

SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTA

Nro. EDUR-SPUO-21-2026



**PLIEGO DE CONDICIONES
SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS No. 21 – 2026**



CAPÍTULO I – INFORMACIÓN PREVIA A LOS INTERESADOS	2
INTRODUCCION.....	2
1.1 OBJETO.....	5
1.2 ALCANCE	6
1.3 ESPECIFICACIONES DE LOS PROYECTOS QUE PODRAN SER OBJETO DE ALIANZA	6
CAPÍTULO II – REQUISITOS HABILITANTES	12
2.1 PARTICIPANTES.....	12
2.2 CAPACIDAD JURÍDICA.....	13
2.3 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA	16
2.4 EXPERIENCIA REQUERIDA.....	16
CAPÍTULO III – CRITERIOS DE EVALUACIÓN, ASIGNACIÓN DE PUNTAJE Y CRITERIOS DE DESEMPATE	18
CAPÍTULO IV – EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS, CAUSALES DE RECHAZO Y SELECCIÓN DEL OFERENTE	23
4.1 EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS	23
4.2 CAUSALES DE RECHAZO	23
4.3 ALIADOS PROVEEDORES GRAN EMPRESA.....	24
<u>CAPÍTULO V – CONDICIONES GENERALES DE LOS ACUERDOS MARCO, ACUERDOS COMERCIALES, CONTRATOS ESPECÍFICOS O INSTRUMENTOS DERIVADOS</u>	<u>24</u>
FORMATOS	40
ANEXOS.....	40

CAPÍTULO I – INFORMACIÓN PREVIA A LOS INTERESADOS

INTRODUCCION

La EMPRESA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO Y RURAL DE RISARALDA —EDUR—, como Empresa Industrial y Comercial del Estado, cuenta con capacidad jurídica y misional para promover, gestionar, estructurar y ejecutar proyectos estratégicos orientados al mejoramiento de las condiciones urbanas, sociales y habitacionales de los territorios.

En ese contexto, y atendiendo la necesidad de impulsar proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social —VIS— y Vivienda de Interés Prioritario —VIP—, la EDUR requiere adelantar un proceso de Solicitud Pública de Oferta que permita identificar y seleccionar aliados con capacidad técnica, administrativa, financiera, inmobiliaria, comercial, jurídica y operativa, que complementen la gestión institucional de la Empresa en la adecuada estructuración, financiación, comercialización, ejecución y cierre de proyectos habitacionales de interés social, acorde con su objeto social y competencia legal.

El proceso debe entenderse como una etapa previa de habilitación y conformación de un banco de aliados proveedores, sujeta al Reglamento de Contratación de la EDUR y a los principios que orientan la Función Pública, consagrados en el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia. La habilitación de los aliados no implica transferencia de derechos sobre predios de propiedad de la EDUR, ni promesa de contratación, ni autorización para iniciar actividades de estructuración, comercialización, construcción o gestión predial sin la solicitud, aprobación y formalización específica que corresponda para cada proyecto.

REOMENDACIONES

Los interesados en participar en la presente **Solicitud Pública de Oferta** deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones, las cuales hacen parte integral de las reglas del proceso y orientan la adecuada estructuración, presentación y evaluación de las propuestas:

- El interesado deberá examinar cuidadosamente el presente pliego de condiciones, sus anexos, formatos, adendas, respuestas a observaciones y demás documentos que integren el proceso, los cuales serán obligatorios tanto para la etapa precontractual como para la eventual suscripción y ejecución del Acuerdo Comercial de Aliado Proveedor.
- Este pliego contiene las condiciones jurídicas, técnicas, económicas, financieras, habilitantes y de evaluación que deberán ser observadas por quienes presenten propuesta dentro de la presente Solicitud Pública de Oferta.

- Corresponde exclusivamente a cada interesado, realizar, bajo su propia responsabilidad, los estudios, análisis, verificaciones, consultas y estimaciones que considere necesarios para estructurar su propuesta, incluyendo la revisión del objeto, alcance, obligaciones, riesgos, condiciones de ejecución y demás aspectos asociados al eventual Acuerdo Comercial. En consecuencia, todos los gastos, costos y riesgos derivados de la preparación y presentación de la oferta serán asumidos por el interesado.
- La propuesta deberá ajustarse íntegramente a las reglas, requisitos, condiciones y formatos establecidos en el presente pliego de condiciones y en los demás documentos del proceso, para que pueda ser objeto de verificación, evaluación y eventual selección.
- Para efectos del presente proceso, las expresiones interesado, proponente u oferente se entenderán equivalentes, salvo que del contexto del documento se desprenda una diferenciación específica.
- La Empresa de Desarrollo Territorial Urbano y Rural de Risaralda – EDUR, en su condición de Empresa Industrial y Comercial del Estado, sometida a régimen especial de contratación conforme a su naturaleza jurídica y a su Reglamento de Contratación, desarrollará la presente actuación contractual con sujeción a los principios de transparencia, selección objetiva, economía, responsabilidad, planeación, buena fe, igualdad, libre competencia, publicidad y prevalencia del interés general, que se encuentran implícitos en los principios de la Función Pública (Art 209 CPC).
- La EDUR manifiesta su compromiso con la transparencia, la integridad institucional y la prevención de prácticas restrictivas de la competencia, actos de corrupción, colusión o cualquier conducta contraria a la buena fe contractual. En tal sentido, los interesados deberán abstenerse de incurrir en actuaciones que puedan afectar la objetividad, legalidad, moralidad, imparcialidad o transparencia del proceso.
- Con la presentación de la propuesta, el proponente declara que conoce, estudió y acepta integralmente el contenido del presente pliego de condiciones, sus anexos, formatos, adendas, respuestas a observaciones y demás documentos que hagan parte del proceso; que obtuvo o tuvo la oportunidad de solicitar las aclaraciones que consideró necesarias; y que formula su oferta de manera libre, seria, completa, precisa, coherente y bajo su exclusiva responsabilidad.
- La presentación de la propuesta implica la aceptación expresa de las reglas contenidas en el Reglamento de Contratación de la EDUR, en el presente pliego de condiciones y en los documentos que integran el proceso, así como de las consecuencias jurídicas, técnicas, económicas y contractuales que se deriven de su aplicación.

- El proponente reconoce que la EDUR, por su naturaleza de Empresa Industrial y Comercial del Estado, desarrolla su actividad contractual conforme a su régimen especial de contratación, sin perjuicio de la observancia de los principios de la función administrativa, la gestión fiscal, el control público y las disposiciones legales que resulten aplicables.
- Todos los documentos del proceso se complementan recíprocamente, de manera que lo previsto en cualquiera de ellos se entenderá incorporado al conjunto de reglas que rigen la presente Solicitud Pública de Oferta. En caso de duda, el interesado deberá solicitar la aclaración correspondiente dentro de los términos establecidos en el cronograma del proceso.
- Las interpretaciones, inferencias o conclusiones que realice el proponente respecto del contenido del pliego de condiciones, sus anexos o demás documentos del proceso serán de su exclusiva responsabilidad. En consecuencia, la EDUR no asumirá responsabilidad por errores, omisiones, descuidos, suposiciones, conjeturas, interpretaciones equivocadas o falta de diligencia del proponente en la preparación de su oferta.
- El proponente deberá verificar que su propuesta cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos y que los documentos aportados sean claros, completos, legibles, veraces, vigentes y suficientes para acreditar las condiciones habilitantes y de evaluación establecidas en el presente pliego.
- La participación en el presente proceso no genera, por sí misma, derecho adquirido alguno a favor del interesado, proponente u oferente. La EDUR conservará la facultad de verificar, evaluar, seleccionar, rechazar o declarar desierto el proceso, conforme a las reglas del pliego, su Reglamento de Contratación y las condiciones objetivas que resulten aplicables.
- La eventual selección de un proponente como Aliado Proveedor no implica exclusividad, obligación automática de contratación futura, ni sujeción a orden de elegibilidad, ni compromiso de ejecución de órdenes, negocios, proyectos o actividades específicas, salvo que así se establezca expresamente en el Acuerdo Comercial o en los instrumentos contractuales derivados que llegaren a suscribirse.
- El proponente entiende y acepta que, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y de la naturaleza del régimen especial aplicable a la EDUR, su participación en el proceso comporta la aceptación libre, informada y voluntaria de las reglas establecidas por la Entidad para la presente Solicitud Pública de Oferta.

1.1 OBJETO

Seleccionar empresas, personas jurídicas, formas asociativas o estructuras empresariales como Aliados Proveedores para la suscripción de Acuerdos Comerciales o Acuerdos Marco con la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Risaralda —EDUR—, orientados a realizar la estructuración, gestión, financiación, comercialización, construcción y/o ejecución integral de proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social —VIS— y Vivienda de Interés Prioritario —VIP— promovidos, gestionados o administrados por la Empresa.

La inclusión en el Banco de Aliados Proveedores tendrá como único efecto habilitar al aliado para ser convocado posteriormente a solicitudes privadas de oferta u otros mecanismos previstos en el Reglamento de Contratación de la EDUR, de acuerdo con las condiciones particulares, técnicas, jurídicas, financieras, comerciales y urbanísticas de cada proyecto. En consecuencia, dicha inclusión no generará derecho adquirido, exclusividad, obligación de contratación, ni sujeción a orden de elegibilidad, derecho real o personal sobre los predios, expectativa económica exigible, ni reconocimiento económico automático a favor del aliado.

1.2 ALCANCE

El presente proceso tiene por finalidad la selección y habilitación de empresas, personas jurídicas, formas asociativas o estructuras empresariales como Aliados Proveedores de la Empresa de Desarrollo Territorial Urbano y Rural de Risaralda —EDUR—, para la conformación de un banco de aliados orientado a la suscripción de Acuerdos Comerciales, Acuerdos Marco u otros instrumentos jurídicos permitidos por el Reglamento de Contratación de la Empresa, relacionados con la estructuración, gestión, financiación, comercialización, construcción y/o ejecución integral de proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social —VIS— y Vivienda de Interés Prioritario —VIP— promovidos, gestionados, estructurados o administrados por la EDUR.

Para efectos de la presente Solicitud Pública de Oferta, la EDUR podrá clasificar a los Aliados Proveedores habilitados de acuerdo con las capacidades acreditadas por cada proponente, incluyendo, entre otras, experiencia en estructuración de proyectos inmobiliarios, capacidad financiera o de apalancamiento, experiencia en comercialización, capacidad constructiva, gerencia de proyectos y ejecución integral de proyectos de vivienda.

1.3 ESPECIFICACIONES DE LOS PROYECTOS QUE PODRAN SER OBJETO DE ALIANZA

La ejecución de proyectos VIS y VIP no se agota en la actividad constructiva. Puede comprender una operación inmobiliaria integral que incluya estructuración urbanística, financiera, jurídica, fiduciaria, comercial, técnica y social. Por ello, los aliados deberán acreditar capacidad suficiente para asumir, según el alcance que se defina en cada proyecto específico, las siguientes actividades:

1. Estructuración urbanística: análisis normativo, aprovechamientos, cargas, cesiones, licencias, estudios técnicos, diseños y coordinación con curadurías o autoridades competentes.
2. Estructuración financiera: modelo financiero, cierre financiero, fuentes de recursos, subsidios, preventas, crédito constructor, fiducia, aportes de terceros y esquema de distribución de riesgos.
3. Gestión comercial: estudio de mercado, estrategia comercial, vinculación de hogares, acompañamiento a beneficiarios, gestión de subsidios VIS/VIP y cierre de ventas.
4. Ejecución de obras: construcción de urbanismo, obras de infraestructura, viviendas, equipamientos o componentes complementarios.
5. Administración del proyecto: participación en esquemas fiduciarios, manejo de cronogramas, gestión de riesgos, coordinación técnica, social, comercial, jurídica y financiera.
6. Gestión predial y documental: apoyo en saneamiento, estudios de títulos, cabida y linderos, licencias, permisos, disponibilidad de servicios públicos y demás trámites habilitantes.

En todos los casos, tanto en la convocatoria, conformación del Banco de Aliados Proveedores y eventual solicitud privada de ofertas para proyectos específicos, la EDUR conservará la dirección institucional del proceso y la facultad exclusiva de definir la conveniencia, viabilidad y continuidad de cada proyecto. En tal sentido, corresponderá a la Empresa evaluar y aprobar, cuando resulte procedente, los esquemas fiduciarios, urbanísticos, técnicos, financieros, comerciales, jurídicos y contractuales que se propongan para su estructuración, desarrollo o ejecución.

Así mismo, la EDUR podrá abstenerse de continuar, suspender, replantear o no implementar un proyecto determinado cuando, a su juicio, no se acrediten condiciones suficientes de conveniencia institucional, viabilidad técnica, cierre financiero, disponibilidad predial, disponibilidad efectiva de servicios públicos, licenciamiento urbanístico o constructivo, sostenibilidad jurídica, equilibrio contractual, aceptación comercial o cualquier otra condición necesaria para garantizar la adecuada ejecución del proyecto y la protección del interés público comprometido.

1.4 PUBLICACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES

El Pliego de Condiciones, junto con sus anexos, formatos y demás documentos que integren la presente Solicitud Pública de Oferta, podrá ser consultado por los interesados a partir de la fecha establecida en el cronograma del proceso, a través de los medios de publicidad dispuestos por la Empresa de Desarrollo Territorial Urbano y Rural de Risaralda —EDUR—, particularmente en su página web <https://www.edur.gov.co/> y en los demás canales institucionales que la Empresa determine para tal efecto.

La publicación del pliego y de los documentos del proceso tendrá como finalidad garantizar la publicidad, transparencia, concurrencia y acceso a la información por parte de los interesados, sin perjuicio del régimen especial de contratación aplicable a la EDUR y de las reglas previstas en su Reglamento de Contratación.

1.5. OBSERVACIONES Y ACLARACIONES AL PLIEGO DE CONDICIONES

Los interesados podrán presentar observaciones, solicitudes de aclaración o comentarios al Pliego de Condiciones dentro del término previsto para tal efecto en el cronograma del proceso.

Las comunicaciones en el marco del proceso de contratación, incluyendo solicitud de aclaraciones, observaciones y la oferta deberán ser presentadas al correo electrónico procesos@edur.gov.co.

La EDUR dará respuesta a las observaciones recibidas dentro del término establecido en el cronograma. Las respuestas serán publicadas a través de los mismos medios de publicidad definidos para el proceso y se entenderán conocidas por los interesados a partir de su publicación.

Cuando como resultado de las observaciones, solicitudes de aclaración o revisiones internas de la EDUR sea necesario modificar, complementar o precisar las condiciones del proceso, la Empresa expedirá la respectiva adenda, la cual será publicada antes del vencimiento del plazo para la presentación de ofertas. En caso de considerarlo necesario, la EDUR podrá prorrogar el plazo de cierre de la Solicitud Pública de Oferta, con el fin de garantizar la adecuada preparación de las propuestas.

Las adendas harán parte integral del Pliego de Condiciones y serán de obligatorio cumplimiento para todos los interesados y proponentes. A partir de su publicación se

entenderán conocidas por los interesados, en aplicación de los principios de publicidad, transparencia, economía y responsabilidad que orientan la actividad contractual de la EDUR. Las respuestas, aclaraciones o comunicaciones emitidas por la EDUR que no consten en adenda no modificarán las condiciones del Pliego de Condiciones ni de los documentos que integran el proceso.

Las observaciones o solicitudes de aclaración presentadas por fuera del término previsto en el cronograma serán consideradas extemporáneas para efectos del proceso de selección y no tendrán la virtualidad de suspender, modificar o afectar el trámite de la Solicitud Pública de Oferta. Sin perjuicio de lo anterior, cuando su contenido corresponda a una petición en los términos de la Ley 1755 de 2015, la EDUR podrá darles el trámite que resulte procedente conforme a dicha normativa.

1.6. CIERRE DE LA SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTA Y APERTURA DE PROPUESTAS

Las propuestas deberán ser presentadas por los interesados en la forma, medio, fecha y hora establecidos en el cronograma del proceso y de conformidad con las instrucciones señaladas en el presente Pliego de Condiciones.

Todos los documentos que hagan parte del presente proceso de selección y que sean necesarios para la estructuración de la oferta serán publicados en la página oficial de la entidad.

Las propuestas deberán radicarse en el lugar, horario y condiciones señaladas expresamente en este pliego o en el cronograma del proceso. No se recibirán propuestas presentadas por fuera del término, lugar, medio o condiciones definidos por la Empresa.

Una vez vencido el plazo para la presentación de ofertas, la EDUR procederá a realizar la apertura de las propuestas recibidas, en la fecha, hora y condiciones previstas en el cronograma del proceso.

1.7. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES DE LAS PROPUESTAS

La verificación de los requisitos habilitantes de las propuestas se realizará dentro del término previsto en el cronograma del proceso, por parte de la Empresa de Desarrollo Territorial Urbano y Rural de Risaralda —EDUR—, a través del comité evaluador, equipo designado o quien haga sus veces.

Para tal efecto, la EDUR revisará los documentos remitidos por los proponentes al correo electrónico dispuesto en el presente pliego de condiciones, dentro del plazo establecido para la presentación de ofertas. La verificación comprenderá los requisitos jurídicos, técnicos, financieros, organizacionales, de experiencia y demás condiciones habilitantes exigidas en el presente documento.

La EDUR podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones, precisiones o subsanaciones que resulten procedentes, de conformidad con las reglas establecidas en el pliego de condiciones, el Reglamento de Contratación de la Empresa y el cronograma del proceso, sin que ello implique la posibilidad de modificar, adicionar, mejorar o completar aspectos sustanciales de la propuesta.

Como resultado de esta etapa, las propuestas serán clasificadas como habilitadas o no habilitadas, según acrediten o no el cumplimiento de los requisitos exigidos.

1.8. CALIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

La calificación de las propuestas se realizará dentro del término establecido en el cronograma del proceso, por parte de la EDUR, a través del comité evaluador, equipo designado o quien haga sus veces, conforme a los factores de evaluación, criterios de ponderación y reglas de asignación de puntaje previstos en el presente pliego de condiciones.

Serán objeto de calificación únicamente aquellas propuestas que hayan sido declaradas habilitadas, una vez culminada la verificación de los requisitos habilitantes.

Durante el término de evaluación, la EDUR podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones o explicaciones que estime necesarias para facilitar el análisis, comparación y evaluación objetiva de las propuestas, siempre que tales solicitudes no impliquen la modificación, adición, complementación o mejoramiento de la oferta presentada.

La calificación se efectuará de conformidad con las líneas, segmentos, categorías o condiciones de participación previstas en el pliego, cuando a ello haya lugar, y atendiendo la naturaleza del objeto del proceso, orientado a seleccionar Aliados Proveedores para la suscripción de Acuerdos Comerciales o Acuerdos Marco con la EDUR.

1.9. TRASLADO DEL INFORME DE EVALUACIÓN

Una vez realizada la verificación y evaluación de las propuestas, la EDUR publicará el informe preliminar de evaluación en la página web institucional o en el medio electrónico dispuesto para la publicidad del proceso, de conformidad con lo previsto en el cronograma.

Los proponentes podrán presentar observaciones al informe preliminar de evaluación dentro del término establecido en el cronograma del proceso, remitiéndolas exclusivamente al correo electrónico dispuesto por la EDUR para tal efecto. En dichas observaciones podrán allegar los argumentos y documentos que consideren pertinentes, siempre que no tengan por objeto completar, adicionar, modificar o mejorar la propuesta presentada.

Durante el término de traslado, el informe preliminar de evaluación permanecerá disponible para consulta de los interesados en la página web institucional de la EDUR o en el medio electrónico definido para el proceso.

La EDUR analizará las observaciones presentadas dentro del término establecido en el cronograma y publicará las respuestas correspondientes, junto con el informe definitivo de evaluación, en la página web institucional o en el medio electrónico dispuesto para la publicidad del proceso.

Cuando la EDUR lo estime necesario, podrá prorrogar los términos previstos para el análisis de observaciones, consolidación de respuestas o publicación del informe definitivo, mediante comunicación publicada en el medio oficial del proceso.

El informe definitivo de evaluación servirá de fundamento para la decisión que corresponda dentro del proceso de Solicitud Pública de Oferta, conforme al Reglamento de Contratación de la EDUR y a las reglas establecidas en el presente pliego.

1.10. CONFIDENCIALIDAD DEL PROCESO

El oferente se obliga para con la EDUR a manejar y utilizar de manera reservada y confidencial toda información escrita, gráfica, técnica, financiera, jurídica, comercial, administrativa, predial, urbanística, contractual o de cualquier otra naturaleza, que le sea entregada, comunicada o a la que tenga acceso con ocasión de la presente Solicitud Pública de Oferta, la eventual conformación del Banco de Aliados Proveedores, la suscripción de Acuerdos Comerciales o Acuerdos Marco, o la ejecución de contratos, órdenes, negocios jurídicos o instrumentos derivados.

La obligación de confidencialidad comprende la información suministrada por la EDUR, por terceros vinculados a los proyectos, por entidades públicas o privadas relacionadas con su

estructuración o ejecución, así como aquella que el oferente conozca con ocasión de su participación en el proceso o de su eventual vinculación como Aliado Proveedor.

El oferente deberá adoptar todas las medidas necesarias para garantizar que sus representantes, empleados, contratistas, asesores, subcontratistas, dependientes o cualquier persona que actúe por su cuenta o en su nombre mantengan la reserva y confidencialidad de la información recibida o conocida.

La información confidencial no podrá ser utilizada para fines distintos a la participación en el presente proceso, ni para obtener ventajas comerciales, técnicas, financieras o jurídicas no autorizadas por la EDUR. Tampoco podrá ser divulgada, reproducida, transferida, publicada o puesta a disposición de terceros sin autorización previa, expresa y escrita de la Empresa, salvo requerimiento de autoridad competente.

La obligación de confidencialidad se mantendrá vigente durante el desarrollo del proceso de selección y con posterioridad a su culminación, independientemente de que el proponente resulte o no seleccionado como Aliado Proveedor, y sin perjuicio de las obligaciones especiales que se pacten en los Acuerdos Comerciales, Acuerdos Marco o instrumentos contractuales derivados.

1.11 CRONOGRAMA DE LA SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTA

El cronograma del proceso es el contenido en el Anexo 2 – Cronograma.

CAPÍTULO II – REQUISITOS HABILITANTES

2.1 PARTICIPANTES

De conformidad con la Constitución Política, la ley, el régimen jurídico aplicable a las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y el Reglamento de Contratación de la Empresa de Desarrollo Territorial Urbano y Rural de Risaralda —EDUR—, los interesados, proponentes, integrantes de estructuras plurales y, en general, quienes participen en la presente Solicitud Pública de Oferta, no podrán encontrarse incursos en causales de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés, prohibición o restricción legal o reglamentaria para contratar con la Entidad.

Podrán participar en el presente proceso personas jurídicas nacionales o extranjeras con sucursal en Colombia, consorcios, uniones temporales o demás formas asociativas permitidas por la ley, que acrediten su existencia, representación legal, capacidad jurídica y facultades suficientes para presentar oferta, suscribir el respectivo Acuerdo Comercial o Acuerdo Marco y asumir las obligaciones derivadas de su eventual condición de Aliado Proveedor de la EDUR.

La carta de presentación de la propuesta deberá estar debidamente suscrita por el representante legal del proponente, por la persona natural que actúe en nombre propio o por el representante o apoderado de la estructura plural, según corresponda. Con la firma de dicho documento se entenderá que el oferente conoce, acepta y se obliga a cumplir las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones, sus anexos, formatos, adendas y demás documentos que integran el proceso.

El oferente deberá diligenciar la totalidad de los formatos exigidos por la EDUR, suministrando información clara, completa, veraz y verificable. Todos los espacios previstos en los formatos deberán ser diligenciados con la información solicitada, salvo aquellos que expresamente no resulten aplicables, caso en el cual deberá indicarse dicha circunstancia.

La EDUR podrá verificar directamente, o a través de quien designe, la información aportada por los proponentes y consultar las bases de datos públicas disponibles, incluyendo antecedentes judiciales, disciplinarios, fiscales, el Registro Nacional de Medidas Correctivas y las demás fuentes oficiales que resulten pertinentes, con el fin de constatar la inexistencia de inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones, sanciones o restricciones que puedan afectar la participación en el proceso o la eventual suscripción del Acuerdo Comercial o Acuerdo Marco.

Así mismo, cuando el proponente sea una persona jurídica o una estructura plural, la EDUR podrá efectuar las verificaciones correspondientes respecto de sus representantes legales, integrantes, miembros de junta directiva, socios o beneficiarios reales, cuando ello resulte

procedente conforme a la naturaleza del requisito, la información disponible y las reglas previstas en el presente Pliego de Condiciones.

2.2 CAPACIDAD JURÍDICA

Componente	CARACTERÍSTICAS	ACREDITACIÓN
CAPACIDAD JURÍDICA	Podrán participar personas jurídicas nacionales, personas jurídicas extranjeras con sucursal en Colombia, consorcios, uniones temporales o demás formas asociativas permitidas por la ley, siempre que cuenten con capacidad jurídica para obligarse y desarrollar actividades relacionadas con el objeto del presente proceso. En el caso de personas jurídicas, su objeto social deberá comprender actividades relacionadas con la construcción o ejecución de proyectos inmobiliarios.	Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso. Copia del documento de constitución, estatutos o documento equivalente, cuando del certificado de existencia y representación legal no sea posible verificar integralmente el objeto social, facultades del representante legal, duración o capacidad para contratar. Copia del acta, poder, autorización del órgano social competente o documento equivalente, cuando el representante legal tenga limitaciones para presentar oferta, conformar proponente plural, suscribir acuerdos comerciales, acuerdos marco o instrumentos jurídicos posteriores.
PROPONENTES PLURALES	Los consorcios, uniones temporales o demás formas asociativas permitidas por la ley deberán acreditar su conformación mediante documento suscrito por todos sus integrantes. El documento de conformación deberá indicar, como mínimo: i) tipo de figura asociativa; ii) identificación de cada integrante; iii) porcentaje de participación de cada uno, cuya sumatoria deberá corresponder al cien por ciento (100%); iv) designación del representante	Documento de conformación del proponente plural, según corresponda: Formato 2A — Consorcios, Formato 2B — Uniones Temporales , o el formato previsto para otras formas asociativas permitidas por la ley. Certificado de existencia y representación legal de cada uno de los integrantes, cuando se trate de personas jurídicas. Autorizaciones societarias de cada integrante, cuando haya limitaciones

Componente	CARACTERÍSTICAS	ACREDITACIÓN
	principal y, si lo consideran conveniente, de un suplente; v) reglas básicas de responsabilidad, administración y toma de decisiones; vi) obligaciones o roles principales de cada integrante frente al objeto del proceso; y vii) manifestación expresa de aceptación de las condiciones del proceso. La vigencia del proponente plural no podrá ser inferior al término de vigencia del banco de aliados, el plazo de los acuerdos comerciales o acuerdos marco que eventualmente se suscriban y un (1) año más.	para participar, asociarse, presentar oferta o suscribir los instrumentos jurídicos derivados del proceso.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	La actividad económica registrada deberá guardar relación con el objeto del proceso.	Registro Único Tributario —RUT— actualizado.
PAGO DE APORTES AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Y PARAFISCALES	El proponente deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando a ello haya lugar, respecto de los últimos seis (6) meses, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas aplicables. En caso de proponentes plurales, cada integrante deberá acreditar el cumplimiento de esta obligación.	Formato correspondiente de certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, suscrito por el revisor fiscal cuando esté obligado a tenerlo, o por el representante legal bajo la gravedad del juramento cuando no exista obligación legal de contar con revisor fiscal. Cuando la certificación sea suscrita por revisor fiscal o contador público, deberá allegarse copia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y certificado vigente de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores.
VERIFICACIÓN DE ANTECEDENTES, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES	El proponente, sus integrantes en caso de proponente plural, sus representantes legales y quienes tengan la capacidad de obligar al proponente deberán acreditar que no se encuentran incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés, prohibición o restricción legal para participar en el proceso o para contratar con la EDUR. En caso de personas	Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación. Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República. Certificado de antecedentes judiciales o penales expedido por la autoridad competente. Certificado del Registro Nacional de Medidas Correctivas. Certificado del

PLIEGO DE CONDICIONES
SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS No. 21 – 2026



Componente	CARACTERÍSTICAS	ACREDITACIÓN
	jurídicas, la verificación se realizará respecto de la persona jurídica y de su representante legal. En caso de proponentes plurales, se verificará respecto de cada integrante y sus representantes legales.	Registro de Deudores Alimentarios Morosos —REDAM—, cuando aplique. Declaración de no estar incurso en inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés, suscrita por el representante legal o por el representante del proponente plural.
FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL	El representante legal del proponente deberá contar con facultades suficientes para presentar oferta, suscribir documentos del proceso, conformar proponente plural, aceptar la habilitación, suscribir acuerdos comerciales, acuerdos marco o instrumentos jurídicos posteriores, y asumir las obligaciones que se deriven de la participación en el banco de aliados. Cuando existan limitaciones estatutarias, cuantitativas o de competencia, deberá aportarse autorización previa del órgano social competente.	Certificado de existencia y representación legal. Acta de junta directiva, asamblea, junta de socios u órgano competente, cuando se requiera autorización para presentar oferta, conformar proponente plural o suscribir instrumentos jurídicos derivados del proceso.
DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA	La duración de la persona jurídica proponente, o de cada integrante en caso de proponente plural, deberá ser igual o superior al término de vigencia del banco de aliados, al plazo de los acuerdos comerciales o acuerdos marco que eventualmente se suscriban y un (1) año adicional.	Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente. Documento estatutario cuando la duración no se encuentre claramente indicada en el certificado.
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES — RUP—	Se exigirá como requisito habilitante la inscripción en el Registro Único de Proponentes —RUP—, en las siguientes actividades: 721110 y 721111 Servicios de construcción de unidades familiares	Certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes —RUP—, deberá encontrarse vigente y en firme, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso.
ORIGEN LÍCITO DE RECURSOS Y PREVENCIÓN DE	El proponente deberá declarar que sus recursos, actividades, socios, administradores, beneficiarios finales y operaciones provienen de fuentes lícitas	Declaración de origen lícito de recursos y prevención de riesgos LA/FT/FPADM, suscrita por el representante legal o representante

Componente	CARACTERÍSTICAS	ACREDITACIÓN
RIESGOS LA/FT/FPADM	y que no se encuentra incluido en listas restrictivas, sancionatorias o vinculantes relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, corrupción, fraude o delitos contra la administración pública. Esta obligación se extiende a cada integrante en caso de proponente plural.	del proponente plural. Formato de conocimiento del tercero, beneficiario final o el documento que establezca la EDUR para tal fin.
TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y CONFIDENCIALIDAD	El proponente deberá autorizar el tratamiento de los datos personales suministrados con ocasión del proceso y obligarse a mantener reserva sobre la información confidencial, técnica, jurídica, financiera, comercial, predial, urbanística o estratégica que llegare a conocer de la EDUR o de proyectos específicos.	Autorización de tratamiento de datos personales. Compromiso de confidencialidad o acuerdo de reserva de información, cuando sea exigido por la EDUR.

2.3 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La carta de presentación de la propuesta debe estar suscrita por el representante legal de la organización comunal o por el representante designado por los miembros del consorcio o de la unión temporal.

Los proponentes deben elaborar la carta de presentación de la propuesta de conformidad con el Formato 1.

2.4 EXPERIENCIA REQUERIDA

Experiencia general

La experiencia general tiene por finalidad acreditar la trayectoria mínima del proponente en el desarrollo, construcción o participación en proyectos inmobiliarios y/o de vivienda, por lo cual podrá demostrarse mediante la ejecución o participación en al menos un proyecto que comprenda mínimo cien (100) unidades inmobiliarias o habitacionales, o un área construida igual o superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

Para el efecto, podrán allegarse certificaciones, contratos, actas, licencias urbanísticas, certificaciones fiduciarias, certificaciones de venta, actas de entrega o documentos equivalentes.

Será válida la experiencia acreditada de sus socios, matriz, subordinada, grupo empresarial, equipo directivo o vehículo de propósito especial, siempre que se garantice capacidad real y responsabilidad frente a la EDUR.

Experiencia específica

La experiencia específica deberá acreditarse mediante mínimo dos (2) proyectos inmobiliarios y/o de vivienda en los cuales el proponente haya participado como desarrollador inmobiliario y/o constructor, cuya sumatoria corresponda, como mínimo, a ciento cincuenta (150) unidades inmobiliarias o habitacionales, o a un valor acumulado igual o superior a cinco mil millones de pesos m/cte (\$5.000.000.000).

Esta experiencia podrá acreditarse mediante certificaciones de obra, actas de entrega o documentos equivalentes.

Experiencia en esquemas fiduciarios

El interesado deberá acreditar experiencia en al menos un (1) proyecto inmobiliario desarrollado, administrado o comercializado mediante patrimonio autónomo, fiducia inmobiliaria o encargo fiduciario, en calidad de fideicomitente, constructor, gerente, promotor, comercializador, desarrollador, estructurador o aliado estratégico.

Esta condición podrá acreditarse mediante certificación expedida por sociedad fiduciaria, contrato fiduciario, certificación de vinculación al patrimonio autónomo, contrato de gerencia, contrato de construcción, contrato de comercialización o documento equivalente.

2.5 CAPACIDAD FINANCIERA

La acreditación financiera deberá demostrar que el proponente cuenta con capacidad propia o respaldo verificable para asumir las etapas iniciales de estructuración, promoción, comercialización, cierre financiero y apalancamiento del proyecto, sin trasladar a la EDUR riesgos de financiación, comercialización o ejecución que no hayan sido expresamente aceptados por la Empresa en el instrumento contractual específico.

Para tal efecto, deberá presentar estados financieros certificados o dictaminados con corte al último año fiscal disponible, información registrada en el RUP, certificación de contador público o revisor fiscal, declaraciones tributarias, certificaciones bancarias, cupos de crédito, cartas de intención de financiación o documentos equivalentes.

Indicador	Fórmula	Umbral recomendado
Liquidez	Activo corriente / pasivo corriente	Igual o superior a 1,0
Endeudamiento	Pasivo total / activo total	Igual o inferior al 75 %
Patrimonio	Activo total - pasivo total	Igual o superior a \$3.000.000.000
Capital de trabajo	Activo corriente - pasivo corriente	Igual o superior a \$1.000.000.000

2.6 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

El interesado deberá acreditar que cuenta con una estructura empresarial técnica, administrativa, jurídica, financiera, comercial y operativa suficiente para asumir la estructuración y desarrollo de proyectos inmobiliarios de entre noventa (90) y cuatrocientos cincuenta (450) unidades inmobiliarias.

Para ello deberá aportar certificado de existencia y representación legal, organigrama general, organigrama del equipo propuesto, descripción de roles, experiencia empresarial y soportes que permitan verificar una organización mínima suficiente para la ejecución del modelo de negocio.

CAPÍTULO III – CRITERIOS DE EVALUACIÓN, ASIGNACIÓN DE PUNTAJE Y CRITERIOS DE DESEMPATE

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 del Reglamento de contratación, serán incorporados al banco de aliados proveedores los oferentes habilitados que obtengan un puntaje igual o superior a setenta y cinco (75) puntos sobre cien (100), siempre que cumplan la totalidad de los requisitos habilitantes y no se encuentren incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés o prohibición para contratar.

La asignación de puntaje tendrá como finalidad identificar las ofertas que represente las mejores condiciones integrales para la EDUR, especialmente en términos de respaldo en inversión, capacidad de apalancamiento, solidez metodológica para la estructuración y

desarrollo del negocio, y capacidad empresarial y comercial para promover, comercializar y cerrar proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, los criterios de evaluación se orientan a seleccionar un aliado que demuestre capacidad real para financiar, estructurar, comercializar, ejecutar y cerrar proyectos de vivienda, dentro del rango estimado de noventa (90) a cuatrocientas cincuenta (450) unidades inmobiliarias y con inversiones superiores a diez mil millones de pesos (\$10.000.000.000), así:

Criterio	Puntaje
Respaldo en inversión y capacidad de apalancamiento	50
Propuesta metodológica para estructuración y desarrollo	30
Capacidad empresarial y comercial para venta de proyectos	20
Total	100

3.1 Respaldo en inversión y capacidad de apalancamiento – 50 puntos

El respaldo en inversión podrá acreditarse mediante recursos propios disponibles, certificaciones bancarias, cupos de crédito aprobados o preaprobados, cartas de intención de financiación, certificaciones de inversionistas, certificaciones de fondos de inversión, cartas de respaldo financiero, compromisos de aporte de capital, documentos fiduciarios, certificaciones de capacidad de endeudamiento o instrumentos equivalentes.

Los documentos de respaldo financiero deberán encontrarse vigentes, ser verificables y corresponder al proponente o a terceros que asuman compromisos expresos de apoyo. Cuando el respaldo provenga de matriz, subordinada, vinculada, inversionista o tercero financiador, deberá aportarse documento que precise alcance, monto, condiciones, vigencia y exigibilidad del respaldo, sin que puedan aceptarse manifestaciones meramente genéricas o no vinculantes como soporte pleno de capacidad de apalancamiento.

Condición acreditada	Puntaje
Acredita respaldo en inversión, financiación o apalancamiento igual o superior a \$1.000 millones y hasta \$4.000 millones	20 puntos
Acredita respaldo en inversión, financiación o apalancamiento superior a \$4.000 millones y hasta \$7.000 millones	35 puntos
Acredita respaldo en inversión, financiación o apalancamiento superior a \$7.000 millones	50 puntos

Reglas de acreditación del respaldo en inversión

El respaldo en inversión o apalancamiento podrá acreditarse a través de uno o varios de los siguientes documentos:

- a. Certificaciones bancarias sobre saldos disponibles, cupos de crédito aprobados o preaprobados.
- b. Cartas de intención de financiación expedidas por entidades financieras.
- c. Certificaciones de disponibilidad de recursos propios suscritas por contador público o revisor fiscal.
- d. Estados financieros certificados o dictaminados que demuestren capacidad patrimonial suficiente.
- e. Cartas de compromiso de inversionistas, socios estratégicos o financiadores.
- f. Certificaciones de fondos de inversión, vehículos de inversión o patrimonios autónomos.
- g. Cartas de respaldo financiero emitidas por matriz, subordinada, vinculada económica o integrante del grupo empresarial.
- h. Documentos fiduciarios que evidencien disponibilidad, administración o compromiso de recursos.
- i. Cualquier otro documento equivalente que permita verificar, de manera objetiva, la existencia de respaldo financiero real.

3.2 Propuesta metodológica para estructuración y desarrollo — 30 puntos

Se calificará la calidad, coherencia, suficiencia y pertinencia de la metodología presentada por el proponente para estructurar, financiar, comercializar, desarrollar, ejecutar y cerrar proyectos inmobiliarios de vivienda.

Subcriterio	Puntaje máximo
Análisis técnico, urbanístico y normativo preliminar del proyecto	5 puntos
Estrategia jurídica y modelo de negocio propuesto	5 puntos
Propuesta de esquema fiduciario o mecanismo de administración de recursos	5 puntos
Modelo financiero preliminar, estrategia de financiación y cierre financiero	5 puntos
Cronograma general de estructuración, comercialización, ejecución y cierre	3 puntos
Identificación y gestión de riesgos técnicos, jurídicos, financieros, comerciales, urbanísticos y sociales	4 puntos

Modelo de gobernanza, coordinación con EDUR y distribución de responsabilidades	3 puntos
Total	30 puntos

La propuesta metodológica deberá ser consistente con proyectos inmobiliarios de entre noventa (90) y cuatrocientos cincuenta (450) unidades inmobiliarias, con inversiones estimadas superiores a diez mil millones de pesos (\$10.000.000.000), y deberá evidenciar la capacidad del proponente para asumir integralmente la estructuración, financiación, comercialización, ejecución y cierre del proyecto.

La metodología deberá diferenciar claramente las obligaciones que asumiría el aliado y aquellas que permanecerían a cargo de la EDUR, especialmente respecto de titularidad y disponibilidad de los predios, estudios y diseños, licencias urbanísticas, obligaciones urbanísticas, servicios públicos, gestión social, comercialización, fiducia, financiación, construcción, garantías, entrega de unidades y cierre jurídico, contable y fiduciario del proyecto.

La evaluación comprenderá la verificación que la estrategia propuesta sea compatible con la naturaleza VIS/VIP, la regulación aplicable a subsidios, la vinculación fiduciaria de hogares, la protección de compradores, la gestión de desistimientos, el punto de equilibrio y la trazabilidad de recursos dentro del esquema fiduciario o contractual definido para cada proyecto.

3.3 Capacidad empresarial y comercial para venta de proyectos – 20 puntos

Se asignará puntaje al proponente que acredite capacidad empresarial y comercial para promover, comercializar, vincular compradores o beneficiarios, gestionar subsidios, alcanzar puntos de equilibrio y cerrar comercialmente proyectos inmobiliarios.

Condición acreditada	Puntaje
Acredita experiencia en promoción, comercialización, venta, separación o vinculación fiduciaria de entre 10 y 50 unidades inmobiliarias	8 puntos
Acredita experiencia en promoción, comercialización, venta, separación o vinculación fiduciaria de entre 51 y 90 unidades inmobiliarias	14 puntos
Acredita experiencia en promoción, comercialización, venta, separación o vinculación fiduciaria superior a 91 unidades inmobiliarias	20 puntos

La capacidad empresarial y comercial podrá acreditarse mediante certificaciones de ventas, certificaciones fiduciarias, informes de comercialización, documentos de preventa, contratos de comercialización, certificaciones de punto de equilibrio, brochures de proyectos, actas de entrega de unidades, certificaciones de vinculación de compradores, informes de cierre comercial o documentos equivalentes.

También se podrá valorar la presentación de una estrategia comercial que incluya canales de venta, gestión de subsidios, acompañamiento a hogares, cronograma de preventas, estrategia de vinculación fiduciaria, punto de equilibrio y cierre financiero.

CAPÍTULO IV – EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS, CAUSALES DE RECHAZO EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Se revisarán las propuestas que se hayan presentado verificando si cumplen con toda la documentación relacionada en la solicitud pública de oferta, en su orden así: capacidad jurídica, capacidad financiera y capacidad técnica.

La documentación solicitada como aclaración a los documentos exigidos y que es subsanable, deberá allegarse en un término máximo de 24 horas, de lo contrario, se inhabilita al proponente para continuar en el proceso.

No se admitirán propuestas complementarias, alternativas o modificaciones que fueran presentadas con posterioridad al cierre de la presente solicitud pública de oferta; lo anterior no impide que cuando la EDUR así lo considere solicite por escrito las aclaraciones y/o documentos necesarios.

La EDUR se reserva el derecho de solicitar cualquier documento aclaratorio respecto de los requisitos habilitantes como oferentes, o sobre la propuesta propiamente dicha.

4.2 CAUSALES DE RECHAZO

Son causales de rechazo de las propuestas las siguientes:

- A. Que el proponente o alguno de los integrantes del proponente plural esté incurso en causal de inhabilidad, incompatibilidad o prohibición previstas en la legislación para contratar.
- B. Cuando una misma sociedad, o integrante de un proponente plural presente o haga parte en más de una propuesta para el presente proceso de contratación.
- C. Que el proponente o alguno de los integrantes del proponente plural esté reportado en el Boletín de Responsables Fiscales emitido por la Contraloría General de la República.
- D. Que la persona jurídica proponente individual o integrante del proponente plural esté incurso en la situación descrita en el numeral 1 del artículo 38 de la Ley 1116 de 2006 (Disolución de la persona jurídica).
- E. Que el proponente no aclare, subsane o aporte documentos necesarios para cumplir un requisito habilitante o aportándolos no lo haga de forma correcta.
- F. Que el proponente aporte información inexacta sobre la cual pueda existir una posible falsedad.

- G. Que el proponente se encuentre inmerso en un conflicto de interés previsto en una norma de rango constitucional o legal.
- H. Que el objeto social del proponente o el de sus integrantes no le permita ejecutar el objeto del contrato.
- I. Cuando se presente propuesta condicionada para la adjudicación del contrato.
- J. Presentar la oferta extemporáneamente.
- K. Ofrecer condiciones particulares del proyecto diferentes a las establecidas en estos pliegos.

4.3 ALIADOS PROVEEDORES

Agotado el análisis comparativo de las ofertas, se establecerá una lista que estará conformada con quienes hayan acreditado todos los requisitos solicitados y se encuentren dentro de los primeros CINCO (5) puestos de elegibilidad, conforme las reglas antes señaladas.

La condición de Aliado Proveedor se adquirirá con la firma del respectivo Acuerdo Marco, que se registrará por lo aquí dispuesto.

En el evento que producto de esta Solicitud Pública de Oferta no se seleccione la cantidad requerida, será potestativo de la entidad abrir nuevos procesos de solicitud de oferta, o en su defecto, conformar el banco de aliados con el número de aliados elegibles.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES GENERALES DE LOS ACUERDOS MARCO, ACUERDOS COMERCIALES, CONTRATOS ESPECÍFICOS O INSTRUMENTOS DERIVADOS

El presente capítulo contiene las condiciones generales que regularán la eventual suscripción, ejecución, seguimiento y terminación de los Acuerdos Marco, Acuerdos Comerciales, contratos específicos, negocios jurídicos o instrumentos derivados que llegaren a celebrarse con los Aliados Proveedores seleccionados en desarrollo de la presente Solicitud Pública de Oferta.

La selección e inclusión de un proponente como Aliado Proveedor de la EDUR tendrá como finalidad habilitarlo para ser convocado posteriormente a solicitudes privadas de oferta, procesos de selección restringida, esquemas de negociación, acuerdos comerciales, contratos derivados u otros mecanismos previstos en el Reglamento de Contratación de la Empresa, de acuerdo con las condiciones particulares de cada proyecto inmobiliario.

En ningún caso la inclusión en el Banco de Aliados Proveedores, ni la eventual suscripción de un Acuerdo Marco o Acuerdo Comercial, generará derecho adquirido, exclusividad, obligación automática de contratación, asignación directa de proyectos, derecho real o personal sobre predios, reconocimiento económico automático, expectativa indemnizable o compromiso de ejecución a favor del Aliado Proveedor.

Para cada proyecto específico, la EDUR podrá elaborar los documentos técnicos, jurídicos, financieros, urbanísticos, comerciales, fiduciarios, prediales y contractuales que resulten necesarios, en los cuales se definirán las condiciones particulares de participación, alcance, obligaciones, esquema de ejecución, fuentes de financiación, distribución de riesgos, mecanismo fiduciario, forma de remuneración, garantías y demás aspectos aplicables.

5.1. OBJETO DEL ACUERDO MARCO O ACUERDO COMERCIAL

El Aliado Proveedor se obliga con la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Risaralda —EDUR— a participar, cuando sea convocado por la Empresa y de conformidad con las condiciones particulares que se establezcan para cada caso, en la estructuración, gestión, financiación, comercialización, construcción y/o ejecución integral de proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social —VIS— y Vivienda de Interés Prioritario —VIP— promovidos, gestionados o administrados por la EDUR.

El Acuerdo Marco o Acuerdo Comercial que se suscriba tendrá por objeto regular las condiciones generales de relacionamiento entre la EDUR y el Aliado Proveedor, así como habilitar su eventual participación en proyectos específicos, sin que ello implique, por sí mismo, la adjudicación de contratos, la asignación de proyectos o la obligación de la EDUR de contratar con dicho Aliado.

5.2. DOCUMENTOS DEL ACUERDO MARCO O ACUERDO COMERCIAL

Formarán parte integral del Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico o instrumento derivado, según corresponda, los siguientes documentos:

1. Los estudios previos, documentos de justificación, análisis de conveniencia o documentos equivalentes que soporten el proceso.
2. El Pliego de Condiciones de la Solicitud Pública de Oferta, sus anexos, formatos, respuestas a observaciones y adendas, si las hubiere.
3. La propuesta presentada por el Aliado Proveedor y aceptada por la EDUR, en aquello que no contraría el Pliego de Condiciones, el Reglamento de Contratación de la Empresa ni los documentos del proceso.
4. El informe de evaluación, el acto o comunicación de selección y los documentos que soporten la habilitación del Aliado Proveedor.
5. El Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial o instrumento contractual que se suscriba entre las partes.
6. Los documentos particulares que se expidan para cada proyecto específico, tales como invitaciones privadas, términos de referencia, documentos técnicos, modelos financieros, estudios prediales, estudios urbanísticos, estudios comerciales, esquemas fiduciarios, estudios jurídicos, presupuestos, cronogramas, matrices de riesgos, minutas contractuales o documentos equivalentes.
7. Las garantías contractuales que se exijan para cada caso.
8. Los informes, actas, comunicaciones, aprobaciones, modificaciones, suspensiones, prórrogas, otrosíes, contratos derivados y demás documentos que se generen durante la ejecución.
9. El Reglamento de Contratación de la EDUR y las demás normas internas aplicables.

En caso de discrepancia entre la propuesta del Aliado Proveedor y el Pliego de Condiciones, prevalecerá este último, salvo que la EDUR haya aceptado expresamente una condición más favorable o complementaria para la Empresa.

5.3. PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DEL ACUERDO MARCO O ACUERDO COMERCIAL

Comunicada la decisión de selección o habilitación, la EDUR podrá elaborar el respectivo Acuerdo Marco o Acuerdo Comercial y remitirlo al proponente seleccionado para su revisión y suscripción, dentro del término establecido en el cronograma o en la comunicación correspondiente.

El proponente seleccionado deberá suscribir el Acuerdo Marco o Acuerdo Comercial dentro del plazo señalado por la EDUR. Si el proponente no concurre a la suscripción dentro del término previsto, o se abstiene injustificadamente de suscribir el documento, la EDUR podrá dejar sin efectos su selección, acudir al siguiente proponente habilitado cuando ello resulte procedente, hacer efectiva la garantía de seriedad de la propuesta, si fue exigida, y adoptar las demás medidas previstas en el Pliego de Condiciones, el Reglamento de Contratación y la normativa aplicable.

El Acuerdo Marco o Acuerdo Comercial se entenderá perfeccionado con la firma de las partes. Para su ejecución, cuando a ello haya lugar, deberán cumplirse los requisitos de legalización, aprobación de garantías, afiliaciones, certificaciones, autorizaciones internas, registros presupuestales o demás condiciones previstas en el respectivo instrumento contractual o en los documentos particulares de cada proyecto.

5.4. GARANTÍAS CONTRACTUALES

La EDUR podrá exigir al Aliado Proveedor la constitución de garantías contractuales, de acuerdo con la naturaleza del Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico, negocio jurídico o instrumento derivado que se suscriba.

Los amparos, cuantías, vigencias y condiciones de las garantías serán definidos por la EDUR en cada caso, atendiendo la naturaleza del proyecto, el alcance de las obligaciones asumidas por el Aliado, los riesgos identificados, la etapa de ejecución, la forma de pago, la existencia de anticipos, la intervención sobre predios, la construcción de obras, la comercialización de unidades inmobiliarias, la administración de recursos o cualquier otra circunstancia relevante.

Entre otros, la EDUR podrá exigir amparos de seriedad de la oferta, cumplimiento, buen manejo y correcta inversión del anticipo, pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, calidad del servicio, responsabilidad civil extracontractual, correcto funcionamiento de bienes o equipos, devolución de recursos, protección de datos, cumplimiento de obligaciones fiduciarias o los demás que resulten procedentes.

La aprobación de las garantías será requisito para el inicio de la ejecución cuando así se establezca en el respectivo Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico o instrumento derivado.

5.5. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL Y ALCANCE ECONÓMICO

El presente proceso de selección de Aliados Proveedores no implica, por sí mismo, ejecución presupuestal, apropiación de recursos, reconocimiento económico, compromiso de gasto ni obligación de pago a cargo de la EDUR.

La conformación del Banco de Aliados Proveedores y la eventual suscripción de Acuerdos Marco o Acuerdos Comerciales tendrá una cuantía indeterminada, pero determinable en función de los proyectos específicos, contratos derivados, esquemas fiduciarios, fuentes de financiación, modelos de negocio o instrumentos contractuales que llegaren a estructurarse y suscribirse con posterioridad.

Cuando un proyecto específico implique ejecución presupuestal por parte de la EDUR, deberán observarse las reglas presupuestales, financieras y contractuales aplicables, incluyendo la expedición de certificados de disponibilidad presupuestal, registros presupuestales o documentos equivalentes, cuando resulten exigibles.

Cuando el proyecto se desarrolle mediante esquemas fiduciarios, patrimonios autónomos, recursos de terceros, preventas, créditos constructores, aportes de aliados, recursos de entidades territoriales, subsidios, aportes en especie, recursos privados o mecanismos equivalentes, la imputación, administración, flujo y destinación de los recursos se definirán en los documentos particulares del proyecto y en los respectivos instrumentos contractuales.

5.6. DURACIÓN DE LOS ACUERDOS MARCO O ACUERDOS COMERCIALES

La calidad de Aliado Proveedor que se adquiriera en virtud de la presente Solicitud Pública de Oferta tendrá la vigencia que se establezca en el cronograma, Pliego de Condiciones o respectivo Acuerdo Marco o Acuerdo Comercial.

Los Acuerdos Marco o Acuerdos Comerciales podrán prorrogarse, modificarse o darse por terminados conforme a lo previsto en el Reglamento de Contratación de la EDUR, en el respectivo instrumento contractual y en las condiciones de conveniencia institucional, desempeño, capacidad técnica, financiera, jurídica, comercial y organizacional del Aliado Proveedor.

La prórroga no será obligatoria para la EDUR ni generará derecho adquirido a favor del Aliado Proveedor. Para decidir sobre la continuidad del Acuerdo, la EDUR podrá tener en cuenta, entre otros aspectos, la evaluación del desempeño del Aliado, el cumplimiento de sus obligaciones, la vigencia de sus condiciones habilitantes, su capacidad financiera, su experiencia efectiva, la calidad de su gestión, los resultados obtenidos en proyectos específicos y la conveniencia institucional.

5.7. FORMA DE PAGO Y CONDICIONES ECONÓMICAS

La forma de pago, remuneración, honorarios, participación, utilidad, reconocimiento de costos, administración de recursos, distribución de excedentes, retorno de inversión o cualquier otra condición económica aplicable al Aliado Proveedor será definida en cada contrato específico, acuerdo derivado, esquema fiduciario, solicitud privada de oferta o documento particular del proyecto.

La suscripción del Acuerdo Marco o Acuerdo Comercial no genera obligación de pago a cargo de la EDUR. Solo habrá lugar a reconocimiento económico cuando exista un contrato específico, instrumento derivado, orden, autorización, acuerdo fiduciario o documento contractual debidamente perfeccionado que así lo establezca.

Para efectos de pago, cuando a ello haya lugar, el Aliado Proveedor deberá presentar la factura electrónica, cuenta de cobro o documento equivalente, junto con los soportes exigidos en el respectivo contrato, incluyendo certificación de cumplimiento, recibo a satisfacción, informe de actividades, certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, y los demás documentos requeridos por la EDUR.

Los impuestos, tasas, contribuciones, estampillas, retenciones, costos financieros, costos de administración fiduciaria, gastos notariales, registrales o cualquier otro gravamen que se cause con ocasión del respectivo contrato o proyecto serán asumidos conforme a lo previsto en el instrumento contractual correspondiente y en la normativa aplicable.

5.8. FORMALIZACIÓN Y ASIGNACIÓN DE PROYECTOS ESPECÍFICOS

La condición de Aliado Proveedor se formalizará mediante la suscripción del Acuerdo Marco o Acuerdo Comercial correspondiente. Dicha condición habilitará al Aliado para ser convocado por la EDUR a solicitudes privadas de oferta, invitaciones, mesas de estructuración, negociaciones, procesos comparativos, acuerdos derivados o instrumentos contractuales relacionados con proyectos inmobiliarios específicos.

La EDUR definirá, para cada proyecto, las condiciones de participación, alcance, requisitos adicionales, criterios de selección, modelo financiero, estructura fiduciaria, responsabilidades, riesgos, cronograma, obligaciones, forma de remuneración y demás elementos que resulten necesarios para su adecuada estructuración y ejecución.

La EDUR no estará obligada a contratar exclusivamente con los Aliados Proveedores que integren el Banco, ni a convocar a todos los Aliados en todos los proyectos. La convocatoria podrá realizarse de acuerdo con la naturaleza del proyecto, el rol requerido, la experiencia acreditada, la capacidad técnica, financiera, comercial, constructiva o gerencial del Aliado, y las necesidades específicas de la Empresa.

La participación del Aliado Proveedor en solicitudes privadas o mecanismos posteriores no implica la adjudicación automática de contratos ni la aceptación de su propuesta. Cada proyecto será evaluado de manera independiente y estará sujeto a la aprobación institucional de la EDUR.

5.9. DIRECCIÓN INSTITUCIONAL DE LOS PROYECTOS

En todos los casos, tanto en la convocatoria, conformación del Banco de Aliados Proveedores y eventual solicitud privada de ofertas para proyectos específicos, la EDUR conservará la dirección institucional del proceso y la facultad de definir la conveniencia, viabilidad, aprobación y continuidad de cada proyecto.

Corresponderá a la EDUR evaluar y aprobar, cuando resulte procedente, los esquemas fiduciarios, urbanísticos, técnicos, financieros, comerciales, jurídicos, prediales y contractuales que se propongan para la estructuración, desarrollo o ejecución de los proyectos.

La EDUR podrá abstenerse de continuar, suspender, replantear o no implementar un proyecto cuando no se acrediten condiciones suficientes de conveniencia institucional, viabilidad técnica, cierre financiero, disponibilidad predial, disponibilidad efectiva de servicios públicos, licenciamiento urbanístico o constructivo, sostenibilidad jurídica, equilibrio contractual, aceptación comercial, viabilidad fiduciaria o cualquier otra condición necesaria para garantizar la adecuada ejecución del proyecto y la protección del interés público.

5.10. EVALUACIÓN DEL ALIADO PROVEEDOR

La EDUR podrá evaluar el desempeño de los Aliados Proveedores durante la vigencia del Acuerdo Marco o Acuerdo Comercial y con ocasión de los proyectos específicos en los que participen.

La evaluación podrá comprender, entre otros aspectos, el cumplimiento de obligaciones, calidad técnica, oportunidad en la entrega de productos, capacidad de respuesta, cumplimiento de cronogramas, suficiencia del equipo de trabajo, capacidad financiera, capacidad comercial, cumplimiento de obligaciones laborales y de seguridad social, gestión documental, transparencia, relacionamiento institucional, gestión de riesgos, cumplimiento de normas urbanísticas, ambientales y fiduciarias, y resultados obtenidos en los proyectos en los que participe.

Los resultados de la evaluación podrán ser tenidos en cuenta por la EDUR para decidir sobre prórrogas, continuidad, suspensión de convocatorias, terminación del Acuerdo Marco, exigencia de planes de mejoramiento o adopción de medidas contractuales.

La EDUR podrá requerir al Aliado Proveedor la presentación de planes de mejoramiento cuando se evidencien debilidades, incumplimientos, retrasos, deficiencias o riesgos que puedan afectar la adecuada ejecución de los proyectos o la confianza institucional en el Aliado.

5.11. CONDICIONES ECONÓMICAS, COMERCIALES Y DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS

Las condiciones económicas y comerciales aplicables a cada proyecto específico serán definidas por la EDUR en los documentos particulares que se expidan para tal efecto.

Dependiendo de la naturaleza del proyecto, dichas condiciones podrán incluir aportes de capital, financiación, apalancamiento, gestión comercial, gerencia del proyecto, construcción, administración, preventas, estructuración fiduciaria, aportes en especie, participación en utilidades, reconocimiento de honorarios, administración delegada, precio global, precios unitarios, porcentaje de ventas, participación sobre resultados o cualquier otro mecanismo compatible con el régimen jurídico aplicable y con el Reglamento de Contratación de la EDUR. Ningún Aliado Proveedor tendrá derecho a reclamar reconocimiento económico por estudios, análisis, propuestas, modelos financieros, diseños preliminares, gestiones, negociaciones o actividades preparatorias, salvo que exista autorización previa, expresa y escrita de la EDUR o instrumento contractual que así lo establezca.

5.12. PROHIBICIÓN DE CESIÓN

El Aliado Proveedor no podrá ceder total o parcialmente su posición contractual, derechos, obligaciones, participación, expectativas, acuerdos, contratos específicos o instrumentos derivados sin autorización previa, expresa y escrita de la EDUR.

Tampoco podrá transferir a terceros la calidad de Aliado Proveedor, ni permitir que terceros no habilitados ejecuten obligaciones sustanciales a su cargo, salvo autorización expresa de la EDUR y siempre que ello resulte compatible con el Pliego de Condiciones, el Reglamento de Contratación y el respectivo instrumento contractual.

5.13. SUSPENSIÓN

Por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, razones técnicas, jurídicas, financieras, prediales, urbanísticas, ambientales, fiduciarias, comerciales, presupuestales o de conveniencia institucional, las partes podrán suspender temporalmente la ejecución del Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico o instrumento derivado, mediante la suscripción del acta correspondiente.

En el acta de suspensión se indicarán las razones que la originan, el estado de ejecución, las obligaciones suspendidas, las medidas de conservación, las responsabilidades de las partes, la situación de las garantías, los compromisos pendientes y las condiciones para el reinicio.

Durante el término de suspensión, el Aliado Proveedor deberá mantener vigentes las garantías que resulten exigibles, preservar la información, proteger los bienes, documentos, estudios, diseños o productos entregados, y cumplir las obligaciones que por su naturaleza deban mantenerse vigentes.

5.14. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

De conformidad con lo previsto en el artículo 1592 del Código Civil y demás normas aplicables, las partes podrán pactar cláusula penal pecuniaria en el Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico o instrumento derivado.

En caso de incumplimiento imputable al Aliado Proveedor, previa aplicación del procedimiento contractual correspondiente y garantizando el derecho de contradicción, la EDUR podrá hacer efectiva la cláusula penal en el porcentaje o valor que se establezca en el respectivo instrumento contractual.

La cláusula penal se entenderá como estimación anticipada y parcial de perjuicios, sin perjuicio de que la EDUR pueda reclamar los perjuicios adicionales que se llegaren a causar cuando estos superen el valor de la cláusula penal.

La EDUR podrá compensar, descontar o cobrar el valor de la cláusula penal de las sumas que adeude al Aliado Proveedor, hacer efectiva la garantía correspondiente o acudir a los mecanismos judiciales o extrajudiciales procedentes.

5.15. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El Aliado Proveedor mantendrá indemne a la EDUR frente a cualquier reclamación, demanda, sanción, investigación, daño, perjuicio, costo, gasto, condena, multa, obligación o pago que se origine en actuaciones, omisiones, incumplimientos o hechos imputables al Aliado, sus representantes, empleados, contratistas, subcontratistas, asesores, dependientes o terceros vinculados a su gestión.

La indemnidad comprenderá, entre otros, reclamos derivados de daños a terceros, afectaciones a bienes públicos o privados, incumplimientos laborales, obligaciones de seguridad social, obligaciones tributarias, incumplimientos comerciales, afectaciones ambientales, infracciones urbanísticas, indebido tratamiento de datos personales, uso no autorizado de información, conflictos con compradores, beneficiarios, fiduciarias, entidades financieras, autoridades o terceros relacionados con el proyecto.

Cuando se formule reclamación, demanda, queja, requerimiento o actuación contra la EDUR por asuntos que correspondan al Aliado Proveedor, este deberá asumir de manera inmediata su defensa, adoptar las medidas necesarias para mantener indemne a la Empresa y sufragar los costos, gastos, condenas o pagos que se deriven de dicha situación.

5.16. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

La EDUR y el Aliado Proveedor procurarán solucionar de manera directa, ágil y oportuna las diferencias que surjan con ocasión del Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contratos específicos o instrumentos derivados.

Para tal efecto, las partes podrán acudir a mecanismos de arreglo directo, mesas técnicas, comités de seguimiento, conciliación, transacción, amigable composición o los demás mecanismos alternativos de solución de controversias que resulten procedentes, de conformidad con la naturaleza del asunto y el régimen jurídico aplicable.

El uso de mecanismos alternativos de solución de controversias no suspenderá por sí solo el cumplimiento de las obligaciones contractuales, salvo pacto expreso entre las partes o decisión de autoridad competente.

5.17. OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES

El Aliado Proveedor deberá cumplir oportunamente con las obligaciones laborales, de seguridad social integral y parafiscales que le correspondan, respecto de su personal, contratistas, subcontratistas o colaboradores vinculados a la ejecución del Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico o instrumento derivado.

Para la presentación de la propuesta, la suscripción del Acuerdo y cada pago que se cause, cuando a ello haya lugar, el Aliado Proveedor deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, mediante certificación suscrita por el representante legal, revisor fiscal o contador público, según corresponda.

El incumplimiento de estas obligaciones podrá dar lugar a la suspensión de pagos, imposición de medidas contractuales, terminación del contrato, afectación de garantías y demás consecuencias previstas en el Pliego de Condiciones, el Acuerdo respectivo y la normativa aplicable.

5.18. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA

La EDUR designará supervisor o contratará interventoría, según corresponda, para realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, jurídico, contable, ambiental, urbanístico, predial, comercial o fiduciario del Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico o instrumento derivado.

El supervisor o interventor tendrá a su cargo verificar el cumplimiento de las obligaciones del Aliado Proveedor, revisar los productos entregados, emitir conceptos, solicitar informes, requerir soportes, advertir riesgos, recomendar medidas correctivas y reportar a la EDUR cualquier situación que pueda afectar la ejecución del proyecto o los intereses de la Empresa. El Aliado Proveedor deberá atender los requerimientos del supervisor o interventor, entregar la información solicitada y permitir las verificaciones documentales, técnicas, financieras, comerciales, prediales, urbanísticas o de campo que resulten necesarias.

5.19. TERMINACIÓN DEL ACUERDO MARCO O ACUERDO COMERCIAL

El Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico o instrumento derivado podrá terminarse por las siguientes causales:

1. Por vencimiento del plazo pactado.
2. Por cumplimiento del objeto o de las obligaciones previstas.

3. Por mutuo acuerdo entre las partes.
4. Por imposibilidad jurídica, técnica, financiera, predial, urbanística, ambiental, fiduciaria o comercial de continuar con el proyecto.
5. Por fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditado.
6. Por incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones a cargo del Aliado Proveedor.
7. Por pérdida, deterioro o incumplimiento de las condiciones habilitantes exigidas al Aliado Proveedor.
8. Por imposibilidad de lograr cierre financiero, disponibilidad predial, licenciamiento, viabilidad urbanística, disponibilidad de servicios públicos, viabilidad fiduciaria o sostenibilidad jurídica del proyecto.
9. Por conductas contrarias a la transparencia, buena fe, ética empresarial, libre competencia o integridad contractual.
10. Por inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés, prohibición o sanción sobreviniente.
11. Por decisión motivada de la EDUR, cuando no resulte conveniente o viable continuar con el proyecto o con el vínculo contractual, de conformidad con el Reglamento de Contratación y el respectivo instrumento contractual.
12. Por las demás causales previstas en el Pliego de Condiciones, el Acuerdo Marco, el contrato específico, el Reglamento de Contratación o la normativa aplicable.

La terminación del Acuerdo Marco no afectará, por sí sola, los contratos específicos que se encuentren en ejecución, salvo que así se determine expresamente o que la causal de terminación incida directamente en la posibilidad de continuar con dichos instrumentos.

5.20. PROCEDIMIENTO CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento por parte del Aliado Proveedor de las obligaciones contenidas en el Pliego de Condiciones, la propuesta presentada, el Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico, instrumento derivado o demás documentos contractuales, podrá dar lugar al inicio del procedimiento contractual correspondiente.

La EDUR comunicará al Aliado Proveedor los hechos presuntamente constitutivos de incumplimiento, las obligaciones presuntamente vulneradas, las pruebas disponibles y las consecuencias contractuales que podrían derivarse. El Aliado contará con el término que se establezca en la comunicación o en el respectivo instrumento contractual para presentar explicaciones, aportar pruebas y ejercer su derecho de contradicción.

La EDUR evaluará los argumentos y pruebas presentadas, y adoptará la decisión que corresponda mediante acto, comunicación, informe o documento contractual motivado, según la naturaleza del vínculo y el régimen aplicable.

Las medidas que podrán adoptarse incluyen, entre otras, requerimientos formales, planes de mejoramiento, suspensión de convocatorias, no conformidades, multas contractuales cuando hayan sido pactadas, afectación de garantías, aplicación de cláusula penal, terminación del Acuerdo o contrato, exclusión del Banco de Aliados Proveedores y reclamación de perjuicios. Las medidas deberán aplicarse atendiendo criterios de razonabilidad, proporcionalidad, gravedad del incumplimiento, afectación al proyecto, reincidencia, perjuicio causado, riesgo generado y conducta del Aliado Proveedor.

5.21. LIQUIDACIÓN

Los contratos específicos o instrumentos derivados que así lo requieran serán objeto de liquidación dentro del término previsto en el respectivo contrato, en el Reglamento de Contratación de la EDUR o en la normativa aplicable.

En la liquidación se dejará constancia del estado de cumplimiento de las obligaciones, pagos realizados, saldos a favor o en contra, garantías vigentes, obligaciones pendientes, reclamaciones, ajustes, reconocimientos, compensaciones y demás aspectos necesarios para el cierre contractual.

Cuando resulte necesario, la EDUR podrá exigir la ampliación de las garantías para amparar obligaciones posteriores a la terminación del contrato, tales como estabilidad de obra, calidad, pago de obligaciones laborales, manejo de recursos, saneamiento, confidencialidad o indemnidad.

Si no fuere posible la liquidación bilateral, la EDUR podrá adelantar las actuaciones previstas en su Reglamento de Contratación y en el respectivo instrumento contractual para efectuar el cierre correspondiente.

5.22. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

El Aliado Proveedor deberá proteger los datos personales a los que acceda con ocasión de la Solicitud Pública de Oferta, el Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico, proyecto inmobiliario o instrumento derivado, dando cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, sus decretos reglamentarios y demás normas aplicables.

El Aliado Proveedor deberá adoptar medidas de seguridad físicas, administrativas, tecnológicas y jurídicas para garantizar que los datos personales no sean usados, comercializados, cedidos, transferidos, divulgados o tratados para finalidades distintas a las autorizadas.

Cuando el Aliado Proveedor actúe como encargado o responsable del tratamiento de datos personales, deberá cumplir las obligaciones que le correspondan, incluyendo la obtención de autorizaciones, atención de consultas y reclamos, conservación de soportes, implementación de políticas de tratamiento y adopción de medidas reforzadas respecto de datos sensibles, datos de menores de edad o información socioeconómica de beneficiarios, compradores o potenciales adquirentes de vivienda.

El incumplimiento de las obligaciones en materia de protección de datos personales se considerará incumplimiento grave y podrá dar lugar a la terminación del contrato, cobro de perjuicios, afectación de garantías y demás medidas contractuales o legales procedentes.

5.23. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERÉS

Con la presentación de la propuesta y la suscripción del Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial o contrato específico, el Aliado Proveedor declara bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés, prohibición o restricción legal o reglamentaria para contratar con la EDUR.

El Aliado Proveedor deberá informar de manera inmediata a la EDUR cualquier situación sobreviniente que pueda afectar su capacidad jurídica, habilitación, independencia, transparencia o posibilidad de continuar vinculado al Banco de Aliados Proveedores o a un proyecto específico.

La omisión de información, falsedad, ocultamiento o configuración sobreviniente de una causal de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés podrá dar lugar a la terminación del Acuerdo o contrato, exclusión del Banco, afectación de garantías y demás consecuencias legales o contractuales aplicables.

5.24. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ALIADO PROVEEDOR

El Aliado Proveedor tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Cumplir la propuesta presentada, el Pliego de Condiciones, el Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contratos específicos, instrumentos derivados y demás documentos que hagan parte integral del vínculo contractual.
2. Actuar con diligencia, buena fe, transparencia, lealtad, responsabilidad y sujeción al interés público comprometido en los proyectos promovidos, gestionados o administrados por la EDUR.
3. Designar un representante autorizado para facilitar la comunicación, coordinación y gestión de información con la EDUR.
4. Aportar la información jurídica, técnica, financiera, comercial, predial, urbanística, fiduciaria o de experiencia que le sea requerida por la EDUR.
5. Participar, cuando sea convocado, en las solicitudes privadas, mesas técnicas, procesos comparativos, negociaciones o mecanismos definidos por la EDUR para proyectos específicos.
6. Presentar propuestas serias, completas, verificables y coherentes con las condiciones particulares de cada proyecto.
7. Acreditar, cuando corresponda, su capacidad financiera, capacidad de apalancamiento, experiencia en estructuración, comercialización, construcción, gerencia o ejecución integral de proyectos inmobiliarios VIS/VIP.
8. Cumplir las obligaciones específicas que se deriven de los proyectos en los que participe, incluyendo cronogramas, entregables, estudios, diseños, presupuestos, modelos financieros, estrategias comerciales o actividades constructivas.
9. Informar oportunamente cualquier circunstancia que pueda afectar la viabilidad, ejecución, financiación, comercialización, licenciamiento, disponibilidad predial, disponibilidad de servicios públicos, sostenibilidad jurídica o cierre financiero del proyecto.
10. Guardar reserva sobre la información conocida en desarrollo del proceso o de los proyectos específicos.
11. Abstenerse de utilizar información de la EDUR para obtener ventajas indebidas o para fines distintos a los autorizados.
12. Cumplir las normas urbanísticas, ambientales, técnicas, constructivas, comerciales, fiduciarias, financieras, laborales, tributarias y de seguridad social que resulten aplicables.
13. Acreditar el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando corresponda.
14. Cumplir las políticas, procedimientos, manuales, lineamientos y requerimientos que establezca la EDUR para la ejecución de los proyectos.
15. Abstenerse de realizar prácticas restrictivas de la competencia, actos de corrupción, soborno, fraude, colusión, conflictos de interés no declarados o cualquier conducta contraria a la ética contractual.

16. Garantizar que sus empleados, asesores, contratistas, subcontratistas y dependientes observen las obligaciones de confidencialidad, integridad, seguridad de la información, protección de datos personales y respeto institucional.
17. Promover prácticas respetuosas de los derechos humanos, la dignidad laboral, la equidad, la no discriminación, la protección ambiental y la responsabilidad social empresarial.
18. Abstenerse de contratar menores de edad y prevenir cualquier forma de explotación laboral, sexual o comercial de niños, niñas y adolescentes.
19. Mantener vigentes las condiciones habilitantes acreditadas durante el proceso de selección y reportar cualquier variación relevante.
20. Atender los requerimientos de la supervisión o interventoría designada por la EDUR.
21. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del Acuerdo Marco, Acuerdo Comercial, contrato específico, instrumento derivado, proyecto inmobiliario o Reglamento de Contratación de la EDUR.

5.25. INTEGRIDAD, TRANSPARENCIA Y BUENAS PRÁCTICAS

El Aliado Proveedor deberá desarrollar sus actuaciones bajo criterios de integridad, transparencia, buena fe, responsabilidad empresarial y respeto por los principios que orientan la contratación de la EDUR.

La comisión de hechos de corrupción, ofrecimiento de dádivas, beneficios indebidos, tráfico de influencias, acuerdos restrictivos de la competencia, falsedad documental, ocultamiento de información o cualquier conducta que afecte la transparencia del proceso o de los proyectos dará lugar a la adopción de las medidas contractuales correspondientes y a la remisión a las autoridades competentes, cuando haya lugar.

FORMATOS

No	DESCRIPCIÓN
1	Carta de presentación de la propuesta
2A	Conformación del proponente plural CONSORCIOS
2B	Conformación del proponente plural UNIONES TEMPORALES
3	Pagos de seguridad social y aportes legales
4	Autorización tratamiento datos personales

ANEXOS

No	DESCRIPCIÓN
1	Cronograma del proceso