



*Empresa para la Vivienda del Municipio de
Santa Catarina Pinula*

**TÉRMINOS DE REFERENCIA
NÚMERO 1-2022**

“PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN”



*Empresa para la Vivienda del Municipio de
Santa Catarina Pinula*

ÍNDICE DE LOS DOCUMENTOS DE LICITACIÓN:

<u>CONTENIDO:</u>	<u>PÁGINA:</u>
INVITACIÓN.....:	1
TITULO I:	2
TÉRMINOS DE REFERENCIA NÚMERO 1-2022:.....	2
CAPITULO I:	2
1. JUSTIFICACIÓN.....	2
CAPITULO II:	5
2. BASE LEGAL.....	5
CAPITULO III:	11
3. DISPOSICIONES DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA.....	11
ANEXO 1 - MODELO DE PROPUESTA.....	29
ANEXO 2 – FORMATO DEL MODELO FINANCIERO.....	33
ANEXO 3 – EXPERIENCIA EN DESARROLLO INMOBILIARIO.....	40
ANEXO 4 – CONTRATO DE COMPROMISO UNILATERAL E INCONDICIONAL...	41
ANEXO 5 – AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LAS DEBIDAS DILIGENCIAS DE REVISIÓN DE LOS DATOS E INFORMACIÓN PROPORCIONADA CON EL/ LA INTERESADO/ A	44 44
ANEXO 6 – TABLA DE PONDERACIÓN PARÁMETROS TÉCNICOS DESEABLES	45
TITULO II:	46
CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS TECNICAS.....	46
TITULO III:	51
ESPECIFICACIONES GENERALES.....	51



*Empresa para la Vivienda del Municipio de
Santa Catarina Pinula*

1

**INVITACIÓN
TÉRMINOS DE REFERENCIA NÚMERO 1-2022**

La Municipalidad de Santa Catarina Pinula, a través de La Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula (EMUVI) invita a toda persona individual o jurídica, que cumpla con los requisitos establecidos en los presentes Términos de Referencia, para presentar propuesta para el desarrollo urbano local denominado: **“PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN”**.

Para tales efectos, los interesados en participar, podrán obtener los Términos de Referencia por medio electrónico, a través de las siguientes páginas web:

1. www.scp.gob.gt y
2. www.emuviscp.gob.gt

Para la entrega física de las propuestas se señala el día **MIÉRCOLES 13 DE JULIO DEL AÑO 2022**, a las **11:00 HORAS**, en el Salón de Usos Múltiples, ubicado en quinta (5ª) avenida uno guion catorce (1-14), zona uno (1) del municipio de Santa Catarina Pinula. Transcurridos 30 minutos de la hora indicada para la recepción no se aceptarán más propuestas.

SANTA CATARINA PINULA, JUNIO DE 2022.

TITULO I
TÉRMINOS DE REFERENCIA
NÚMERO 1-2022

CAPÍTULO I

1.1 JUSTIFICACIÓN:

El municipio de Santa Catarina Pinula como el resto del país tiene una necesidad sentida de atender los déficits de vivienda, cuantitativo y cualitativo. Tanto en el término de familias que carecen de una vivienda propia, como de familias que habitan dentro de una vivienda con características de baja calidad, como de las familias cuya ubicación se encuentra en un entorno de alto riesgo.

En consideración a ello, el Concejo Municipal de Santa Catarina Pinula acordó la creación de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, abreviada como EMUVI, como una empresa pública que forma parte de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula. La EMUVI fue creada con el objeto de promover las condiciones y gestionar proyectos, tanto propios como de terceros, enfocados en el acceso a una vivienda digna y asequible para las familias que la necesitan, especialmente aquellas que se ubican en áreas de alto riesgo no mitigable. Con ese propósito la EMUVI, en conjunto con la Municipalidad, desarrollan e impulsan programas y proyectos que permitan la mejora continua de las condiciones de vivienda de las familias de Santa Catarina Pinula.

La Junta Directiva de la EMUVI y el Concejo Municipal de Santa Catarina Pinula desarrollaron el marco legal necesario para el desarrollo del proyecto en concordancia con la Constitución Política de la República, la Ley de Contrataciones del Estado, el Código Municipal y la Ley de Vivienda.

Para el desarrollo del proyecto inicial el Concejo Municipal de Santa Catarina Pinula acordó destinar tres inmuebles propiedad de la Municipalidad, que no cuentan con otro objeto específico. Los inmuebles y las respectivas licencias municipales serán aportados a una sociedad mercantil accionada por constituirse, para lo cual el objeto de los Términos de Referencia es convocar a los Desarrolladores, Constructores y otras personas individuales y jurídicas con experiencia en el ramo, a presentar un anteproyecto y postular una oferta para el desarrollo del "PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN", que persigue el desarrollo, urbanización, construcción y venta de apartamentos de vivienda en un predio propiedad municipal.

Toda la administración y gestión será mediante la constitución de una sociedad mercantil accionada con ese propósito.

El participante que sea adjudicado en el proceso, asumirá la función de:

- a) Desarrollar el proyecto urbano en las condiciones y especificaciones establecidas por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula a través de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula (EMUVI);
- b) Gestionar y obtener financiamiento con fuentes privadas para el desarrollo del Proyecto;
- c) Construcción y venta de la(s) torre(es) de apartamentos, así como eventuales áreas comerciales, bodegas y áreas públicas que sean presentadas y aprobadas en la propuesta de diseño para ser parte del proyecto;
- d) Construcción y/o mejoramiento de paradas de transporte público y estacionamientos;
- e) Desarrollar todas aquellas acciones complementarias que sean necesarias conforme los presentes Términos de Referencia.

Debe tenerse en cuenta que el objetivo del presente proceso es el desarrollo de un Proyecto de alta calidad, a través de la Sociedad Mercantil por constituir con la propuesta adjudicada. La Municipalidad, la EMUVI y otros aliados desarrollarán un proceso de gestión social para que las familias en condiciones de vulnerabilidad y alto riesgo no mitigable del municipio puedan optar por comprar con fuentes de financiamiento privado los apartamentos que sean desarrollados en el Proyecto.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Para la realización del "**PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN**", el proyecto consiste en la construcción de 2 tipos de unidades habitacionales de tipo vertical que dispongan como mínimo de los siguientes ambientes: sala de estar, comedor, cocina, dormitorios y servicio sanitario completo. Este tipo de proyecto deberá de proporcionar espacios destinados a áreas sociales, áreas verdes, estacionamientos para motocicletas, áreas de desechos, entre otros que se detallan más adelante en las características generales y específicas.

1.3 OBJETO DE LA CONVOCATORIA:

OBJETIVO GENERAL.

- Apoyar a familias de bajos recursos llevando a cabo el proyecto de viviendas verticales a costos accesibles del mercado actual; asimismo, cuotas que financieramente puedan solventar sin ningún inconveniente.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS O INMEDIATOS.

- Garantizar que las familias beneficiadas cuenten con todas las comodidades con la inclusión de áreas sociales, áreas verdes, parqueo, estación de Trans-Pinula.
- Disminuir la demanda actual de viviendas a costos accesibles del mercado actual.
- Facilidad de adquisición de viviendas a costos accesibles para familias de bajos recursos.

1.4 METAS O RESULTADOS

- Elevar la calidad de vida de las familias de bajos recursos de El Carmen y aquellas familias que actualmente viven en zonas susceptibles a riesgos naturales no mitigable dentro del Municipio de Santa Catarina Pinula.
- Ofrecer 2 tipos distintos de unidades habitacionales acorde al número de miembros por cada núcleo familiar.

1.5 LOCALIZACIÓN

a) Dirección donde se ubicará el proyecto:

El proyecto se ubicará en la dirección **ALDEA EL CARMEN, SECTOR NORTE 1 ZONA 10, SANTA CATARINA PINULA** y coordenadas geográficas Datum WGS84 **14°33'33.46" N, 90°30'1.23" O.**

CAPÍTULO II

1. BASE LEGAL:

El presente proceso se regirá por las Leyes de la República de Guatemala, Decreto Número 57-92 del Congreso de la República Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número 122-2016 Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; Código de Comercio de Guatemala Decreto Número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala; Código Municipal Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala; Reglamento de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula EMUVI; Reglamento para la enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala mediante aportación a sociedades mercantiles accionadas, para el desarrollo de proyectos de vivienda prioritaria; y demás leyes de la República aplicables.

2.1 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

La Municipalidad de Santa Catarina Pinula, para la mejor interpretación del presente evento, define los siguientes conceptos:.....

2.1.1 MUNICIPALIDAD:

Es la institución representada por el alcalde, los síndicos y concejales, quienes ejercen el gobierno y la administración de los intereses municipales y es el órgano superior deliberante y de decisión de los asuntos municipales.

2.1.2 CONCEJO MUNICIPAL:

Es la Autoridad Superior que determina el Artículo 9 de la Ley de Contrataciones del Estado.

2.1.3 ALCALDE:

Es quien representa a la Municipalidad y al municipio; es el personero legal de la misma, sin perjuicio de la representación judicial que se le atribuye al síndico, es la Autoridad Administrativa Superior.

2.1.4 GERENTE MUNICIPAL:

Es el funcionario que tiene la máxima responsabilidad de dirigir la administración municipal. Es un funcionario de confianza a tiempo completo y dedicación exclusiva propuesto por el alcalde.

2.1.5 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL. Es la condición que determina que un entorno o espacio debe ser plenamente accesible a todos los individuos, tomando en cuenta que debe ser diseñado para personas con alguna discapacidad física o dificultad de movilidad.

- 2.1.6 **ADENDA.** Los documentos emitidos por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula con posterioridad a la publicación de los Términos de Referencia, con el fin de modificar dichos Términos de Referencia o sus Anexos, los cuales formaran parte integral, por lo tanto, tienen igual validez y carácter vinculante.
- 2.1.7 **ELEGIBILIDAD.** La decisión de la Junta de Enajenación, que determina la propuesta que resultó elegida del proceso de Enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula para constitución de sociedad anónima para el desarrollo del proyecto de acuerdo con lo establecido en los Términos de Referencia.
- 2.1.8 **ELEGIDO.** Es la persona individual o jurídica que ha presentado una propuesta en el proceso de Enajenación de Bienes Inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, de conformidad con lo señalado en los Términos de Referencia, presentando las mejores condiciones para la ejecución del Proyecto; y el derecho de ser parte de la Sociedad Anónima que se constituirá para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Proyecto de Vivienda Prioritaria Celajes del Carmen".
- 2.1.9 **ANEXO O ANEXOS.** El documento o el conjunto de documentos y formatos que se adjuntan a los Términos de Referencia y que forman parte integral de las mismas.
- 2.1.10 **BANCO.** Entidad financiera autorizada por el Estado de Guatemala para captar recursos del público y, a su vez, otorgar créditos al público en general, que se encuentre supervisada por la Superintendencia de Bancos.
- 2.1.11 **TÉRMINOS DE REFERENCIA.** El presente documento, incluyendo sus Anexos y Adendas emitidos por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula que definen los objetivos y requisitos, las reglas, plazos, condiciones y procedimientos a los que se someten los actos de invitación, recepción, valoración, decisión y demás aspectos relativos a las propuestas presentadas por los Interesados.
- 2.1.12 **CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO.** La aptitud de la persona individual o jurídica, de **contraer** crédito y que deberán cumplir con lo estipulado en los Términos de Referencia.
- 2.1.13 **ENAJENACION DE BIEN INMUEBLE POR APORTACION.** Es la transferencia de propiedad de los terrenos o bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula a la sociedad en formación, en donde se desarrollara y ejecutara el proyecto de vivienda prioritaria.
- 2.1.14 **JUNTA DE ENAJENACIÓN.** La Junta de Enajenación es el órgano integrado por

personal de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula encargada de: I) la evaluación de las propuestas que presenten las personas individuales o jurídicas; II) de seleccionar la mejor propuesta que ha cumplido con todos los requisitos establecidos en los Términos de Referencia y recomendar su elección a la Autoridad Superior, para formar parte de la Sociedad Anónima para el desarrollo del Proyecto.

- 2.1.15 **CONJUNTO MULTIFAMILIAR.** Es una edificación o conjunto de edificaciones que están ubicadas en un terreno común y que comparten servicios y accesos.
- 2.1.16 **CONTRATO DE COMPROMISO.** Es la promesa unilateral e incondicional del interesado en obligarse a constituir la sociedad junto con la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, como accionistas fundadores, y permanecer en ella hasta la terminación del desarrollo, ejecución y venta de todas las unidades habitacionales de vivienda prioritaria.
- 2.1.17 **CRONOGRAMA DE LA PROPUESTA.** El cronograma de eventos en el tiempo a que se sujetará el proceso de Enajenación.
- 2.1.18 **ESPACIO PÚBLICO.** Es el espacio destinado a las actividades de uso de la colectividad, mayoritariamente bajo dominio y propiedad pública, con la salvedad de aquellas áreas que bajo dominio privado sean sometidas al uso colectivo bajo autorización pública y/o en cumplimiento de normas de carácter público. Corresponde a toda área de la ciudad en donde cualquier individuo posee el derecho de estar y circular de forma libre. Generalmente son espacios abiertos y accesibles como parques, calles, plazas, etc.
- 2.1.19 **ESTADOS FINANCIEROS.** Los balances generales y el estado de resultados, en el cual se reflejen los resultados del ejercicio fiscal correspondiente, que estén debidamente aprobados por la asamblea de accionistas, junta de socios o el órgano competente, estando debidamente auditados y dictaminados por auditor externo autorizado conforme a las disposiciones legales aplicables; y en caso de empresas extranjeras, que hayan sido preparados de conformidad con los estándares internacionales de reporte financiero, IFRS por sus siglas en inglés, conforme a las normas de contabilidad aplicables en el país de origen o en Guatemala, certificadas por auditor externo autorizado a ejercer en Guatemala.
- 2.1.20 **EXPERIENCIA EN DESARROLLO INMOBILIARIO.** Los antecedentes de la persona individual o jurídica en el desarrollo de proyectos inmobiliarios conforme a lo requerido en el Anexo 3 de los Términos de Referencia.

- 2.1.21 **FHA O INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS.** Es la Institución Estatal de tipo descentralizada que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio. Su tarea es facilitar el acceso de vivienda a familias guatemaltecas por medio del aseguramiento de estas a través de una inversión en financiamiento de largo plazo.
- 2.1.22 **FINANCIAMIENTO.** Son los recursos económicos que el interesado obtenga de contrataciones de créditos bancarios y financieros, exclusivamente para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del desarrollo y la ejecución del proyecto de vivienda prioritaria Celajes del Carmen.
- 2.1.23 **FLUJO DE MOVILIDAD PEATONAL.** Esta es la cantidad de peatones que circulan por un punto o sección transversal dentro de un espacio determinado, en un periodo de tiempo determinado.
- 2.1.24 **INDICE DE CONSTRUCCIÓN (EDIFICABILIDAD).** Es un factor que se aplica a la superficie de un predio para determinar cuántos metros cuadrados se pueden construir en ese predio, sin perjuicio de otros parámetros que pueden limitar dicha construcción, como altura máxima, retiros de fachada o separaciones a colindancias.
- 2.1.25 **“ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO”.** El producto de la división del pasivo total sobre el activo total del ente económico, acreditado conforme se establece en los términos de referencia.
- 2.1.26 **“INTERESADO”.** La Persona Individual o jurídica, ya sea nacional o extranjera que demuestre su intención de participar en el proceso de enajenación, presentando su propuesta conforme a los Términos de Referencia.
- 2.1.27 **“LEY APLICABLE”.** Todas las leyes de la República de Guatemala y sus respectivos Reglamentos aplicables, así como las normas de seguridad y de reducción de desastres; Reglamentos y ordenanzas de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.
- 2.1.28 **“PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN”.** El procedimiento y documentos que se establecerán en los Términos de Referencia de conformidad las Leyes Aplicables, relativo al proyecto de vivienda prioritaria “Celajes del Carmen”.
- 2.1.29 **“NORMAS DE REDUCCIÓN DE DESASTRES”.** Las normas son un conjunto de especificaciones que regulan la actividad humana para alcanzar el bien común, aprobadas por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED). Las normas para la Reducción de desastres tienen como

principal objetivo ser un mecanismo de preservación de la vida, seguridad e integridad de las personas estableciendo los requisitos mínimos que deben cumplir las edificaciones e instalaciones a las cuales tienen acceso los distintos usuarios. Según cada instrumento podrán ser citadas por su abreviatura “NRD-1”, “NRD-2”, “NRD-3” o “NRD-4”.

- 2.1.30 **“PROPUESTA”**. Documento que emitirá la persona individual y/o jurídica interesada en participar. Deberá contener oferta técnica y económica, así como los requisitos solicitados en los Términos de Referencia para la Enajenación de Bienes Inmuebles propiedad de la Municipalidad de la Santa Catarina Pinula.
- 2.1.31 **“SOCIEDAD MERCANTIL DE GIRO EXCLUSIVO”**. Es la sociedad mercantil que se constituirá con la persona elegida con la mejor propuesta para desarrollar y ejecutar el proyecto y que tendrá entre otras estipulaciones, condiciones y regulaciones especiales pactadas, un objeto exclusivo para la construcción y venta de las unidades habitacionales del proyecto de vivienda prioritaria.
- 2.1.32 **PATRIMONIO NETO**. El valor residual de los activos totales del ente económico, después de descontar los pasivos totales, acreditado conforme se señala en las Bases.
- 2.1.33 **“PERSONA INDIVIDUAL”**. La persona nacional o extranjera que actúa en nombre propio y capaz de contraer derechos y obligaciones por sí misma.
- 2.1.34 **“PERSONA JURÍDICA”**. Es una entidad nacional o extranjera, legalmente constituida conforme a su legislación de origen y distinta de sus miembros individualmente considerados, capaz de contraer derechos y obligaciones por sí misma.
- 2.1.35 **“PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD”**. Es el porcentaje de la superficie del terreno que tiene que quedar libre sin construcción ni pavimentos para contribuir a la preservación del manto freático.
- Areas de ocio para los habitantes.
 - Contribuirá al valor paisajístico y estético del complejo en general.
 - Mitigación del CO2 bajando los niveles de contaminación en el aire.
 - Mitigación de la ola de calor urbana en base a una cobertura verde.
 - Principalmente contribuiría a dejar áreas permeables que ayudan a la conservación del “manto freático”.
- 2.1.36 **“QUETZAL” O “Q.”**. La moneda de curso legal en la República de Guatemala.

- 2.1.37 **“REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE SCP” O “REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE SANTA CATARINA PINULA”.** Es el instrumento legal aprobado por el Concejo Municipal de Santa Catarina Pinula que contiene el conjunto de normas que orientan a las construcciones públicas o privadas en aspectos técnicos de diseño y construcción en el Municipio.
- 2.1.38 **“TASA DE CAMBIO O TC”.** El tipo de cambio de referencia publicado por el Banco de Guatemala.
- 2.1.39 **TRANSPINULA.** Sistema municipal de Santa Catarina Pinula de transporte publico.
- 2.1.40 **UNIDAD HABITACIONAL (U.H.).** Es el conjunto de espacios delimitados de uso privado que conforman una vivienda, ya sea un apartamento o una casa, a la cual se accede desde la vía pública o espacios comunes de un complejo residencial.
- 2.1.41 **VIVIENDA PRIORITARIA.** Construcción cuya función principal es satisfacer la necesidad de residencia a un núcleo familiar con limitaciones económicas, que le impidan acceder a una solución habitacional según los precios del mercado.

CAPÍTULO III

3 DISPOSICIONES DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA:

3.1 Los presentes términos de referencia, se regirá por las siguientes disposiciones:

3.1.1 Los interesados estarán sujetos a las leyes de La República Guatemala.

3.1.2 La persona individual o jurídica que participe en el proceso de enajenación tendrá que presentar toda la documentación legal indicada en los apartados de estos Términos de Referencia.

3.1.3 La documentación legal presentada estará sujeta a revisión por parte de la Junta de Enajenación.

3.1.4 La participación como interesado, implica la aceptación de todos los requisitos y condiciones contenidos en los Términos de Referencia y demás documentos y leyes aplicables al presente proceso de enajenación. Toda elección, rechazo o abstención de elegir se entenderá que será realizada con base en las disposiciones contenidas en los Términos de Referencia y demás documentos y leyes aplicables.

3.1.5 Los derechos, obligaciones y participación que se originen de la presentación de la propuesta son intransferibles.

3.1.6 La Municipalidad de Santa Catarina Pinula se reserva los siguientes derechos:

3.1.6.1 La Junta de Enajenación podrá rechazar, sin responsabilidad de su parte, las propuestas que no se ajusten a los requisitos establecidos en los Términos de Referencia, características específicas, técnicas y características generales.

3.1.6.2 Si ocurriere un caso fortuito o de fuerza mayor debidamente comprobado que impidiese la continuación del proceso de Enajenación, se prescindirá de dicho proceso por medio de resolución emitida por la Autoridad correspondiente de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, en cualquier fase en que éste se encuentre; excepto en el caso que se haya elegido una propuesta y antes de la celebración de la escritura constitutiva; se deberá compensar el 1 por millar (1 0/00) del monto de la propuesta, siempre que lo requiera el interesado. Esta compensación económica deberá ser aprobada por el Concejo Municipal.

3.2 DEL MODELO FINANCIERO:

Los costos de los rubros detallados en el modelo financiero deben ser expresado en quetzales, con un máximo de dos números decimales; además deberá indicarse por separado la integración del precio de cada renglón y el precio total del modelo financiero, el cual deberá ser expresado en letras y números, conforme las cantidades de trabajo de este proceso de enajenación. En caso de discrepancia, prevalecerán los costos de cada rubro sobre los totales y lo expresado en letras sobre lo expresado en números y deberá tenerse presente que todos los costos para el desarrollo del proyecto deben incluir el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

3.3 OMISIONES Y DISCREPANCIAS EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA Y DEMÁS DOCUMENTOS:

3.3.1 Si el interesado encontrara omisiones o cualquier discrepancia en los Términos de Referencia y demás documentos o si éstos estuviesen confusos o ambiguos, de inmediato deberá presentar una solicitud por escrito a la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, requiriendo la complementación, aclaración o interpretación correspondiente. Cualquier falta, descuido, error u omisión del interesado en la preparación de su propuesta, no lo exime de la responsabilidad para el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de la presentación de su propuesta.

3.3.2 La razonabilidad de los costos de cada rubro descrito en el modelo financiero será cuidadosamente revisada por la Junta de Enajenación, pudiendo ser motivo de rechazo de la propuesta, siempre que a juicio de la Junta representa un alto riesgo en la interpretación del monto total del modelo financiero.

3.4 MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA:

La Municipalidad de Santa Catarina Pinula, en el curso del proceso de enajenación y antes de la recepción de propuestas, podrá modificar los Términos de Referencia, al respecto publicará las modificaciones en el link creado para efectuar el proceso de enajenación. Los interesados podrán presentar sus ofertas en la nueva fecha señalada para el efecto en la publicación de la modificación.

3.5 INFORMACIÓN ADICIONAL

Cualquier información requerida por los oferentes, relativa al significado o interpretación de los Términos de Referencia y demás documentos, debe ser solicitada por escrito y publicado en la página web de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula www.scp.gob.gt

3.6 REQUISITOS FUNDAMENTALES Y NO FUNDAMENTALES:

3.6.1 FUNDAMENTALES:

Para el presente proceso se consideran requisitos FUNDAMENTALES todos los detallados en los numerales 3.15 y 3.16 incluyendo todos sus subnumerales; por lo que la Junta de Enajenación, rechazará todas las propuestas que no se ajusten a tales disposiciones.

3.6.2 NO FUNDAMENTALES:

Para el presente proceso se consideran requisitos NO FUNDAMENTALES todo aquel documento no descrito en el párrafo anterior.

3.7 DUDAS Y CONSULTAS:

Cualquier duda y/o consulta relacionada con el presente proceso podrá realizarse a través del link www.scp.gob.gt, hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha de recepción de las propuestas; y, la Municipalidad de Santa Catarina Pinula dará respuesta por la misma vía, a más tardar tres (3) días hábiles antes de la fecha fijada para la presentación de la propuesta.

3.8 INTEGRACIÓN DE LA JUNTA DE ENAJENACIÓN, SUSTITUCIÓN DE LOS INTEGRANTES DE LA JUNTA, IMPEDIMENTOS PARA INTEGRAR LA JUNTA DE ENAJENACIÓN Y EXCUSA OBLIGATORIA PARA INTEGRAR LA JUNTA

3.8.1 INTEGRACIÓN DE LA JUNTA DE ENAJENACIÓN:

La Junta de Enajenación, estará integrada por tres (3) miembros titulares y tres (3) suplentes todos servidores públicos nombrados por el Concejo Municipal de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, conforme lo establece el Artículo 33 del Reglamento para la enajenación de bienes inmuebles propiedad de la municipalidad de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala mediante aportación a sociedades mercantiles accionadas, para desarrollo de proyectos de vivienda prioritaria, y serán responsables de sus actuaciones en la recepción y apertura de plicas, calificación de propuestas y elección de la mejor propuesta de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del citado reglamento.

Se entenderá por idoneidad, la reunión de las condiciones necesarias para desempeñar una función o puesto, lo cual se acredita con los documentos que hagan constar que el servidor público conoce o tiene la experiencia en alguno de los ámbitos de vivienda y planificación urbana, financiero y jurídico, así como lo establece el artículo 33 del Reglamento para la enajenación de bienes inmuebles propiedad de la municipalidad de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala mediante aportación a sociedades mercantiles accionadas, para desarrollo de proyectos de vivienda prioritaria.

Por lo que, para el presente proceso, el perfil que deben tener los miembros titulares y suplentes que integren la Junta de Enajenación, es el siguiente:

- ✓ Que sean servidores públicos;
- ✓ Que conozcan o tengan experiencia en área de vivienda y planificación urbana, financiero y jurídico del presente proceso;

La Gerencia Municipal previo a trasladar la propuesta de los miembros de la Junta de Enajenación al Concejo Municipal deberá solicitar al Departamento de Recursos Humanos, el historial laboral de los servidores públicos, y en caso lo considere necesario podrá anexar a la resolución de nombramiento documentos; diplomas, títulos técnicos o profesionales nacionales o extranjeros, certificaciones, constancias de cursos o capacitaciones, constancias de empleo, entre otros, en general todo aquel documento que considere necesario para demostrar que el servidor público conoce o tiene experiencia en área de vivienda y planificación urbana, financiero y jurídico del presente proceso.

3.8.2 **SUSTITUCIÓN DE LOS INTEGRANTES DE LA JUNTA DE ENAJENACIÓN:**

Cuando alguno de los miembros titulares en cualquier parte del proceso deba presentar excusa para ausentarse temporal o definitivamente de sus funciones como miembro de la Junta, está obligado a informarlo de forma inmediata a la autoridad competente, quien deberá resolver lo pertinente. En estos casos, la responsabilidad del miembro titular finaliza al momento en que le sea notificada la aceptación de la excusa por parte de la autoridad competente. Esta disposición será aplicable de igual manera a los miembros suplentes que presenten excusas.

La ausencia injustificada de alguno de los miembros titulares en cualquier parte del proceso no suspende su continuidad, debiendo el miembro suplente correspondiente asumir la titularidad de forma inmediata para cubrir la ausencia. La autoridad superior nombrará al nuevo suplente con el fin de que la junta siempre se encuentre integrada con el número de miembros establecidos.

Los miembros suplentes al integrar las respectivas juntas, adquieren los mismos derechos y obligaciones de los miembros titulares y el reemplazo del miembro titular deberá hacerse constar en las actas respectivas.

En caso de ausencia de uno o dos miembros de la junta el día programado para la presentación, recepción de propuestas y apertura de plicas, anteponiendo los intereses del Estado, dicho acto público no se suspenderá,

siempre que se encuentren presentes por lo menos tres (3) miembros de la junta, quienes indistintamente de su nombramiento, actuarán en calidad de miembros titulares. La junta debe ser quien dirija el referido acto público y deberá dejar constancia de todo lo actuado en el acta correspondiente.

3.8.3 IMPEDIMENTOS PARA INTEGRAR LA JUNTA DE ENAJENACIÓN:

Para aplicar supletoriamente lo que establece el artículo 12 de la Ley de Contrataciones del Estado. No podrán ser miembros de la Junta de Enajenación, quienes tengan alguno de los impedimentos establecidos en dicho artículo.

3.8.4 EXCUSA OBLIGATORIA PARA INTEGRAR LA JUNTA DE ENAJENACIÓN:

Aplicando el artículo 13 de la Ley de Contrataciones del Estado, no podrán ser miembros de la Junta de Enajenación, y deberán excusarse en los casos que describe el citado artículo; los servidores públicos que sean nombrados para integrar una junta, en un plazo no mayor a un día hábil a partir del momento que conozcan el impedimento, deberán presentar su excusa por escrito, razonando y acreditando las causales que justifican la excusa. La autoridad nominadora de la Junta deberá resolver en un plazo no mayor a un día hábil. Los servidores públicos que presenten excusas frívolas, o que teniendo obligación de presentar excusa no lo hicieren, serán sancionados conforme al régimen sancionatorio administrativo del Estado o de la Municipalidad, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que se puedan derivar.

3.9 PARTICIPACIÓN DE CONSORCIOS COMO INTERESADO:

No se permite la participación de dos o más personas individuales o sociedades mercantiles, que deseen participar conjuntamente.

3.10 CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LOS INTERESADOS:

3.10.1 Cada persona individual o jurídica, podrá presentar una sola propuesta. En ningún caso se permitirá a un compareciente la representación de más de una propuesta. Quien actué por sí, no puede participar representando a un tercero.

3.10.2 Los interesados deben cumplir con todos los requisitos indicados en estos Términos de Referencia, Anexos, características específicas, técnicas y generales, planos de construcción, adendas si las hubiera, entre otros.

3.11 VISITA DE CAMPO:

Los interesados en participar en el presente proceso deberán asistir a la visita de campo programada para el día **VIERNES 10 DE JUNIO DEL AÑO 2022**, siendo esta **FECHA ÚNICA**, y tendrá como punto de reunión las oficinas administrativas de la Dirección Municipal de Planificación, ubicada en el segundo nivel del

edificio municipal, primera (1ª.) calle cinco guion cincuenta (5-50) zona uno (1) de Santa Catarina Pinula, **saliendo de dichas oficinas a las 10:00 HORAS**; la misma se realizará con el propósito de que analicen los requerimientos técnicos, así como las condiciones del área de ejecución del referido proyecto y otras que consideren necesarias de conformidad con las características específicas técnicas y características generales.

La visita de campo se efectuará únicamente en la fecha y hora indicada, y la Dirección Municipal de Planificación extenderá la constancia de visita correspondiente.

3.12 GENERALIDADES:

- 3.12.1 La Municipalidad de Santa Catarina Pinula, se reserva el derecho y la facultad de verificar la autenticidad de los documentos presentados, así como la veracidad de la información que contenga la oferta.
- 3.12.2 Los costos y gastos en que incurra el interesado para la preparación y presentación de su propuesta, serán por su cuenta y riesgo; por tal razón, la Municipalidad de Santa Catarina Pinula no reconocerá suma alguna ni efectuará reembolsos de ninguna naturaleza por tales conceptos, salvo el caso concreto señalado en el 3.1.6.2.
- 3.12.3 Queda establecido en los presentes Términos de Referencia, que todo interesado presentará simultáneamente en el acto público de recepción de propuestas dos plicas debidamente rotuladas, una conteniendo la propuesta económica y otra conteniendo la propuesta técnica; cada una con dos copias en sobres separados, de las cuales una quedará a disposición del interesado, indicando en su rotulación si es copia u original, de la siguiente manera:

LOGO DEL INTERESADO
TERMINOS DE REFERENCIA No. 1-2022 EVENTO: "PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN"
NOMBRE DEL INTERESADO: _____
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA DEL INTERESADO: _____
DIRECCIÓN PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
FECHA DE ENTREGA: _____
ORIGINAL O COPIA

3.13 FORMA DE PRESENTAR LAS OFERTAS:

3.13.1 PROPUESTA EN PAPEL:

Todos los documentos que conforman la propuesta económica y la propuesta técnica deberán estar escritos en idioma español e imprimirse en hojas de papel membretado del interesado en tamaño carta; las fotocopias legalizadas y el resto de documentos que conforman la oferta también deberá ser tamaño carta. De lo anterior, se exceptúan formas estándar como fianzas o seguros, constancias u otros, que tengan su propio formato de impresión o de reproducción, y la documentación legal requerida o que la información que contengan no pueda ser en tamaño carta. Los documentos presentados, no deberán contener errores, borrones o raspones ni tachones y deberán estar legibles.

3.13.1.1 Todos y cada uno de los documentos que integran la propuesta deberán ser foliados, sellados y firmados por el interesado (propietario, representante legal o mandatario). De la firma y el sello, se exceptúan únicamente documentos en original emitidos por afianzadoras o aseguradoras.

3.13.1.2 Asimismo, las propuestas deberán contener el índice de todos los documentos que las integran.

3.14 LUGAR Y FECHA PARA LA RECEPCIÓN Y APERTURA DE PLICAS:

La recepción y apertura de plicas se llevará a cabo en el en el Salón de Usos Múltiples, ubicado en quinta (5ª) avenida uno guion catorce (1-14), zona uno

(1) del municipio de Santa Catarina Pinula, el día **MIÉRCOLES 13 DE JULIO DE 2022, A LAS 11:00 HORAS;** transcurridos treinta (30) minutos de la hora señalada, NO SE ACEPTARÁ NINGUNA PROPUESTA MÁS.

3.15 CONTENIDO DE LA PROPUESTA ECONÓMICA:

En forma física directamente a la Junta de Enajenación correspondiente, el día fijado y en el horario establecido para la recepción de plicas, el interesado deberá entregar la **PROPUESTA ECONÓMICA**, misma que deberá contener los siguientes requisitos en el estricto orden que se detalla a continuación:

3.15.1 Formulario de Propuesta según formato del Anexo 1.

3.15.2 Anteproyecto arquitectónico formato A1.

3.15.3 Modelo financiero resultante del anteproyecto arquitectónico.

El modelo financiero estará compuesto de:

- a) Terreno (valor y gastos legales).
 - l). Estimación del valor calculado en precio unitario de vara cuadrada, considerando 4,174.66 varas cuadradas del área del inmueble y su equivalente en metros cuadrados.
- b) Gastos legales de escrituración.
- c) Diseño y estudios (diseño arquitectónico, estructural, instalaciones y estudios)
- d) Pagos a entidades (licencias, derechos y pagos a entidades)
- e) Urbanización
- f) Construcción
- g) Ventas y mercadeo
- h) Gastos legales proyectados (constitución de la sociedad y otros)
- i) Financiamiento
- j) Gestión y administración del proyecto
- k) Ventas: Detalle de costo de unidad por tipo en relación a viviendas, parqueos para motocicleta, vehículo si aplicara, eventuales áreas comerciales y bodega, si aplicara.

En cada una de las áreas deberá hacerse el desglose por tipo de costo y la proyección por unidad de medida (metro cuadrado, unidad, vara cuadrada, etc.). Asimismo, por cada uno de los rubros enumerados anteriormente deberá estimarse el porcentaje del valor global de la obra. Con el resultado global deberá estimarse el resultado del proyecto y la propuesta de participación respecto de los aportes municipales (terreno-suelo), según formato ver anexo 2.

3.15.4 Declaración Jurada de origen de los recursos y beneficiarios reales.

- 3.15.5 Formulario para acreditar experiencia en Desarrollo Inmobiliario, según formato del Anexo 3. Adjuntar los contratos de los proyectos similares al proyecto de vivienda prioritaria Celajes del Carmen, finalizados durante los últimos diez años.
- 3.15.6 Organigrama organizacional del interesado (No aplica a personas individuales).
- 3.15.7 Contrato de compromiso unilateral e incondicional, según formato del Anexo 4.
- 3.15.8 Autorización para realizar las debidas diligencias de revisión de los datos e información proporcionada con el/ la interesado/ a, según formato del Anexo 5.
- 3.15.9 Programa cronológico preliminar de ejecución del "Proyecto de Vivienda Prioritaria Celajes del Carmen" detallando las actividades de cada fase y los costos generales de las mismas.
- 3.15.10 Fianza o Seguro de Caucción de Sostenimiento de Propuesta, emitida a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, por una institución debidamente autorizada para realizar en el país esta clase de operaciones, misma que deberá ser extendida por un porcentaje no menor al 1% ni mayor al 5% del monto del modelo financiero. Asimismo, deberá anexarse a la póliza respectiva la Certificación de Autenticidad emitida por la misma entidad afianzadora, en donde haga constar que la fianza ha sido emitida en cumplimiento de la ley y que rige la emisión de fianzas y que el firmante de la póliza posee las facultades y competencias respectivas. (Por ningún motivo estos documentos deberán estar perforados, ni foliados o firmados sobre sí; cada uno de estos documentos deberán incluirse dentro de un protector plástico transparente, colocando el folio respectivo sobre una calcomanía o papel adhesivo). **El certificado de autenticidad cuenta como folio dentro de la propuesta.**
- 3.15.11 Constancia de visita de campo al lugar de ejecución del "Proyecto de Vivienda Prioritaria Celajes del Carmen", misma que será extendida por la Dirección Municipal de Planificación de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula; la visita debe ser solicitada por los interesados en participar y deberán presentar la solicitud de forma escrita dirigida a la referida dirección antes de la fecha de vista. Esta visita se llevará a cabo con todos los interesados en participar únicamente en la siguiente fecha: **VIERNES 10 DE JUNIO DE 2022.**
- 3.16 CONTENIDO DE LA PROPUESTA TÉCNICA:**
En forma física directamente a la Junta de Enajenación correspondiente, el día

fijado y en el horario establecido para la recepción de propuestas, el oferente deberá entregar la **PROPUESTA TÉCNICA**, misma que deberá contener los siguientes requisitos, en el estricto orden que se detalla a continuación:

- 3.16.1 Carta de presentación en hoja de papel membretado del oferente, dirigida a la Junta de Enajenación de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula haciendo referencia a la convocatoria de proceso de enajenación y el nombre de dicho proceso e identificando a la empresa, su nacionalidad, número de identificación tributaria -NIT-, domicilio fiscal, teléfonos, correo electrónico y cualquier otro dato que considere importante incluir. Este documento deberá ser firmado y sellado por el interesado (a través de su propietario, representante o mandatario).
- 3.16.2 Certificación que enumere e identifique a los accionistas o socios de la entidad interesada, según corresponda. (certificación extendida por el secretario del consejo de administración o el administrador único).
- 3.16.3 Historial Crediticio generado en el Portal de Atención al Usuario de la Superintendencia de Bancos.
- 3.16.4 Solvencia Fiscal original extendida por la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT- con fecha de emisión de 30 días calendarios previos a la presentación de propuesta.
- 3.16.5 Fotocopia legalizada del testimonio de la escritura constitutiva de sociedad y sus ampliaciones y modificaciones en su caso, debidamente razonados por Registro Mercantil General de la Republica (Aplica solo para personas jurídicas).
- 3.16.6 Fotocopia legalizada del Acta Notarial de nombramiento vigente del representante legal del interesado, debidamente razonado por el Registro Mercantil General de la República. Si es mandatario, esta calidad la debe acreditar con la fotocopia legalizada del Testimonio de la Escritura Pública que contiene el mandato, el cual debe de estar debidamente registrado en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial y Registro Mercantil General de la República (Aplica solo para personas jurídicas).
- 3.16.7 Fotocopia legalizada del Documento Personal de Identificación (DPI) del Propietario, Representante Legal o Mandatario del interesado (persona individual o jurídica).
- 3.16.8 Fotocopia legalizada de la Patente de Comercio de Empresa Mercantil.

- 3.16.9 Fotocopia legalizada de la Patente de Comercio de Sociedad (Aplica solo para personas jurídicas).
- 3.16.10 Constancia de inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado -RTU- la cual deberá estar actualizada.
- 3.16.11 Certificación contable del balance general y estados financieros, al último mes previo a la presentación de propuestas.
- 3.16.12 Solvencia patronal o copia del trámite de esta ante el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social -IGSS.
- 3.16.13 Declaración Jurada en la que el interesado haga constar expresamente los siguientes puntos:
- ✓ Que no es deudor moroso del Estado ni de las entidades a las que se refiere el Artículo 1 de la Ley de Contrataciones del Estado.
 - ✓ Que no está comprendido en ninguno de los casos a que se refiere el Artículo 80 de la Ley de Contrataciones del Estado.
 - ✓ Que no aparece como persona inhabilitada en ningún Registro de proveedores del Estado.
 - ✓ Que ha cumplido con todas sus obligaciones fiscales a la presente fecha.
 - ✓ Que conoce y acepta todo el contenido de los Términos de Referencia del presente proceso de enajenación para el "Proyecto de Vivienda Prioritaria Celajes del Carmen", Especificaciones Generales y Técnicas, Disposiciones Especiales y demás documentos, y que se sujeta a la legislación vigente en Guatemala.
 - ✓ Declarar lo establecido en el siguiente párrafo:

Yo El Interesado, acepto que: "en cualquier fase del presente proceso de enajenación en la que el funcionario o empleado público responsable tenga duda razonable de los documentos o declaraciones presentadas, podrá requerir por escrito, la información y constancias que permitan disipar la duda en un plazo que no exceda de dos días hábiles de conocido el hecho, lo cual se anexará al expediente respectivo". Para el efecto, la autoridad competente concederá al interesado, audiencia por dos días hábiles y resolverá dentro de un plazo similar.

En caso el interesado no proporcione la información y/o constancias requeridas o persista aun la duda, el funcionario o empleado público responsable de la etapa en que se encuentre el proceso de enajenación, resolverá:

- a) Rechazar la propuesta; ó

b) Improbable lo actuado.

En el caso que exista duda sobre la veracidad de la documentación o declaraciones presentadas y ante la negativa por parte del interesado de su aclaración, se deberá denunciar el hecho ante las autoridades competentes, sin perjuicio de las demás responsabilidades administrativas o sanciones que le fueran aplicables, bajo la responsabilidad de la Autoridad Superior de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.

3.17 CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y/O DOCUMENTACIÓN ADICIONAL (REQUISITOS NO FUNDAMENTALES):

Toda información y documentación que se desprenda del contenido de Los presentes Términos de Referencias y demás documentos, que considere oportuno dar a conocer a la Junta de Enajenación para mejor apreciación de su oferta y que no se encuentren comprendidos en los Requisitos Fundamentales. (Adicionándola al final de la oferta).

3.18 ORIGINALIDAD DE DOCUMENTOS:

La impresión de documentos respaldados por medio de los sistemas informáticas de las entidades del Estado, se consideran originales, siempre y cuando, posean firma electrónica, firma electrónica avanzada o cualquier otro medio de certificación electrónica, avalado por el Decreto número 47-2008 del Congreso de la República de Guatemala, Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, así como otros documentos que, por disposición especial de otras leyes, puedan ser emitidos de forma electrónica.

3.19 RECEPCIÓN DE PROPUESTAS Y APERTURA DE PLICAS:

Recibidas las propuestas en la forma definida en los presentes Términos de Referencia, la Junta procederá a abrir las plicas, se dará lectura al precio total del modelo financiero de cada propuesta y en el acta correspondiente se identificarán las propuestas recibidas, sin transcribirlas ni consignar en detalle sus precios unitarios, siendo suficiente anotar el monto de cada modelo financiero.

Los nombres de los interesados deberán publicarse en el portal web de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula: www.scp.gob.gt, dentro de los dos (2) días hábiles posteriores a la fecha en la que se haya llevado a cabo el acto de recepción de propuestas y apertura de plicas.

3.20 ACLARACIONES:

La Junta de Enajenación podrá solicitar a los interesados las aclaraciones que considere pertinentes, siempre y cuando se refieran a requisitos y condiciones relacionados a lo solicitados en los Términos de Referencias y físicamente

posible.

La información que proporcionen los interesados no deberá constituir una contra oferta o modificación de las condiciones de la oferta originalmente presentada.

3.21 EXAMEN DE LAS PROPUESTAS:

El examen que la Junta de Enajenación hará a las propuestas consistirá en:

- 3.21.1 Determinar cuáles propuestas llenan los requisitos fundamentales y demás documentos solicitados, cuáles no y por qué motivo; y se revisará a detalle cada uno de los documentos adjuntos en su propuesta.
- 3.21.2 Se ponderará las propuestas recibidas con base a los criterios de calificación establecidos en los presentes Términos de Referencia.
- 3.21.3 Rechazará las propuestas que no cumplan con los requisitos fundamentales, o cuando otras condiciones propuestas sean inconvenientes para los intereses de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, dejando constancia de los motivos que ocasionaron el rechazo.
- 3.21.4 Aceptará solo una propuesta por cada interesado, ya sea persona individual o jurídica.

3.22 CRITERIOS DE CALIFICACIÓN PARA LAS PROPUESTAS:

La Junta de Enajenación calificará las propuestas conforme los criterios y ponderación que se establecen a continuación:

3.22.1 PARAMETROS TÉCNICOS DESEABLES 20%:

Se consideran parámetros importantes para mejorar los estándares arquitectónicos y urbanos del proyecto a un nivel general. Es importante que los proyectos de vivienda vayan teniendo elementos más sustentantes y que hagan de este una unidad de desarrollo urbano más integrada con el concepto de ciudad. La junta de enajenación ponderará con el 20% al interesado que cumpla con los parámetros técnicos deseables, según la tabla de puntuación indicada en anexo 6.

3.22.2 MODELO FINANCIERO 30%:

Se tomará en cuenta el respectivo planteamiento financiero producido por el desarrollador donde se debe mostrar el precio de venta de la unidad habitacional, incluyendo su integración detallada; así como la utilidad bruta del proyecto. La junta de enajenación ponderará con el 30% al interesado que

ofrezca el precio de unidad habitacional más bajo y la utilidad bruta más alta del proyecto. El 30% estará conformado de la siguiente manera 12% para la unidad habitacional tipo A; 12% para la unidad habitacional tipo B; Y 6% para la utilidad bruta del proyecto.

3.22.3 TIEMPO DE ENTREGA 20%:

Se verificará la posibilidad de manejar un tiempo adecuado en el proceso constructivo del proyecto hasta tener este listo para su proceso de venta. Se ponderará con el 20% al interesado que ofrezca el menor plazo en la ejecución, entendiéndose este plazo como el periodo comprendido entre la fecha de constitución de la sociedad y la fecha de finalización de la construcción del Proyecto completo; en caso la propuesta conlleve varias fases, el tiempo estimado de las fases siguientes se iniciara a contar a partir de la finalización de la fase anterior; y partiendo de este plazo, se aplicará "regla de tres" para las demás ofertas.

3.22.4 EXPERIENCIA INMOBILIARIA 30%:

Para la calificación de este criterio, la junta de enajenación ponderará con el 30% al o los interesados que tenga igual o mayor a cinco proyectos inmobiliarios con características similares de no menos de ciento diez unidades habitacionales debidamente ejecutados durante los últimos cinco (5) años; y partiendo de esto se aplicará regla de tres para las demás propuestas con menor número de proyectos.

No.	CRITERIOS A CALIFICAR:	PORCENTAJE:
3.22.1	PARÁMETROS TÉCNICOS DESEABLES	20%
3.22.2	MODELO FINANCIERO	30%
3.22.3	TIEMPO DE ENTREGA	20%
3.22.4	EXPERIENCIA INMOBILIARIA	30%
TOTAL DE LA PONDERACIÓN:.....		100%

3.23 RECHAZO DE PROPUESTAS:

La Junta de Enajenación rechazará, sin responsabilidad de su parte, las propuestas que no se ajusten a los requisitos fundamentales definidos como tales en los Términos de Referencia y demás documentos o cuando los costos de los modelos financieros, u otras condiciones ofrecidas sean inconvenientes para los intereses de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula. Los requisitos no fundamentales que el interesado haya adjuntado para mejor apreciación de su propuesta, podrán satisfacerse dentro del plazo que le fije la Junta; cuando no se hubieren cumplido satisfactoriamente al presentar la propuesta.

3.24 UN SOLO INTERESADO:

Si a la convocatoria de enajenación se presentare únicamente un interesado, a este se le podrá considerar elegible siempre que, a juicio de la Junta de Enajenación, la propuesta satisfaga los requisitos exigidos en los términos de referencia y que sea conveniente para los intereses de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.

3.25 AUSENCIA DE OFERTAS:

Si a la convocatoria de Proyecto de Vivienda Prioritaria Celajes Del Carmen no concurriere ningún interesado, la Junta de Enajenación suscribirá el acta correspondiente y lo hará del conocimiento del Concejo Municipal, para que se prorrogue el plazo para recibir propuestas por 15 días hábiles adicionales, contados a partir de la nueva publicación en el Diario de Centroamérica y en otro Diario de mayor circulación en el país. Si aun así no concurriera ningún interesado, el Concejo Municipal quedará facultado para seleccionar al desarrollador que cumpla con todos los requisitos solicitados en los términos de referencia.

3.26 ELECCIÓN Y NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA:

3.26.1 ELECCIÓN:

Luego de que la Junta de Enajenación realice la calificación y selección de la mejor propuesta con mayor ponderación, lo hará constar en el Acta respectiva, la cual se trasladará con el expediente de mérito al Concejo Municipal. Para el efecto, la junta de enajenación dispondrá de 10 días hábiles, contados a partir del día señalado para la recepción de propuestas, prorrogables hasta por un máximo de 10 días hábiles adicionales.

La prórroga del plazo al que se refiere este numeral, debe ser justificada por la Junta de Enajenación ante el Concejo Municipal, quien puede autorizar conforme las razones expuestas. Dicha prórroga deberá ser notificada a todos los interesados que presentaron propuestas.

3.26.2 NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA:

La Junta de Enajenación, procederá a publicar el acta por medio de la cual declaró elegible la propuesta, en el mismo link que publicó los términos de referencia, dentro de los 3 días siguientes a la emisión del acta.

3.27 APROBACIÓN DE LA ELECCIÓN Y DERECHO DE PRESCINDIR:

3.27.1 APROBACIÓN DE LA PROPUESTA SELECCIONADA:

Publicada el Acta de la propuesta seleccionada, el Concejo Municipal procederá a aprobar o improbar lo actuado por la Junta dentro de los 10 días

hábiles siguientes a su recepción, por mayoría de votos en la sesión respectiva. La decisión de Concejo Municipal deberá publicarse en el mismo link que publicó los términos de referencia.

Si la autoridad superior imprueba lo actuado por la Junta, deberá devolver el expediente para su revisión, dentro del plazo de dos (2) días hábiles posteriores de adoptada la decisión. La Junta, con base en las observaciones formuladas por la Autoridad Superior, podrá confirmar o modificar su decisión original, en forma razonada, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibido el expediente, revisará lo actuado y hará una nueva selección conforme a las bases.

Dentro de los dos (2) días hábiles posteriores a la decisión, la Junta devolverá el expediente a la Autoridad Superior, quien dentro de los cinco (5) días hábiles subsiguientes podrá aprobar, improbar o prescindir de la negociación. En caso de improbar, se notificará electrónicamente a través de la página web www.scp.gob.gt dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, dando por concluido el evento.

3.27.2 **DERECHO DE PRESCINDIR:**

La Municipalidad de Santa Catarina Pinula podrá, prescindir del proceso de Enajenación en cualquier fase en que ésta se encuentre, pero antes de la suscripción del contrato respectivo.

Bajo responsabilidad de la autoridad que corresponda, la decisión de prescindir sólo puede adoptarse si ocurriere un caso fortuito o de fuerza mayor debidamente comprobado, que diere lugar a la imposibilidad de continuar.

No se reconocerá compensación al interesado elegido por los gastos incurridos en la elaboración de su propuesta o por cualquier otro gasto o costo incurrido, salvo el caso concreto señalado en el 3.1.6.2.

3.28 **CREACIÓN DE LA SOCIEDAD, SUSCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTOS PÚBLICOS:**

3.28.1 **SUSCRIPCIÓN DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:**

El Concejo Municipal después de haber declarado socio al elegido, podrá instruir la creación de la Sociedad Mercantil Accionada; en la cual se asociará junto al declarado elegido para la constitución de la misma, en el mismo acto el Concejo Municipal designará el bien inmueble municipal, a enajenar por aportación a la Sociedad Mercantil Accionada, el cual será aportado para constituir la sociedad y facultará al Alcalde Municipal para la suscripción de los instrumentos públicos respectivos; asimismo, notificará y trasladará el expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica para que se designe al notario que

faccionará los instrumentos públicos.

3.28.2 CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD:

La persona individual o jurídica, que sea elegida en el proceso de enajenación será responsable de sufragar los honorarios del Notario que faccionará la escritura pública de constitución de la Sociedad Mercantil, así como su inscripción registral respectiva. Dichas acciones deberán efectuarse luego de ser notificado de la enajenación.

El interesado tomará en cuenta los puntos indispensables que debe contar la escritura constitutiva de sociedad, para el Proyecto de Vivienda Prioritaria Celajes de Carmen:

- a) Objeto de la sociedad, será un objeto específico para el Proyecto de Vivienda Prioritaria Celajes del Carmen
- b) El capital autorizado de la sociedad estará dividido por Acciones Clase A y Clase B.
- c) Las aportaciones serán dinerarias y no dinerarias.
- d) La transmisión de acciones estará restringida y sujeto a un proceso especial que requiere un porcentaje especial elevado de la totalidad de acciones emitidas por la sociedad (A y B).
- e) Cada clase de acción tendrá el derecho especial de elegir, en asamblea especial de accionistas, a dos directores titulares y un director suplente del concejo de administración; y el quinto director será electo por ambas clases de acciones en asamblea general de accionistas.
- f) Quorum y mayorías en asambleas ordinaria y extraordinaria del 95% como mínimo para aprobaciones (ese porcentaje podría variar según la aportación del interesado electo).
- g) Quorum y mayoría en concejo de administración para tomar decisiones cuatro de cinco.
- h) Resolución de conflictos será, en primera instancia de manera amigable; y luego mediante Juicio Sumario.

3.28.3 FIANZA O SEGURO DE CAUCIÓN DE SOSTENIMIENTO DE OFERTA:

El interesado a participar en la presente licitación deberá incluir en su oferta y favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, una Fianza o Seguro de

Caución de Sostenimiento de propuesta, en la forma que se detalla a continuación:

3.28.3.1 Deberá garantizar la firmeza de su propuesta mediante fianza o seguro de caución por un porcentaje no menor al uno por ciento (1%) ni mayor del cinco por ciento (5%) del monto propuesto. **La fianza o seguro deberá adjuntarse a la oferta en el lugar indicado en términos de referencia.**

3.28.3.2 Cubrirá el período comprendido desde la recepción y apertura de plicas, hasta la elección final de la mejor propuesta y futuro accionista fundador de la sociedad; tendrá una vigencia de ciento veinte (120) días, a partir de la apertura de plicas excepto para el elegido.

3.28.3.3 La Municipalidad de Santa Catarina Pinula hará efectiva esta fianza o seguro de caución si el elegido no sostiene su propuesta.

En estos casos, quedará sin efecto la elección, debiéndose emitir la resolución que así lo disponga y manda a ejecutar la garantía.



ANEXO 1

MODELO DE LA PROPUESTA (PERSONA INDIVIDUAL):

**PROPUESTA No.: 1-2022
GUATEMALA, 13 DE JULIO DE 2022**

Señores:
Junta de Enajenación
Municipalidad de Santa Catarina Pinula
Presente

Estimados Señores:

Reciban un cordial y atento saludo en espera de que todas sus actividades se desarrollen exitosamente.

Por este medio Yo, (nombres y apellidos de la persona interesada), de _____ años de edad, estado civil _____, nacionalidad _____, profesión u oficio _____, con domicilio en _____; señalo como lugar para recibir citaciones y/o notificaciones en la dirección _____, actuó como propietario de la empresa mercantil individual de nombre comercial " _____", extremo que acredito con Patente de Comercio de Empresa inscrita bajo el número de Registro ____, Folio _____, Libro _____ de Empresas Mercantiles. Comparezco a presentar la **PROPUESTA** para el evento identificado como Términos de Referencia Número: **1-2022**, "**PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN**".

En tal virtud, manifiesto que estoy enterado de la invitación a participar para el presente evento, por este medio y en nombre propio, hago constar que:

- 1 He estudiado detenidamente los Términos de Referencia y sus adendas, en su caso, y anexos; y tengo pleno conocimiento sobre el proyecto y los trabajos a ejecutar.
- 2 Acepto expresamente todo lo descrito en los Términos de Referencia y sus adendas en su caso y anexos. Asimismo, acepto los resultados que la Junta de Enajenación pondere como resultado de la revisión de la propuesta presentada.
- 3 Otorgar **FIANZA O SEGURO DE CAUCIÓN DE SOSTENIMIENTO DE OFERTA**, así como su correspondiente certificación de autenticidad, de conformidad con los requisitos establecidos en los términos de referencia.
- 4 **En caso se declare elegible mi Propuesta, me comprometo a:**

- 4.1 Poner a disposición todo el equipo y maquinaria necesaria para la ejecución de la obra del "**proyecto de vivienda prioritaria Celajes del Carmen**" en óptimas condiciones, así como las herramientas, materiales, su almacenamiento, mano de obra y demás elementos que sean necesarios.
- 4.2 Mantenerme solvente en el pago de cuotas como Patrono ante el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.
- 4.3 Iniciar los trabajos dentro del plazo de **XX días calendario** contados a partir del día hábil siguiente de la inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil.
- 4.4 Entregar el proyecto denominado: "Proyecto de Vivienda Prioritaria Celajes del Carmen": XXXX (XXX) DÍAS CALENDARIO. (en caso la propuesta conlleve varias fases, el tiempo estimado de las fases siguientes se iniciara a contar a partir de la finalización de la fase anterior)
- 4.5 Mantener los valores de construcción al más bajo costo por cada tipo de unidad habitacional: XXXXXXXX (XX)_____

Nombre completo
Calidad con la que actúa
Firma y sello

ANEXO 1

MODELO DE LA PROPUESTA (PERSONA JURIDICA):

**PROPUESTA No.: 1-2022
GUATEMALA, 13 DE JULIO DE 2022**

Señores:
Junta de Enajenación
Municipalidad de Santa Catarina Pinula
Presente

Estimados Señores:

Reciban un cordial y atento saludo en espera de que todas sus actividades se desarrollen exitosamente.

Por este medio YO (nombres y apellidos del representante legal, administrador, gerente, mandatario, de la persona jurídica) _____, de _____ años de edad, estado civil _____, nacionalidad _____, profesión u oficio _____, con domicilio en _____, señalo como lugar para recibir citaciones y/o notificaciones la dirección _____, en mi calidad de (administrador, gerente, mandatario de la persona jurídica) de la entidad "**NOMBRE DE LA ENTIDAD**" extremo que acredito fotocopia legalizada del Acta Notarial de mi nombramiento autorizada en _____, por el Notario _____, el día ____ del mes de ____ del año _____, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número _____, folio _____ del libro _____, de Auxiliares de Comercio) (c. Mandatario _____, extremo que acredito con el testimonio de la escritura pública número _____, autorizada en la ciudad de Guatemala, por el Notario _____, el _____, la cual fue inscrita en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial a la inscripción número _____, del poder _____ y en el Registro Mercantil General de la República bajo el número _____, folio _____ del libro _____ de Mandatos); presento **PROPUESTA** para en evento que se tramita a través de los Términos de Referencia Número: **1-2022**, para el desarrollo urbano local denominado: "**PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN**".

En tal virtud, manifiesto que mí representada está enterada de la invitación a participar para el presente evento, por este medio, presenta PROPUESTA, haciendo constar que:

- 1 Se han estudiado detenidamente los Términos de Referencia y sus adendas, en su caso, y anexos; y tiene pleno conocimiento sobre el proyecto y los trabajos a

ejecutar.

- 2 Acepta expresamente todo lo descrito en los Términos de Referencia y sus adendas en su caso y anexos. Asimismo, acepta los resultados que la Junta de Enajenación pondere como resultado de la revisión de la propuesta presentada.
- 3 Otorgar **FIANZA O SEGURO DE CAUCIÓN DE SOSTENIMIENTO DE OFERTA**, así como su correspondiente certificación de autenticidad, de conformidad con los requisitos establecidos en los términos de referencia.
- 4 **En caso se declare elegible la Propuesta, mi representada se compromete a:**
 - 4.1 Poner a disposición todo el equipo y maquinaria necesaria para la ejecución de la obra del "**proyecto de vivienda prioritaria Celajes del Carmen**" en óptimas condiciones, así como las herramientas, materiales, su almacenamiento, mano de obra y demás elementos que sean necesarios.
 - 4.2 Mantenerse solvente en el pago de las cuotas como Patrono ante el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.
 - 4.3 Iniciar los trabajos dentro del plazo de **XX días calendario** contados a partir del día hábil siguiente de la inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil.
 - 4.4 Entregar el proyecto denominado: "Proyecto de Vivienda Prioritaria Celajes del Carmen": XXXX (XXX) DÍAS CALENDARIO.
 - 4.5 Mantener los valores de construcción al más bajo costo por cada tipo de unidad habitacional: XXXXXXXX (XX)_____

Nombre completo
Calidad con la que actúa
Firma y sello

ANEXO 2

Formato de Modelo Financiero

"PROYECTO VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN"

TOTAL UNIDADES HABITACIONALES: _____ MESES DE EJECUCIÓN _____

TOTAL DE PAQUEOS PARA MOTOCICLETAS: _____ MESES VIDA PROYECTO _____

TOTAL M² CONSTRUCCION DEL PROYECTO: _____

						TOTAL	%
1	TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO UNITARIO	SUB TOTAL	Q 1,713,723.10	
1.1	Valor de los terrenos					Q1,713,723.10	
1.1.1	F:10518, F:209, L:171 De Guatemala	1.00	Unidad	Q 1,271,708.58	Q 1,271,708.58		
1.1.2	F:9000, F:500, L:498E De Guatemala	1.00	Unidad	Q 222,210.23	Q 222,210.23		
1.1.3	F:521, F:21, L:402E De Guatemala	1.00	Unidad	Q 219,804.29	Q 219,804.29		
1.2	Valor de timbres		global			Q -	
1.3	Actualización IUSI		global			Q -	
1.4	Gastos legales de escrituración y registro		global			Q -	
1.4.1	Constitución de la Sociedad e Inscripción en el Registro Mercantil	1	Unidad			Q -	
1.4.2	Inscripción en el Registro de la Propiedad (Transferencia de dominio)	1	Unidad			Q -	
1.4.3	Gasto de escrituración de unificación de los tres inmuebles.	1	Unidad			Q -	
1.4.4	Gastos de escrituración de propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad.		Unidad			Q -	
1.4.5	Gasto de escrituración de compra venta		Unidad			Q -	

1.4.6	Gasto de disolución y liquidación de la sociedad	1	Unidad			Q -	
1.4.7	Otros gastos asociados al terreno (En este rubro puede agregar monto de los gastos o costos que considere necesario)		Global			Q -	

2	DISEÑOS Y ESTUDIOS					Q -	
2.1	Diseño Arquitectónico		Unidad			Q -	
2.2	Diseño Estructural Edificio		Unidad			Q -	
2.3	Diseño Hidráulico y sanitario		Unidad			Q -	
2.4	Diseño Electrico		Unidad			Q -	
2.5	Estudio de Impacto Ambiental EIA (B2)		Estudio			Q -	
2.6	Estudio de Impacto vial		Estudio			Q -	
2.7	Estudio de Suelos		Estudio			Q -	
2.8	Estudio Hidrogeológico		Estudio			Q -	
2.9	Prueba de infiltración		Unidad			Q -	
2.10	Estudio CONRED		Estudio			Q -	
2.11	Trámite MSPAS		global			Q -	
2.12	Trámite DGAC		global			Q -	
2.13	Estudio de Mercado		Estudio			Q -	
2.14	Certificaciones catastrales		global			Q -	
2.15	Otros gastos relacionados a Diseños y Estudios (En este rubro puede agregar monto de los gastos o costos que considere necesario)		global			Q -	

3	PAGOS A ENTIDADES					Q -	
----------	--------------------------	--	--	--	--	---------------	--

3.1	Licencia de construcción Municipal (1.5% del costo del proyecto)	1.00	global			Q	-
3.2	Licencia perforación de pozo (si aplica)	1.00	global			Q	-
3.3	Licencia Ambiental		global			Q	-
3.4	Licencia de Movimiento de Tierra (Q 150 por metro cubico)		global			Q	-
3.5	Fianza Cumplimiento Ambiental		global			Q	-
3.6	Mitigación Impacto vial		global			Q	-
3.7	Derecho a conexiones de agua municipal (si aplica), costo unitario de servicio municipal de agua potable es Q100.00		global			Q	-
3.8	Elegibilidad FHA		global			Q	-
3.9	Certificación verde (CASA), si aplica		global			Q	-
3.10	Otros pagos a entidades (En este rubro puede agregar monto de los gastos o costos que considere necesario)		global			Q	-

4	URBANIZACION					Q	-
4.1	Barda perimetral		m			Q	-
4.2	Perforación de pozo más equipo		global			Q	-
4.3	Cisterna+ equipo, bombeo y filtros		global			Q	-
4.4	Planta de tratamiento		global			Q	-
4.5	Conexión a colector		ml			Q	-
4.6	tanque de retención de aguas		global			Q	-
4.7	Calles de proyecto (plaza)		m2			Q	-
4.8	Corte y excavación		global			Q	-
4.9	Topografía		día			Q	-
4.10	Paisajismo y jardinería		m2			Q	-

4.11	Pozos de absorción		unidad			Q	
						-	
4.12	Acometida Eléctrica principal		global			Q	
						-	
4.13	Acometida Eléctrica de aptos.		unidad			Q	
						-	
4.14	Pararrayos		global			Q	
						-	
4.15	Mejora urbana del sector		global			Q	
						-	
4.16	Otros gastos de urbanización (En este rubro puede agregar monto de los gastos o costos que considere necesario)		global			Q	
						-	

5	CONSTRUCCION					Q	
						-	
5.1	Construcción edificio		m2			Q	
						-	
5.2	Construcción paqueos		m2			Q	
						-	
5.3	Elevadores aptos.		unidad			Q	
						-	
5.4	Supervisión		mes			Q	
						-	
5.5	Seguro de daño, desastres y otros		global			Q	
						-	
5.6	Seguridad en la construcción		mes			Q	
						-	
5.7	Administración y gastos de obra (En este rubro puede agregar monto de los gastos o costos que considere necesario)		mes			Q	
						-	

6	EQUIPAMIENTO					Q	
						-	
6.1	Mobiliario amenidades		global			Q	
						-	
6.2	Sistema seguridad y control acceso		global			Q	
						-	
6.3	Otros gastos de equipamiento (En este rubro puede agregar monto de los gastos o costos que considere necesario)		global			Q	
						-	

7	VENTAS Y MERCADEO					Q	
						-	

7.1	Mercadeo y publicidad		global			Q	
7.2	Comisión de ventas		global			-	Q
7.3	Apartamento modelo 1		global			-	Q
7.4	Apartamento modelo 2		global			-	

		COSTO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES					
	Apartamento Tipo A (Sumatoria de los numerales del 1 al 7 dividido cantidad total proporcional de habitaciones y área común)		Unidad			Q	
	Apartamento Tipo B (Sumatoria de los numerales del 1 al 7 dividido cantidad total proporcional de habitaciones y área común)		Unidad			Q	

8	GASTOS LEGALES					Q	
8.1	Honorarios legales		Unidad			Q	
8.2	IVA		Unidad			-	
8.3	Inscripción Registro General de la Propiedad		Unidad			Q	
8.4	Gastos legales FHA		Unidad			-	Q
8.5	Agente de cumplimiento		mes			-	Q
8.6	Otros gastos (En este rubro puede agregar monto de los gastos que considere necesario)		Unidad			Q	

9	FINANCIAMIENTO					Q	
9.1	Intereses apalancamiento Urb+Const (5% anual)		global			Q	
9.2	Avalúos intermedios (3)		global			-	Q
9.3	Avaluó tipología		global			-	Q
9.4	Intereses sobre financiamiento		global			-	Q

10	GESTION Y ADMINISTRACION DEL PROYECTO INMOBILIARIO					Q -
10.1	Gastos administrativos y operativos		global			Q -
10.2	Estrategia Fiscal		global			Q -
10.3	Asesoría fiscal y auditoría		meses			Q -

11	IMPREVISTOS					Q -
11.1	Imprevistos Urbanización		global			Q -
11.2	Imprevistos Construcción		global			Q -

Gran Total Rubros de Inversión		Q 1,713,723.10
--------------------------------	--	---------------------------------

12	VENTAS	0.00	U	PRECIO UNITARIO	SUB TOTAL Q	Q -
12.1	Apto. Tipo A 35m2 mínimo. Incluye parqueo de moto		Viv			Q -
12.2	Apto. Tipo B 46m2 mínimo. Incluye parqueo de moto		Viv			Q -

Gran Total Rubros de ventas		Q -
-----------------------------	--	---------------

Utilidad Bruta		Q(1,713,723.10)
Impuesto Sobre la Renta		Q51,411.69
Utilidad después impuestos		Q (1,765,134.79)

Cantidad de Unidades Habitacionales		0.00
-------------------------------------	--	------



*Empresa para la Vivienda del Municipio de
Santa Catarina Pinula*

39

Cantidad de Ventas por mes		0.00
Cantidad de Meses para ventas		



ANEXO 3

EXPERIENCIA EN DESARROLLO INMOBILIARIO

Guatemala, a __ del mes de _____ de 2022

Municipalidad de Santa Catarina Pinula y/o Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula.
Presente.

a) Experiencia en Desarrollo Inmobiliario:

No.	Razón Social utilizada en el desarrollo	Ubicación (dirección, municipio, departamento)	Nombre del Proyecto*	Descripción	Monto de Inversión (Q)	Fecha de inicio del Desarrollo	Fecha de cierre del desarrollo	Observaciones generales

***El participante deberá adjuntar todos los contratos de construcción inmobiliaria y documentos que comprueben la Experiencia a través de los proyectos identificados en el listado, en el orden establecido.**

ANEXO 4

CONTRATO DE COMPROMISO UNILATERAL E INCONDICIONAL

En la Ciudad de Guatemala, el ____ de ____ de dos mil veintidós, yo, _____, de ____ años, ____ (estado civil), ____ (profesión u ocupación), ____ (nacionalidad), ____ (domicilio), me identifico con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número _____ (____ ____), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala. Declaro expresamente ser de los datos de identificación personal consignados anteriormente, hallarme en el libre ejercicio de mis derechos civiles y que por el presente documento privado otorgo **CONTRATO DE COMPROMISO UNILATERAL E INCONDICIONAL** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Yo, _____, manifiesto que actúo en mi calidad de _____ y Representante Legal de la entidad _____, extremo que acredito con el Acta Notarial de mí nombramiento autorizada en la Ciudad de Guatemala el ____ de ____ del año dos mil ____, por el Notario_____, y que está debidamente inscrito en el Registro Mercantil General de la República bajo el número _____ (____), folio _____ (____) del libro _____ (____) de Auxiliares de Comercio; asimismo, manifiesto que estoy debidamente facultado y autorizado por mi representada para el presente acto.

SEGUNDA: Yo, _____, en la calidad con que actúo, manifiesto que mi representada, _____, Sociedad Anónima, participará en la convocatoria del evento denominado "PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN", conforme a los Términos de Referencia Número Uno guion Dos mil veintidós (1-2022), los cuales son de nuestro total y pleno conocimiento; asimismo, y en el caso que la propuesta presentada por mí representada resulte como la elegida o designada por parte del Concejo Municipal de Santa Catarina Pinula, desde ya, se compromete en formalizar, otorgar y firmar la escritura de constitución

de sociedad mercantil accionada nueva junto con la Municipalidad de Santa Catarina Pínula, como socios accionistas fundadores, la que tendrá como finalidad la ejecución específica y desarrollo del Proyecto de Vivienda Prioritaria "Celajes del Carmen". Además, mí representada tiene pleno conocimiento que la participación en el evento y propuesta presentada para el desarrollo del proyecto de vivienda prioritaria es de naturaleza y finalidad eminentemente social, con enfoque especial de vivienda prioritaria en beneficio de los vecinos del municipio de Santa Catarina Pínula que se encuentren viviendo en la actualidad en áreas de alto riesgo no mitigable y que estén necesitados de contar con una vivienda digna y económicamente accesible a sus posibilidades económicas. En caso de ser electa, también conoce que la escritura constitutiva de la sociedad nueva que se suscribirá en su momento oportuno, contemplara en sus clausulados las estipulaciones, condiciones, regulaciones y pactos especiales, siempre con ese enfoque social antes mencionados; y que incluso contendrá limitaciones, restricciones y candados para proteger y asegurar la naturaleza, visión y misión del proyecto de vivienda prioritaria para cumplir con la finalidad e interés social previsto por la Municipalidad de Santa Catarina Pínula, y evitar cualquier desnaturalización o pérdida del sentido del proyecto. Por último, mi representada manifiesta su plena anuencia y aceptación que, en caso de ser electa como la futura socia accionista fundador de la Municipalidad de Santa Catarina Pínula, no podrá retirarse ni transferir su participación accionaria de la sociedad mercantil accionada nueva hasta finalizar la construcción y desarrollo del proyecto en su totalidad, además de la promoción y venta de todas las unidades habitacionales.

TERCERA: En los términos antes consignados, mi representada acepta el contenido íntegro del presente Contrato de Compromiso Unilateral e incondicional otorgado en documento y reconozco como título ejecutivo suficiente el primer testimonio del acta de protocolación del presente documento, en su caso. El presente documento queda contenido en ____ (..) hojas de papel bond tamaño oficio.



*Empresa para la Vivienda del Municipio de
Santa Catarina Pinula*

43

F)

F)

En la Ciudad de Guatemala, el ____ de ____ del año dos mil veintidós, yo, el Notario, hago constar: que la firma que antecede y que calza un Contrato de Compromiso Unilateral e Incondicional suscrito en Documento Privado, es auténtica por haber sido puesta en mi presencia el día de hoy por el señor _____, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número _____ (____ ____ ____) extendido por el Registro Nacional de las Personas. La firma calzan un documento privado que contiene Contrato de Compromiso Unilateral e Incondicional suscrito en Documento Privado contenido en ____ (__) hojas de papel bond tamaño oficio. Y en señal de autenticidad, el signatario vuelve a firmar la presente acta de legalización junto con el Notario que da fe.

F)

Ante mí:



ANEXO 5

AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LAS DEBIDAS DILIGENCIAS DE REVISIÓN DE LOS DATOS E INFORMACIÓN PROPORCIONADA CON EL/ LA INTERESADO/ A

Guatemala, a __ del mes de _____ de 2022

Municipalidad de Santa Catarina Pinula y/o Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula.
Presente.

Por este medio autorizo expresa y plenamente a la Municipalidad de Santa Catarina Pinula y/o Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula para que en forma directa o indirecta, por medio de empresas que distribuyen o comercializan con datos personales, así como a cualquier entidad pública o privada, en Guatemala como en el extranjero, para que suministren la información y datos personales de mi representada y de mi persona, a efecto de verificar la información proporcionada a dicha entidad.

Atentamente,

Nombres y apellidos completos del interesado o Representante Legal y firma, adjuntando fotocopia del Documento Personal de Identificación.

ANEXO 6

TABLA DE PONDERACIÓN PARÁMETROS TÉCNICOS DESEABLES

No.	Parámetro	Ponderación
1	Certificación en eficiencia energética	10.00%
2	Espacio público barrial	5.00%
3	Banquetas arborizadas	5.00%
4	Permeabilidad mayores al 15%	10.00%
5	Terrazas comunitarias	10.00%
6	Terrazas verdes	10.00%
7	Energía solar	10.00%
8	Reutilización de agua	10.00%
9	respetar en lo posible los árboles y vegetación existente	2.50%
10	Reciclaje	2.50%
11	Equipamiento educativo	7.50%
12	Equipamiento deportivo	7.50%
13	Terraza del Equipamiento urbano	5.00%
14	Biciparquesos	5.00%
Total		100.00%

TITULO II CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS TÉCNICAS

PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN

Parámetros técnicos obligatorios

Los siguientes parámetros son de carácter obligatorio para el diseño arquitectónico y urbano del anteproyecto. Se consideran obligatorios ya que se busca una vivienda con un estándar de habitabilidad digno y funcional.

Estándares constructivos y de diseño: FHA, NRD-2 y Reglamento de Construcción de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, habiendo excepciones a estas normativas que quedan estipuladas en la sección de excepciones de este documento.

Número de unidades habitacionales (U.H.): con un rango entre 180 U.H. a 220 U.H. en su totalidad. (las unidades variarán en base a la propuesta del desarrollador manteniendo el rango)

Unidad Habitacional Tipo A: de un mínimo de treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m² / dos dormitorios) de superficie construida. Debe comprender un mínimo de los siguientes espacios: un espacio donde se combinan la sala de estar, comedor y cocina, 2 dormitorios y un servicio sanitario completo (lavamanos, puede estar dentro o fuera del sanitario, inodoro y ducha con instalaciones para agua caliente).

Unidad Habitacional Tipo B: de un mínimo de cuarenta y seis metros cuadrados (46.00 m² / dos dormitorios) de superficie construida. Debe comprender un mínimo de los siguientes espacios: un espacio donde se combinan la sala de estar, comedor y cocina, 2 dormitorios con opción a un tercer dormitorio studio y un servicio sanitario completo. (lavamanos, puede estar dentro o fuera del sanitario, inodoro y ducha con instalaciones para agua caliente)

Áreas sociales: Cocina + Comedor + Sala. Pueden estar en un solo ambiente y su superficie no debe ser menor a once (11.00) metros cuadrados.

Permeabilidad: 15% mínimo. Es obligatorio dejar un margen mínimo de áreas verdes permeables por distintas razones.

Superficie construida: 85% como máximo de superficie construida dentro del total del predio. Esto incluye la huella de las torres habitacionales y equipamiento urbano.

Separación a colindancias: 3 metros mínimos de las respectivas colindancias.

Separación entre bloques: el lado mínimo de patios, pozos de luz y separación entre fachadas de diferentes bloques deberá ser de 1/4 h (altura).

Análisis topográfico: determinar el diseño óptimo de plataformas de

movimiento de tierra que vuelva eficiente el proyecto. Se deberá mitigar cualquier tipo de riesgo.

Estacionamientos: brindar una plaza de motocicleta por cada U.H (unidad habitacional, asimismo contemplar una plaza de motocicleta para visita por cada 10 unidades habitacionales).

Áreas de lavandería en terraza: dejar tendedores de ropa en la terraza comunitaria con un parámetro mínimo de 25 m² del área de la construcción, con el equipamiento para lavado y secado de ropa.

Accesibilidad universal: todas las áreas comunes exteriores como áreas recreativas, áreas deportivas y espacios públicos deben contar con “accesibilidad universal” para personas con discapacidades, personas de la tercera edad y niños.

Áreas de desechos: El proyecto contará con un área para la gestión de desechos, alejada de cualquier zona de mayor interacción social, y diseñada para evitar malos olores hacia las viviendas.

Espacio público: el espacio público deberá estar planteado por medio de un diseño armonioso con el diseño del complejo habitacional, con accesibilidad a niños, personas de la tercera edad y con discapacidades.

Deberá existir una plaza o área de reunión para encuentros sociales o de emergencias.

Las banquetas externas deben de conectarse de forma eficiente a las banquetas vecinas y a la parada de transporte público.

Se jardinizará sobre la banqueta externa.

En cuanto a áreas recreacionales se deben dejar espacios y equipo en los alrededores del conjunto habitacional en los que los habitantes puedan recrearse en su tiempo libres. Esto como una herramienta para mantener la salud mental y emocional del colectivo.

Se debe proponer espacios recreativos para niños.

Se debe proponer espacios recreativos para adultos.

Seguridad: Como parte de proveer seguridad de “ingreso y salida” al conjunto habitacional se prevé disponer de un sistema que limite el ingreso a personas que no habitan el complejo habitacional. Se debe investigar y establecer una propuesta de bajo costo de seguridad, tanto como en su inversión inicial como su mantenimiento.

Ascensores: el proyecto de “Vivienda Prioritaria” está planteado desde un régimen de propiedad horizontal en edificios de apartamentos de media a alta densidad, por lo que se prevé la necesidad de ascensores. Los edificios de 7 o más niveles (sin contar azotea) desde el acceso a la vía pública dispondrán obligatoriamente de ascensor.

Escenario A: A partir del nivel 7 será obligatorio la colocación de ascensores. No es obligatorio llegar con ascensor hasta la terraza y se tendrá que hacer un análisis de la cantidad de unidades habitacionales para definir la cantidad y tipo de ascensores por torre.

Escenario B: Será obligatorio la reserva del espacio y la construcción del ducto de ascensores, aunque el proyecto no sobrepase los 7 niveles. Esto en base a previsión de la colocación en un futuro de ascensores.

En ambos casos se deberá hacer un análisis de la cantidad de unidades habitacionales para poder definir las dimensiones de los ductos de ascensores.

Estacionamientos para motocicletas: será obligatorio la colocación de una plaza de parqueo de motocicleta por unidad habitacional (U.H.). Siendo los estándares de diseño los siguientes.

- Largo / 2.25 mts de largo (por plaza).
- Ancho / 0.75 mt (por plaza).
- Circulaciones / 2.25 mts

Índice de Edificabilidad: Para el presente Proyecto se establece un índice de edificabilidad máximo de 4.0. Si el índice de edificabilidad incluido en la propuesta del interesado es mayor al establecido en el Reglamento de Construcción y/o Reglamento de Ordenamiento Territorial (el que aplique por vigencia), se deberá realizar el procedimiento administrativo para solicitar ante el Concejo Municipal la aprobación de la ampliación de índice de edificabilidad propuesto exclusivamente para el Proyecto de Vivienda Prioritaria "Celajes del Carmen". En ningún caso, el índice de edificabilidad superará el 4.0

Parámetros técnicos deseables

Los siguientes puntos no son obligatorios para la propuesta en anteproyecto, sin embargo, son elementos que contribuyen a mejorar los estándares de la vivienda. Por el otro lado también complementan a un mejoramiento de intervención urbana.

Certificación en eficiencia energética: proponer que el diseño cumpla con los parámetros de algún certificado de eficiencia energética y disminución del uso de recursos (CASA, Edge, Leed, etc).

Espacio público barrial: Si dentro de la propuesta se incluye algún tipo de

equipamiento urbano, el espacio público debe ser diseñado para que tenga acceso a los vecinos que habitan fuera del proyecto habitacional también.

Banquetas arborizadas: en base a la banqueta que actualmente existe, verificar la posibilidad de adaptar está a una intervención de arborización.

Permeabilidad: promover áreas de permeabilidad mayores al 15% propuesto de base. Dejar áreas verdes (jardineras) alrededor de las torres de U.H. para generar espacios más íntimos, mitigando así contaminación auditiva y la ola de calor que se produce en la planta baja.

Terrazas comunitarias: la implementación de terrazas comunitarias como herramientas que contribuyan al encuentro social (salón de usos múltiples) para fortalecer la comunicación comunitaria.

Terrazas verdes: desarrollar una infraestructura mínima para la implementaron de huertos urbanos comunitarios sobre la terraza.

Energía solar: utilización del espacio sobre los techos para la instalación de sistemas de captación de energía solar, contribuyendo a minimizar los costos de consumo energético en las áreas comunes.

Reutilización de agua: desarrollar un sistema de captación de agua pluvial en los techos de la terraza comunitaria, que posteriormente pueda ser utilizado en el mantenimiento de las áreas comunes.

Vegetación existente: respetar en lo posible los árboles y vegetación existente. Adecuar un diseño que se adapte a la topografía natural del terreno (vincular el diseño al índice de permeabilidad).

Reciclaje: diseño del área de residuos para la clasificación de desechos para su reciclaje.

Equipamiento urbano: Se plantea complementar con otras funciones y servicios más allá del residencial en base a un análisis territorial de necesidades y demandas. Se espera tener los siguientes equipamientos urbanos con un mínimo de metraje de 125 m²:

- Equipamiento educativo (bibliotecas, guarderías, talleres para cursos varios)
- Equipamiento deportivo (áreas de juegos para niños y adolescentes).

Terraza del Equipamiento urbano: aprovechamiento de la terraza para áreas recreativas, óptimamente para recreación de niños.

- Espacios entre 15 a 25 m².
- Acabados en fachada que permitan un 50% de transparencia visual.

Biciparqueos: Instalación de biciparqueos para residentes y visitantes para un



mínimo de 20 bicicletas.

Anexos

Se les proveerá a los desarrolladores información técnica para que la tomen en cuenta dentro del anteproyecto que deberán entregar.

Información que se entregara:

- Planos de la banqueta que se encuentra en frente del predio a intervenir
- Topografía del predio a intervenir.

TITULO III CARACTERÍSTICAS GENERALES

PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA CELAJES DEL CARMEN

La Municipalidad de Santa Catarina Pinula por medio de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula (EMUVI) en base al déficit actual de vivienda y la ubicación de vivienda en áreas de riesgo no mitigable, toma la iniciativa de gestionar un proyecto de Vivienda Prioritaria al que se ha nombrado como "Celajes del Carmen". En el cual entrara como socio con un futuro desarrollador para la construcción de un proyecto habitacional que contribuya a disminuir los problemas de vivienda dentro del municipio.

OBJETIVO:

Gestionar y generar una alianza con un desarrollador interesado en el tema de "Vivienda Prioritaria" dentro del Municipio de Santa Catarina Pinula. Buscando detonar un proyecto de vivienda que sea accesible para la población local, especialmente para la población que habita en áreas de riesgos no mitigable generando viviendas seguras a bajo costo, dignificando y mejorando así la calidad de vida de los habitantes del municipio de Santa Catarina Pinula.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Poder brindar una vivienda financieramente accesible a los estratos socioeconómicos con menos oportunidad de obtención de vivienda, por medio de cuotas pensadas en base a sus capacidades económicas.
- Reubicar a la mayor cantidad de familias que se encuentran ubicadas dentro de áreas de riesgo no mitigables que cumplan con las cuotas de pago dentro del rango previsto.
- Proveer de vivienda con mejores estándares constructivos, funcionales y de servicios para dignificar la calidad de vida de las familias del municipio.
- Desarrollar un proyecto de vivienda prioritaria en la Aldea El Carmen, el cual tendrá como nombre "Celajes del Carmen".

- Detonar la iniciativa del desarrollo de otros proyectos de vivienda prioritaria dentro y satisfacer el déficit de vivienda dentro del municipio de Santa Catarina Pinula y sus familias.

GENERALIDADES: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE VIVIENDA PRIORITARIA VIVIENDA PRIORITARIA

El concepto de la vivienda prioritaria se refiere a los proyectos habitacionales que manejan un modelo de accesibilidad de vivienda dirigida a una población que está afuera de la opción de obtención de vivienda dentro del mercado inmobiliario. La idea con esta iniciativa es poder brindar la oportunidad de acceso de vivienda a una la población con limitados recursos económicos.

La vivienda prioritaria también responde a ciertos elementos que van más allá de brindar vivienda. Como su buena localización, tamaños razonables y de forma opcional proveerla con otros servicios que hacen más integral sus funciones.

UBICACIÓN

El proyecto estará ubicado en la Aldea El Carmen sector norte I, Zona 10 del Municipio de Santa Catarina Pinula.

INFORMACIÓN CATASTRAL

El proyecto se elaborará dentro de tres predios pertenecientes a la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.

AREA (m2)	VALOR	REGISTROS	PROPIEDAD
2,359.4289	Q. 1,271,708.58	F:10518, F:209, L:171 DE GUATEMALA	MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA
362.97	Q. 222,210.23	F:9000, F:500, L:498E DE GUATEMALA	MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA
359.04	Q. 219,804.29	F:521, F:21, L:402E DE GUATEMALA	MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA

INFORMACIÓN FINANCIERA

La vivienda prioritaria responde a un modelo financiero que dispone de precios accesible a las familias de bajos ingresos económicos que carecen de bienes inmuebles y cuyos ingresos sean entre 2 y 4 salarios mininos mensuales.

La propuesta debe plantear un esquema de desarrollo que permita hacer rentable el proyecto y al mismo tiempo permita el acceso de compra de vivienda por medio de precios favorables a las familias.

- Rentabilidad para el desarrollador
- Rentabilidad para la Municipalidad
- Precio más bajo y factible para los futuros propietarios de la vivienda

INFORMACIÓN DE GESTIÓN SOCIAL

El propósito de la Empresa Municipal para la Vivienda -EMUVI- es poder vincular a las vecinas y vecinos del municipio a una solución de vivienda digna acorde a sus necesidades y posibilidades, mejorando así su calidad de vida y la de sus familias.

A través de las acciones de gestión social se asegura que estas soluciones de vivienda sean diversas, incluyentes y pertinentes para sus beneficiarios y al mismo tiempo cuenten con la estructura administrativa que les permita ser operativizadas.

1. DE LA GESTIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

La EMUVI brindará las orientaciones y reglamentos de los procesos y/o acciones clave de gestión social necesarios para trabajar con la ciudadanía en la búsqueda y vinculación a soluciones de vivienda adecuadas a sus necesidades.

Las bases para la Gestión Social de la -EMUVI- se articularán con los planes, programas o proyectos que el municipio ejecute en función de promover el desarrollo humano y la mejora de la calidad de vida de su población.

2. POLÍTICA DE GESTIÓN DE DATOS E INFORMACIÓN SOCIOECONÓMICA

La vinculación de los vecinos a los proyectos de vivienda debe estar basada en herramientas que permitan priorizar fácilmente a los sujetos elegibles, identificando la capacidad de pago y ahorro de sus aplicantes. Para ello, la



-EMUVI- generará herramientas para la gestión de esta información y procesos internos de gestión de datos, que asegure la confidencialidad de la información.

Para cada solicitante que se inscriba a la EMUVI, se creará un expediente con su perfil y un número de registro, que sirva para consultas y dar seguimiento del proceso de gestión de posibles soluciones habitacionales. En caso el solicitante renuncie por alguna razón al programa, se dará cierre a su expediente, quedando constancia de su participación por si en el futuro quisiera volver a inscribirse.

Dado el objetivo de obtener datos reales sobre las necesidades y capacidades de los vecinos para ofrecer soluciones adecuadas de vivienda para las personas que lo necesiten, la EMUVI debe operar en estos procesos con los más altos estándares de transparencia antes, durante y después de la selección y vinculación a posibles soluciones habitacionales.

La EMUVI coordinará la realización de un análisis socioeconómico que brindará información para establecer la condición del solicitante que permita asignar un nivel de priorización de su caso, así como la capacidad de pago del núcleo familiar para acceder a una solución concreta de vivienda.

Una vez realizado el estudio socioeconómico de los candidatos y superado el estudio financiero realizado por entidades bancarias, la EMUVI trasladará a la sociedad constituida encargada del desarrollo del Proyecto de Vivienda Prioritaria "Celajes del Carmen", los expedientes de los candidatos elegibles para la adquisición por compra-venta de la Unidad Habitacional.