá ser utilizada en la forma que aquí se indica.

Con la aceptación del presente documento, el interesado se obliga al cumplimiento de todos los requisitos que se detallan a continuación en marco de este proceso.

Nombre del representante legal:

Cédula de ciudadanía:

Firma del representante legal o apoderado:

Huella:

Anexo B CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

(Favor diligenciar todos los espacios en blanco con la información que se solicita)

FECHA: DIA/MES/AÑO

Señores

CENTRAL DE INVERSIONES S. A. - CISA

Calle 63 No. 11 – 09 Piso 2

Bogotá

El suscrito _____ obrando en representación de la sociedad _____, de conformidad con lo requerido en el Términos de referencia , cuyo objeto corresponde a **Contratar un ALIADO ESTRATÉGICO que por su cuenta y riesgo, realice los estudios técnicos, diseños arquitectónicos, de ingeniería, de redes, y ejecute la construcción de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Santa Marta** presento oferta y solicito ser evaluado para el presente proceso.

En caso de resultar aceptada la oferta presentada, me comprometo a suscribir el contrato correspondiente, a cumplir con las obligaciones derivadas de él, de la oferta que presento y las reglas del proceso.

En mi calidad de oferente declaro,

1. Que ninguna otra persona o entidad, diferentes de las nombradas aquí, tiene participación en esta oferta o en el CONTRATO que será el resultado de este proceso y que, por lo tanto, solamente los firmantes están vinculados a dicha oferta.
2. Que con la suscripción de la presente carta de presentación de la oferta ratifico la misma y por ende se asume como una oferta irrevocable en los términos del artículo No. 846 del Código de Comercio.
3. Que con la suscripción de la carta de presentación de la oferta, hago entrega de la garantía de seriedad de la oferta.
4. Que nos comprometemos a dar respuesta a las comunicaciones que recibamos por parte de CISA responsable de adelantar el proceso de selección.
5. Que conocemos los términos del proceso de contratación, adendas, avisos e informaciones sobre preguntas y respuestas, así como los demás documentos relacionados con este, por cuanto tuve acceso a ellos a través de la página web de CISA, y en consecuencia acepto cumplir todos los requisitos en ellos exigidos.
6. Que hemos verificado en la página web de CISA, los documentos de preguntas y respuestas y aceptamos su contenido.
7. Que contamos con el personal mínimo requerido los términos de referencia para ejecutar el CONTRATO, en caso de que nuestra oferta sea aceptada.
8. Que leí cuidadosamente los términos de referencia y elaboré mi oferta ajustada a los mismos, por tanto, conocí y tuve las oportunidades establecidas para solicitar aclaraciones, efectuar preguntas y obtener respuestas a mis inquietudes.
9. Que conozco y acepto en un todo las leyes generales y especiales aplicables a este proceso contractual.

10. Que nuestra oferta cumple con todos y cada uno de los requerimientos y condiciones establecidos en los documentos del proceso.
11. Que declaro (amos) bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la suscripción del presente documento, que no existe información engañosa, inexacta o que falte a la verdad en la documentación que conforma la oferta, y por ello acepto las consecuencias jurídicas y aquellas que conlleven la contravención de mi (nuestra) parte a esta manifestación.
12. Que, en caso de resultar aceptada nuestra oferta y su ratificación, luego de surtido el proceso por CISA, nos comprometemos a ejecutar la totalidad del objeto del CONTRATO respectivo de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de contratación.
13. Que, a solicitud de CISA, me (nos) obligo (amos) a suministrar cualquier información adicional necesaria para la correcta evaluación de la oferta.
14. Que manifiesto que no nos hallamos incluidos en listas nacionales e internacionales de lavados de activos.
15. Que conozco el Código de Buen Gobierno de CISA y que daré estricto cumplimiento a las normas y políticas de seguridad y salud en el trabajo establecidas por la ley colombiana
16. Que conozco detalladamente y que he hecho todas las averiguaciones necesarias para asumir los riesgos sociales, normativos, climáticos, ambientales, técnicos que la ejecución del CONTRATO me demande, y en consecuencia manifiesto que asumo los resultados económicos de los mismos.
17. Que conozco y asumo los riesgos indicados en el anexo denominado Matriz de Riesgos.
18. Que declaro que el origen de los fondos de la empresa que represento proviene de actividades lícitas, así como la destinación de los recursos que obtenga por la prestación de los servicios que se lleguen a contratar, de conformidad con la normatividad colombiana

El (Los) abajo firmante(s) declaro (amos) que he (mos) recibido todos los documentos y anexos descritos.

Nombre completo del oferente:

Dirección:

Ciudad:

Teléfono:

Correo electrónico:

NIT:

Nombre del representante legal:

Cédula de ciudadanía del representante legal:

Firma del representante legal o apoderado:

Anexo C VALOR OFERTADO Y PLAN DE PAGOS DEL PREDIO

Nota: Actualizar los valores correspondientes a: Valor ventas totales esperadas, , Año de escrituración esperado primeras entregas, Requisito ponderable N° 1 Valor total ofertado por el predio,

Valor mínimo a ofertar	22.506.906.240,00	Año de escrituración esperado primeras entregas	
Valor ventas totales esperadas		Año de escrituración esperado últimas entregas	

Requisito ponderable N° 1 Valor total ofertado por el predio	
---	--

En el siguiente formato se debe diligenciar el valor a pagar al fideicomiso por el predio en el respectivo mes.

Nota: Para efectos del presente formato, el mes 1 corresponde al mes siguiente a la firma del contrato

Firma de representante legal	
Nombre Representante legal	
CC. Representante Legal	
Mes 1	2.633.100.000
Mes 2	0
Mes 3	0
Mes 4	0
Mes 5	0
Mes 6	0
Mes 7	0
Mes 8	0
Mes 9	0
Mes 10	0
Mes 11	0
Mes 12	0
Mes 13	0
Mes 14	0
Mes 15	0
Mes 16	0
Mes 17	0
Mes 18	0
Mes 19	0
Mes 20	0
Mes 21	0
Mes 22	0
Mes 23	0
Mes 24	0
Mes 25	0
Mes 26	0
Mes 27	0
Mes 28	0
Mes 29	0
Mes 30	0
Mes 31	0
Mes 32	0
Mes 33	0
Mes 34	0
Mes 35	0
Mes 36	0
Mes 37	0
Mes 38	0
Mes 39	0
Mes 40	0
Mes 41	0
Mes 42	0
Mes 43	0
Mes 44	0
Mes 45	0
Mes 46	0
Mes 47	0
Mes 48	0
Mes 49	0
Mes 50	0
Mes 51	0
Mes 52	0
Mes 53	0
Mes 54	0

Anexo D NÚMERO TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES Y NÚMERO DE UNIDADES VIS DEL PROYECTO

Número total de viviendas del proyecto	Número de unidades VIS del proyecto

Firma del representante legal:

Nombre del representante legal:

Cédula de ciudadanía del representante legal:

Anexo E CONDICIONES PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El ALIADO ESTRATÉGICO deberá constituir una Fiducia Mercantil, de conformidad con las obligaciones contractuales y la propuesta presentada según las necesidades del proyecto, para lo cual deberá tener en cuenta los siguientes términos y condiciones:

a. Objeto:

Contratar una fiducia mercantil para la constitución de un patrimonio autónomo cuyo objeto será el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario en Santa Marta.

El interesado deberá presentar propuesta de modalidad de fiducia mercantil, de conformidad el análisis de la información suministrada por CISA, así como los términos y condiciones señalados en la presente convocatoria.

b. Partes:

- FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR: Es el encargado de los estudios, diseños y construcción del proyecto inmobiliario.
- FIDEICOMITENTE APORTANTE Y BENEFICIARIO DE GIRO: Es CENTRAL DE INVERSIONES S.A – CISA, quien aportará el predio en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario Santa Marta.
- FIDUCIARIA: Sociedad Fiduciaria autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien será parte en el contrato de Fiducia mercantil y deberá cumplir sus obligaciones de conformidad con lo previsto en el Código de Comercio, Decreto Ley 663 de 1993 - Estatuto Orgánico el Sistema Financiero y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

La FIDUCIARIA será la vocera y representante del patrimonio autónomo creado en virtud del contrato de fiducia mercantil y tendrá a su cargo las obligaciones previstas en el documento principal del cual hace parte el presente anexo, el contrato de fiducia y las leyes aplicables a este tipo de contratos.

c. Beneficiarios:

- BENEFICIARIOS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS: Son las personas que se vinculan al fideicomiso con el fin de adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, y se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir la propiedad de estas.
- FIDEICOMITENTES APORTANTES: Son CISA y el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR, de conformidad con lo previsto en el artículo 1242 del Código de Comercio.
- ACREEDOR (es) BENEFICIARIO (s): Será la entidad financiera que haya otorgado un crédito constructor destinado para el desarrollo del PROYECTO.

Para la obtención de recursos se permitirá la vinculación de terceros, llámense inversionistas, cesionarios de beneficios, acreedores o cualquier otra denominación similar, o que impliquen la recepción de recursos en calidad de aportes con cargo al pago del precio de los derechos de

beneficio cedidos, cumpliendo con lo establecido en la Circular Externa 019 del 2021 de la Superintendencia Financiera de Colombia, frente a prácticas ilegales.

NOTA: En ningún caso CISA contraerá obligaciones de crédito. Su responsabilidad se limitará exclusivamente a las obligaciones señaladas en los documentos de la presente convocatoria, ni suscribirá los demás documentos que sean requeridos para la construcción de EL PROYECTO.

d. Órganos de dirección y administración:

- El fideicomiso deberá tener un COMITÉ FIDUCIARIO el cual es un órgano decisorio de dirección y control del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- El COMITÉ FIDUCIARIO deberá estar conformado por tres (03) miembros, dos (02) por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE y uno (01) por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR.
- La FIDUCIARIA asistirá al Comité con voz, pero sin voto y llevará la secretaría del Comité. La FIDUCIARIA será la encargada de convocar el Comité, verificar la asistencia, establecer el orden del día según los temas acordados con los fideicomitentes, levantar las actas de cada sesión y velar por la ejecución y seguimiento a las decisiones adoptadas.
- El Comité deberá reunirse mensualmente salvo que el Comité defina una periodicidad diferente.
- El Comité deliberará con al menos dos de sus integrantes y tomará decisiones con igual número de integrantes.

e. Obligaciones del fideicomiso:

1. Mantener la titularidad de EL INMUEBLE en el que se desarrollará el proyecto y sus mejoras.
2. Recibir los aportes de los fideicomitentes y de los BENEFICIARIOS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.
3. Recibir, mantener y custodiar los demás bienes y recursos sobre los cuales se desarrollará EL PROYECTO, de acuerdo con las consideraciones antes señaladas.
4. Suscribir, si a ello hubiere lugar, el contrato de comodato con el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR, previa instrucción del Comité Fiduciario y en el formato definido por este último. El FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR tendrá, respecto de los bienes entregados en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil.
5. Recibir y administrar los bienes y recursos necesarios para adelantar la construcción de EL PROYECTO, que reciba de:
 - a. Los BENEFICIARIOS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS (compradores), que se perciban como ingreso por las ventas de las unidades de vivienda resultantes, que provengan de recursos propios o de los desembolsos de los créditos individuales que les otorguen a aquellos.
 - b. Los recursos derivados del crédito constructor aprobado, en caso de que el mismo sea necesario para el desarrollo de EL PROYECTO.

- c. Los transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO por parte de LOS FIDEICOMITENTES.
6. Girar a título de pago anticipado a CISA, por concepto del plusvalor del suelo, el equivalente al 30% del valor aportado por CISA en los siguientes noventa (90) días contados a partir que el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR transfiera lo correspondiente a su aporte al PATRIMONIO AUTONOMO.
 7. Girar al FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR, previo visto bueno y autorización, los recursos que solicite, una vez cumplidas LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, para que este los destine exclusivamente a la ejecución del PROYECTO.
 8. Suscribir en su calidad de vocera del FIDEICOMISO, los documentos que necesarios para la ejecución del PROYECTO y/o otorgar los poderes a que haya lugar para el cumplimiento de dicho propósito.
 9. Suscribir la (s) escritura (s) pública (s) que contenga (n) la (s) hipoteca (s) de (los) INMUEBLE (s) que garantice (n) el (los) crédito (s) constructor otorgado, así como los pagarés y demás documentos que sean requeridos.
 10. Suscribir los contratos mediante los cuales los BENEFICIARIOS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS se vinculan al proyecto para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.
 11. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO de acuerdo con las normas vigentes aplicables a la materia incluyendo las referentes al Grupo NIIF, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos.
 12. Permitir a EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR desarrollar por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, administrativa y técnica, el PROYECTO, cuando el mismo cumpla con las obligaciones técnicas, financieras y legales, adelante previstas.
 13. Contratar con cargo al proyecto la supervisión técnica independiente prevista en la Ley 1796 de 2016 y las normas que la modifiquen, sustituyan y/o reglamenten.
 14. Contratar con cargo al proyecto la interventoría de obra para el proyecto inmobiliario.
 15. Recibir y administrar los recursos del CRÉDITO CONSTRUCTOR, y de los BENEFICIARIOS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, registrando una cuenta por pagar a favor de estos últimos, hasta tanto se le transfiera la respectiva unidad de vivienda del proyecto
 16. Suscribir con CISA el contrato para la comercialización de las unidades inmobiliarias. La comisión por ventas será pagada por el FIDEICOMISO a CISA con cargo a las ventas de las unidades inmobiliarias.
 17. Pagar a CISA la comisión por ventas del 3% más IVA sobre el valor de la unidad inmobiliaria
 18. Pagar a CISA los gastos de comercialización.
 19. Transferir previa instrucción del FIDEICOMITENTE APORTANTE CISA este último como vendedor y EL FIDEICOMITENTE APORTE DESARROLLADOR como CONSTRUCTOR RESPONSABLE, las unidades de vivienda que se deriven de EL PROYECTO a favor de los BENEFICIARIOS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.
 20. Contraer obligaciones de crédito para la construcción de EL PROYECTO ya identificado, siempre y cuando se hayan alcanzado las condiciones financieras de EL PUNTO DE EQUILIBRIO y así lo instruya EL COMITÉ DEL FIDEICOMISO, para lo cual podrá suscribir el contrato de crédito,

otrosíes que se requieran, el pagará en blanco con carta de instrucciones y demás documentos que sean requeridos.

21. Constituir las garantías y la hipoteca que se requiera, para el desembolso del eventual crédito constructor que se apruebe al PATRIMONIO AUTÓNOMO únicamente para el desarrollo del PROYECTO.
22. Exigir al Constructor, la debida constitución de las pólizas requeridas para la construcción del proyecto inmobiliario.
23. Recibir y administrar los recursos derivados de los créditos aprobados.
24. Todos los impuestos, tributos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender del proyecto inmobiliarios serán a cargo del fideicomiso.
25. El comité fiduciario pactará los términos, condiciones y políticas para la comercialización de las unidades inmobiliarias, de conformidad con lo previsto en los documentos señalados por CISA en la presente convocatoria y con base en los cuales resulte ganador el Aliado Estratégico.
26. Otorgar el mandato en favor de EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR, para la facturación de las ventas de EL PROYECTO.

f. Bienes del patrimonio autónomo.

El PATRIMONIO AUTÓNOMO estará constituido por los siguientes bienes:

Por parte de CISA

1. CISA aportará el predio de su propiedad contenido en la Escritura Pública No. 080-40452 referencia catastral No 010302360002000, por valor de OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/Cte. (\$8.777.627.352).

CISA dejará de ser FIDEICOMITENTE APORTANTE Y BENEFICIARIO DE GIRO una vez haya sido girado a favor de CISA la totalidad del valor correspondiente al residual del suelo. Esto es el 15% sobre las ventas totales del proyecto inmobiliario.

Por parte de EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR

1. Los aportes de EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR correspondiente a la suma de OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$8.433.406.672).
2. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR se obliga a transferir al PATRIMONIO AUTÓNOMO la totalidad de los planos, estudios, documentos y especificaciones de construcción pertinentes de la obra, así como los documentos que se relacionan a continuación:
 - Licencia de construcción aprobada, pagada y vigente, así como sus correspondientes modificaciones en caso de existir.
 - Planos y diseños arquitectónicos y urbanísticos definitivos aprobados.
 - Estudio de suelo y recomendaciones de cimentación.
 - Diseño estructural.
 - Diseño eléctrico.

- Diseño hidrosanitario.
- Especificaciones de acabados.
- Programa general de obra.
- Proyecto de división, planos de alinderamiento y minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Estudio de factibilidad y flujo de fondos de EL PROYECTO.
- Todos los demás documentos, planos, licencias, permisos exigidos por las autoridades, y todos los bienes que tengan que ver directa o indirectamente con EL PROYECTO inmobiliario.
- Todos los ingresos para el desarrollo de EL PROYECTO originados de las preventas y ventas, así como los rendimientos que tales dineros generen y en especial los siguientes:
 - a. Los dineros derivados de las preventas, los cuales serán aportados al PATRIMONIO AUTÓNOMO por los beneficiarios de las unidades inmobiliarias.
 - b. Los dineros derivados de las ventas.
 - c. Los desembolsos de los créditos individuales que a los beneficiarios de las unidades inmobiliaria que se les otorguen por parte del FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.
 - d. El comité fiduciario se integrará de conformidad con el monto o proporción del monto de derechos fiduciarios que tenga cada aportante al momento de creación del fideicomiso.

El porcentaje de participación en el patrimonio autónomo será proporcional al monto del aporte de los fideicomitentes aportantes al momento de la constitución del fideicomiso.

g. Gestión de los recursos del proyecto inmobiliario

El interesado, dentro de su propuesta, deberá proponer, identificar y establecer los términos y condiciones relevantes del mecanismo que se exigirá a la sociedad fiduciaria para la administración y gestión de los recursos del proyecto inmobiliario.

h. Pólizas:

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR deberá constituir y presentar a CISA una póliza de Cumplimiento a favor de Entidades Públicas con Régimen Privado de Contratación, cuyo beneficiario y asegurado sea **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. - CISA.**, expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y debidamente autorizada para tal efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes la fecha de suscripción de la presente contrato y por el término que indica a continuación, bajo las siguientes condiciones de cubrimiento y período:

- 1- **CUMPLIMIENTO:** por una cuantía equivalente al treinta por ciento (30%) sobre la suma del costo total de la construcción, con una vigencia igual al plazo del contrato y seis (6) meses más.
- 2- **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES:** por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) sobre la suma del costo total de la construcción, con una vigencia igual a la vigencia del contrato y tres (3) años más.
- 3- **ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA:** Por una cuantía equivalente al TREINTA POR CIENTO (30%) sobre la suma del costo total de la construcción, para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por cinco (5) años, contados a partir del recibo a satisfacción de la obra. Las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los

bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados. Las garantías se entenderán vigentes hasta la terminación del CONTRATO garantizado.

- 4- **CALIDAD DE BIENES Y SERVICIOS:** Por una cuantía equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) sobre la suma del costo total de la construcción, con vigencia igual al plazo de ejecución de este y VEINTICUATRO (24) MESES MÁS.
- 5- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** Mediante la cual el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR garantiza la Responsabilidad Civil Extracontractual frente a terceros, que en ningún caso podrá ser inferior al TREINTA POR CIENTO (30%) sobre la suma del costo directo de la construcción, con una vigencia igual al plazo de ejecución del CONTRATO, incluido gastos médicos. La póliza deberá figurar como:
 - Tomador: EL ALIADO ESTRATÉGICO
 - Asegurado: CISA y el ALIADO ESTRATÉGICO
 - Beneficiario: CISA y/o TERCEROS AFECTADOS.

- 6- **SEGURO TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN:** Por una cuantía equivalente al valor de total de la construcción del proyecto, desde el inicio de la ejecución hasta el recibo a satisfacción.

En todos los casos los beneficiarios de las pólizas serán EL FIDICOMISO y CENTRAL DE INVERSIONES S.A – CISA.

Para la aprobación de las pólizas es indispensable el recibo de pago y/o certificación emitida por la aseguradora en la cual manifieste que la póliza se encuentra totalmente recaudada. *(No se aceptan certificaciones de no expiración por falta de pago de la prima, ni notas de cruces o certificados de pagos de intermediarios o correderos de seguros).*

EL CONTRATISTA se obliga mantener vigentes las garantías, adicionar y/o ajustar sus valores o su vigencia y su liquidación, cuando de cualquier forma se incremente o disminuya el valor o el plazo de ejecución del contrato, así como reponer sus coberturas o valores asegurados cuando estos sean afectados por siniestros.

EL CONTRATISTA deberá notificar a la compañía de seguros cualquier modificación del contrato, cambio de estado del riesgo, o en el evento en que se produzca la suspensión temporal del mismo, así ésta no conlleve modificaciones en plazo o valor y deberá allegar una certificación por parte de la aseguradora en la cual manifieste conocimiento de dicha modificación.

El monto de las garantías no constituye límite de responsabilidad para EL CONTRATISTA y en caso de resultar adeudada una suma mayor a la amparada, éste se obliga a pagar directamente.

i. Plazo.

El plazo del contrato de fiducia mercantil no podrá ser superior a cuarenta y ocho meses (48) meses, contados desde su fecha de suscripción.

Las partes de común acuerdo podrán modificar este plazo.

j. Definición del puntos de equilibrio

La propuesta que presente el interesado deberá tener en cuenta los siguientes aspectos en relación con el punto de equilibrio:

1. **Ventas:** Se debe lograr entre el 60% y 80% de las ventas planificadas por cada etapa propuesta.
2. **Permisos y licencias:** Es necesario contar con las licencias urbanísticas y con los permisos requeridos (ambientales, movilidad, servicios públicos, entre otros para cumplir las normas establecidas para el desarrollo del proyecto inmobiliario).

En caso de no cumplirse cualquiera de las anteriores condiciones para lograr el punto de equilibrio, las partes darán por terminado anticipadamente el contrato de fiducia mercantil de mutuo acuerdo y procederán a su inmediata liquidación. Para tal efecto, se deberá efectuar los pagos y comisiones a que haya lugar a favor de la fiduciaria y proceder a la restitución de los aportes a cada uno de los fideicomitentes aportantes y de las sumas de dinero a favor de los beneficiarios de las unidades inmobiliarias.

En este sentido, la fiduciaria en su calidad de vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO deberá restituir a CISA el predio y al FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR lo correspondiente a su aporte.

Los pagos por concepto de administración y comisión fiduciaria, se realizará con cargo al proyecto inmobiliario.

3. **Crédito otorgado:** La confirmación del crédito otorgado a la constructora.

En el evento en que el crédito sea otorgado y no se logró ejecutar el proyecto, el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR cancelará a CISA el valor del predio aportado el cual corresponde a OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/Cte. (\$8.777.627.352). Los pagos por concepto de administración y comisión fiduciaria, se realizará con cargo al proyecto inmobiliario.

Nota 1: En caso de no cumplirse cualquiera de las anteriores condiciones para lograr el punto de equilibrio, por causas imputables al ALIADO ESTRATÉGICO, debidamente acreditadas, el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR reconocerá el aporte de CISA más el valor indexado al índice vigente de valoración predial -IVP establecido por el DANE para la ciudad de Santa Marta.

Nota 2: En caso de que las unidades inmobiliarias estén construidas de manera total o parcial del proyecto y se requiera dar por terminado anticipadamente el contrato por cualquiera de las anteriores razones y, adicionalmente, no se haya logrado su venta, las partes acuerdan que se repartirán (se distribuirá la titularidad) cada una de las unidades inmobiliarias por partes iguales, sin que esto genere pago adicional. Las partes acuerdan que, para la repartición, se preferirán la distribución de un único titular por unidad inmobiliaria, la compensación y/o la compra en dinero de la unidad respectiva a la contraparte, antes que la propiedad de la unidad inmobiliaria en común y proindiviso.

Nota 3: En el caso de los BENEFICIARIO(S) DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, estos procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a los BENEFICIARIO(S) DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS los dineros recibidos junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan de acuerdo con los plazos de devolución que se definan en el instrumento para la gestión de dichos recursos. En caso de que BENEFICIARIO(S) DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS no solicite(n) de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, estos deberán autorizar a LA FIDUCIARIA desde la

suscripción del negocio jurídico de vinculación al PATRIMONIO AUTÓNOMO, para que aquella proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

Anexo F CERTIFICACIÓN DE NO REPORTE DE ESTAR SANCIONADO Y/O MULTADO POR VIOLACIÓN AL RÉGIMEN DE OBRAS Y URBANISMO POR PARTE DE AUTORIDAD COMPETENTE.

(Favor diligenciar todos los espacios en blanco con la información que se solicita)

Señores

CENTRAL DE INVERSIONES S. A. - CISA

Calle 63 No. 11 – 09 Piso 2

Bogotá

Yo, _____ identificado con _____ número _____, actuando en mi calidad de representante legal de la sociedad _____ con NIT _____ de conformidad con lo solicitado en el Términos de referencia , cuyo objeto corresponde a “Celebrar un contrato de alianza estratégica con un ALIADO ESTRATÉGICO para el desarrollo y ejecución de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Santa Marta, Magdalena.” manifiesto **BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO** que **no he sido sancionado y/o multado por infracciones al régimen de obras y urbanismo en virtud de lo previsto en la Ley 388 de 1997 y normas reglamentarias, en los últimos (3) años contados a partir de la fecha establecida para cierre del proceso.**

La presente manifestación se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los ___ días del mes ___ de 2024.

Nombre completo del oferente:

Dirección:

Ciudad:

Teléfono:

Correo electrónico:

NIT:

Nombre del representante legal:

Cédula de ciudadanía del representante legal:

Firma del representante legal o apoderado:

Huella:

Anexo G FORMULARIO CONOCIMIENTO DE TERCEROS

FECHA: DIA/MES/AÑO

INFORMACIÓN GENERAL			
Tipo de documento:		N° de identificación:	
Nombre razón social:		Nombre comercial:	
Descripción actividad económica:		Tipo de entidad:	
Teléfonos:		Página web:	
Ciudad:		País:	
Dirección principal:		Email de contacto:	

PERSONA DE CONTACTO			
Tipo de documento:		N° de identificación:	
Nombre completo:			
Cargo:		Correo electrónico:	
Celular:		Teléfono:	
¿Usted es una Persona Expuesta Políticamente?:	Sí		No
¿Qué calidad ostenta?:			

INFORMACIÓN CONTACTO FACTURACIÓN			
Persona contacto para facturación electrónica:		Teléfono de contacto:	
Correo autorizado para facturación electrónica:		Fecha cierre facturación:	

INFORMACIÓN FINANCIERA			
Describa el origen de los recursos:			
Patrimonio (pesos m/cte):		Pasivos (pesos m/cte):	
Activos (pesos m/cte):		Egresos mensuales (pesos m/cte):	
Ingresos mensuales (pesos m/cte):		Otros ingresos (pesos m/cte):	
Concepto de otros ingresos:			

INFORMACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL			
Tipo de documento:		N° de identificación:	
Nombre completo:		Suplente/ Principal:	
Cargo:		Correo electrónico:	
Celular:		Teléfono:	
¿Usted es una Persona Expuesta Políticamente?:	Sí		No
¿Qué calidad ostenta?:			
Por su actividad u oficio, ¿goza de reconocimiento público general?:			
¿Existe algún vínculo entre usted y una persona públicamente expuesta?:			

INFORMACIÓN DE SOCIOS Y/ ACCIONISTAS

Certifico que los asociados, accionistas o socios que tienen más del cinco (5%) de participación en el capital social de la sociedad que represento, son las personas naturales o jurídicas que aparecen en la siguiente relación: EL CONTRATISTA autoriza para que CENTRAL DE INVERSIONES S.A CISA., verifique a EL CONTRATISTA y a sus accionistas, asociados o socios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación en las listas o bases de datos públicas o privadas donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita. EL CONTRATISTA deberá informar el nombre e identificación de los accionistas, asociados o socios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación.

Nombres y Apellidos de Socios o accionistas	Cédula o NIT

DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES

Declaro que los recursos utilizados o a utilizarse en cualquier relación comercial y/o contractual con Central de Inversiones S.A., CISA provienen de actividades lícitas; por tal razón, manifiesto que aquellos no son resultado de actividades penalizadas por el ordenamiento colombiano, tales como delitos contra el patrimonio económico, enriquecimiento ilícito o lavado de activos, utilización indebida de fondos captados del público, actividades relacionadas con el tráfico de estupefacientes, testaferrato, delitos contra el orden constitucional o cualquier otro delito o actividad contraria al orden público. Por ende, declaro bajo la gravedad de juramento que ni yo, ni la sociedad que represento, los demás representantes legales de la misma ni sus accionistas, actualmente nos encontramos incluidos en ninguna lista restrictiva como la lista OFAC o similares, no hemos sido condenados, y no se ha emitido en nuestra contra sentencia o fallo en relación con las conductas mencionadas en este párrafo. Detalle de la actividad o negocio del que provienen los recursos: Autorizo de manera previa, expresa, clara, voluntaria e informada a Central de Inversiones S.A., CISA y/o terceros encargados, por ésta, para que realicen el tratamiento de los datos personales aportados, y para que sean incorporados en sus bases de datos para el cumplimiento de las siguientes finalidades: (i) realizar estudios para el conocimiento de terceros; (ii) consultar antecedentes judiciales así como información de carácter financiera y comercial, (iii) adelantar gestiones de carácter comercial, de mercadeo, administrativa, financiera y contable y (iv) establecer relaciones comerciales o contractuales. Manifiesto que, de forma previa, clara y expresa se me ha informado: (i) el tratamiento al cual serán sometidos los datos personales y la finalidad de este; (ii) los derechos que le asisten como Titular, que incluyen el conocer, acceder, corregir, suprimir, revocar o reclamar el tratamiento de los datos personales. Autorizo expresamente a Central de Inversiones S.A., CISA y/o quien haga sus veces, y/o terceros encargados, para el envío de información al correo electrónico inicialmente indicado. Por último, declaro que conozco la política de tratamiento de datos de Central de Inversiones S.A., CISA disponible para su consulta en la página web <https://www.cisa.gov.co/PortalCISA/>.

	Sí	No	
Firma:			Huella
Nombre:			
Número de documento			
Cargo:			