

ADENDA No. 01
CONVOCATORIA PRIVADA DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
SEGUNDA FASE DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA
DEPARTAMENTO DE RISARALDA.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario nuevas que sean terminadas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de julio de 2017.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.1. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN, *“El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en su condición de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, publicará las modificaciones que, de oficio o a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB www.programadeviviendagratis.com (...)”*

Se aclara la información contenida en los siguientes numerales y anexos:

- 1.3. ALCANCE AL OBJETO
- 2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS
- 2.9. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE
- 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS
- 2.14. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN.
- 3.1.1.7. Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal
- 3.1.2.1. CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO
- 4.3. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
- 4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS
- ANEXO 5

Los cuales quedaran así:

1.3. ALCANCE AL OBJETO

Se recibirán ofertas de viviendas de interés prioritario nuevas, terminadas, en proceso de ejecución, o que se desarrollen en proyectos por iniciar, que en su totalidad se encuentren en predio(s) ubicados dentro del perímetro urbano del respectivo municipio o distrito, de acuerdo con las disposiciones del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o que se encuentren en predios localizados en suelo de expansión urbana que cuenten con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional o Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano – PIDUS adoptados.

De acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 1082 del 25 de junio de 2015, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 0494 del 22 de junio de 2015, el

Departamento de Risaralda cuenta, a la fecha, con 521 cupos de recursos, en el marco de la Segunda Etapa del PVG.

Para efectos del presente proceso, se pretende seleccionar proyectos para adquirir mínimo cincuenta (50) y hasta quinientos veintiún (521) unidades de vivienda de interés prioritario nuevas que se construyan en los Municipios de categoría 3, 4, 5 o 6 de los Municipios del Departamento de Risaralda.

2.7. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II podrá decidir la prórroga del plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB www.programadeviviendagratis2.com.

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el desarrollo de la actividad objeto de modificación, lo cual podrá implicar la modificación de las demás actividades a que haya lugar, hasta la finalización de todas las actividades incluidas en el cronograma.

2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El evaluador de las propuestas será quien designe o contrate para el efecto el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, previa instrucción del órgano competente del FIDEICOMISO – PVG II. El evaluador será responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas con sujeción a lo establecido en el presente documento.

La verificación y evaluación de las propuestas se basará en la documentación, información y anexos correspondientes, por lo cual es requisito indispensable consignar en la propuesta y adjuntar a la misma toda la información detallada que permita su análisis.

El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador. El Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II determinará, con base en el informe que presente el evaluador, y lo señalado por el proponente dentro del término establecido, si la propuesta debe ser rechazada y motivará su decisión.

El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información. En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes **no podrán modificar o mejorar sus propuestas.**

La respuesta a las solicitudes del evaluador deberá ser presentada por el proponente dentro del término y en las condiciones solicitadas por el evaluador.

Si los documentos aportados por el proponente no reúnen los requisitos indicados en el presente documento y en las disposiciones legales vigentes, y/o no se entregan dentro del tiempo otorgado por el evaluador, la propuesta será rechazada.

En ningún caso se podrá solicitar complementar información correspondiente a los criterios de asignación de puntaje.

El informe de evaluación permanecerá a disposición de los proponentes en la Página WEB www.programadeviviendagratis2.com, por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término presenten las observaciones que estimen pertinentes. Dentro del término con el que cuentan los proponentes para presentar observaciones a los informes de evaluación, éstos **no podrán, modificar o mejorar sus propuestas.**

2.9. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE

Dentro del término establecido en el cronograma, el evaluador realizará la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente, correspondientes a su capacidad jurídica, financiera y técnica, con sujeción a lo establecido en el presente documento.

El requisito de la carta de pre – aprobación de crédito exigida a los proponentes, podrá variar de acuerdo con la etapa de ejecución en que se encuentre el proyecto ofertado, según lo establecido en el presente documento.

El evaluador, podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos.

El evaluador podrá verificar la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en el proceso de selección, así como la que aporte el oferente cuando haya lugar a **alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo.**

El evaluador, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, determinará cuáles proponentes se encuentran habilitados para participar en el proceso de selección, y cuáles no habilitados, y así lo señalará en el informe.

Cuando el proponente haya ofertado varios proyectos, teniendo en cuenta que pueden encontrarse en diferentes etapas de ejecución, se definirá si es hábil o no para cada uno de los proyectos, de acuerdo con la verificación de los documentos a que se refieren los presentes términos de referencia.

Los proponentes podrán presentar observaciones frente a los informes que resulten de la verificación de los requisitos habilitantes del proponente, dentro del término establecido en el cronograma.

2.13 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas y en consecuencia, no serán evaluadas:

- 2.13.1 Cuando el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal se encuentre incurso en las causales de inhabilidades, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- 2.13.2 Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de acuerdo con la información incorporada en el RUP, y con lo establecido en la Sección 2.1.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 2045 de 2012).
- 2.13.3 Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal han sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los 10 años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
- 2.13.4 Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección, y no se adjunte la respectiva autorización.
- 2.13.5 Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados por los mismos.
- 2.13.6 Cuando la propuesta sea presentada total o parcialmente en un idioma diferente al idioma castellano o se presente algún valor en moneda extranjera.
- 2.13.7 Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.
- 2.13.8 Cuando el proponente o alguno de los miembros de un proponente plural sea una entidad pública, o cuando una entidad pública sea propietaria de alguno o todos los predios en que se ejecutará el proyecto, o sea fideicomitente y/o beneficiario del patrimonio autónomo propietario de los mismos.
- 2.13.9 Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en el presente documento y/o en el anexo No. 4.
- 2.13.10 Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- 2.13.11 Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto máximo definido por vivienda.

- 2.13.12 Cuando el proponente oferte uno o varios proyectos que superen el número máximo de viviendas señalado en el numeral 1.3.
- 2.13.13 Cuando el proponente oferte uno o varios proyectos cuyo número mínimo de viviendas sea inferior al señalado en el numeral 1.3
- 2.13.14 Cuando el proponente oferte un proyecto iniciado, terminado o por iniciar, en un municipio de categoría diferente a las indicadas en el numeral 1.3
- 2.13.15 Cuando dentro de la documentación que se anexe a la propuesta no se presente la garantía de seriedad de la propuesta.
- 2.13.16 Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos 1, 2, 3 y/o 5 de este documento.
- 2.13.17 Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- 2.13.18 Cuando el oferente condicione su oferta.
- 2.13.19 Cuando durante el proceso de evaluación y selección, el evaluador tenga conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente.
- 2.13.20 Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, el(los) propietario(s) del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo propietario de los predios, se encuentren reportados en el SARLAFT.
- 2.13.21 Las demás que se señalen en este documento o sus adendas.

2.14 CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, procederá la terminación anticipada del proceso, independientemente del estado en que se encuentre:

- 2.14.1 Cuando no se reciba ninguna propuesta en los términos y condiciones señalados en este documento.
- 2.14.2 Cuando ninguno de los proponentes cumpla con los requisitos habilitantes.
- 2.14.3 Cuando ninguno de los proyectos cumpla los requisitos mínimos exigidos en este documento.

En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, se publicará un aviso del convocante, en la página Web www.programadeviviendagratis.com, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u

obligaciones a favor de los interesados o proponentes. Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

3.1.1.7. Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

- Cada uno de los integrantes deberá indicar que tiene la capacidad para constituir el consorcio o unión temporal.
- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Señalar que la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, será igual o superior al término necesario para la entrega de las viviendas y del proyecto, y dos (2) años más. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal. En todo caso, la duración de sus miembros, cuando sean personas jurídicas, deberá ser igual o superior al término de cinco (5) años contados a partir de la fecha prevista para la firma del(los) contrato(s).
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el(los) contrato(s) a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados.

Nota: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal

3.1.2.1. CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO

La carta pre – aprobación de crédito deberá presentarse cuando alguno o algunos de los proyectos ofertados se encuentre, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor o igual al 50% tanto del urbanismo como de la construcción, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos a costa del proponente. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.

Para efectos de lo establecido en este numeral se entenderá que las obras de urbanización son aquellas aprobadas en la licencia de urbanización respectiva, entre otras: las zonas de cesión obligatoria gratuita y las mínimas exigidas para el proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 4 de los presentes términos de referencia.

El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, expedidas dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor o igual al porcentaje antes señalado.

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los proyectos, indicando expresamente el nombre de cada uno de los proyectos.

Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras.

Cuando se presenten cartas de pre - aprobación de crédito emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado, siempre y cuando todas ellas especifiquen el(los) proyecto(s) que sería(n) financiado(s).

Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo del Anexo No. 5, en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la carta de pre – aprobación del crédito cuenta con un cupo inferior al solicitado en este numeral, la propuesta será rechazada.

4.3. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

- 4.3.1. Prometer la venta de las viviendas, en los términos en que el proyecto haya sido seleccionado, al Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PVG II, para sí mismo o para quien o quienes éste indique. En ningún caso las viviendas a adquirir podrán estar atadas a un potencial beneficiario por parte del promitente vendedor.
- 4.3.2. Indicar si los bienes prometidos en venta son de su propiedad o de un tercero, y en tal caso cumplir con las condiciones señaladas en este documento
- 4.3.3. Obligarse a suscribir contratos de compraventa independientes para cada vivienda, a favor de cada una de las personas o entidades que señale el promitente comprador, y en consecuencia, el promitente vendedor deberá realizar el desenglobe jurídico de cada una de las viviendas y entregar, los folios de matrícula inmobiliaria de cada vivienda a transferir.
- 4.3.4. Entregar, al Consorcio vocero del FIDEICOMISO, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- 4.3.5. Entregar, al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa, un cronograma general de ejecución del proyecto, incluyendo como mínimo la programación de ejecución del proyecto y especificando al menos el porcentaje de avance trimestral en las obras de urbanismo, cimentación, mampostería y/o cerramiento, cubierta de la edificación y la fecha de terminación de las viviendas, que en todo caso no podrá superar el 31 de julio de 2017.
- 4.3.6. Presentar un informe trimestral al promitente comprador con el reporte del porcentaje de avance de ejecución del proyecto. si se presentan diferencias entre el reporte de avance y lo establecido en el cronograma presentado por el promitente vendedor, el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PVG II, previa solicitud del Comité Técnico del FIDEICOMISO podrá realizar visitas de seguimiento para establecer el avance de las obras y presentar el informe respectivo al Comité, para que éste defina si se configura una causal de terminación del contrato o si es pertinente su modificación o prórroga.
- 4.3.7. Si el proyecto seleccionado no se encuentra terminado o en ejecución al momento de la suscripción del contrato de promesa de compraventa, vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado del municipio en el cual se ejecute el mismo. En consecuencia, deberá informar al supervisor cuando adelantará convocatoria pública para habitantes del municipio, tendiente a vincular al menos el 20% del personal requerido para la ejecución del proyecto. Posteriormente, deberá entregar al supervisor el informe con los resultados de la convocatoria.
- 4.3.8. Cuando lo indique el supervisor, por solicitud de FONVIVIENDA, coordinar y asistir reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, antes de control, veedurías ciudadanas, entre otras entidades, con el fin de socializar el diseño del proyecto y/o el avance del proyecto. En el marco de las referidas reuniones el promitente

vendedor responderá las inquietudes formuladas por los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, el supervisor designado por el FIDEICOMISO o el COMITÉ TÉCNICO de éste último podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones.

- 4.3.9. Informar al promitente comprador la fecha de terminación de las viviendas prometidas en venta, de acuerdo al cronograma solicitado en el numeral 4.3.5. En todo caso, la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección, salvo que el promitente vendedor acredite razones de fuerza mayor, previo concepto del supervisor técnico que designe el Consorcio vocero del FIDEICOMISO y cuando estas sean aceptadas por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II. Si se llegare a causar un perjuicio al patrimonio autónomo, en todos los casos, deberá ser asumido por el promitente vendedor.
- 4.3.10. Permitir que el supervisor que designe o contrate el FIDEICOMISO realice visitas de seguimiento o solicitudes de información sobre avance de las obras en cualquier momento desde la firma del contrato de promesa de compraventa y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.
- 4.3.11. Informar al supervisor cualquier situación que se presente y que genere el retraso en el cumplimiento de los plazos incorporados en el cronograma general de ejecución del proyecto.
- 4.3.12. Informar al supervisor que designe o contrate el Fideicomiso cualquier modificación que se realice a las licencias urbanísticas del proyecto seleccionado, aportando la respectiva modificación con sus planos aprobados y la carta remisoría en la cual indique los motivos que generaron dicha modificación. En todo caso la modificación no podrá desmejorar la propuesta presentada.
- 4.3.13. Abstenerse de solicitar instrucciones o conceptos al supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO. En ningún caso el supervisor ostentará la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones y no le impondrá obligaciones adicionales al oferente, pues su labor es exclusivamente ante el Fideicomiso. En el caso en que el supervisor emita conceptos o recomendaciones directamente al oferente, éste acepta que no comprometerán en modo alguno la responsabilidad del Fideicomiso.
- 4.3.14. A partir de la fecha de terminación de las viviendas, aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor técnico designado o contratado por el promitente comprador, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En el caso en que el supervisor no expida este certificado no habrá lugar a la firma del contrato de compraventa de las viviendas y por lo tanto no habrá lugar al pago de las mismas.

- 4.3.15. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de oferente del proyecto, y responder por las obligaciones que las normas vigentes otorgan a los constructores y vendedores, en el desarrollo de las actividades de comercialización, venta, escrituración, entrega, saneamiento, garantías y posventas de las viviendas del proyecto seleccionado.
- 4.3.16. Pagar los tributos a que haya lugar para el desarrollo del proyecto y la ejecución de las viviendas, así como los que deba asumir en su condición de vendedor de las viviendas, de acuerdo con las normas vigentes.
- 4.3.17. Obtener todas las licencias, permisos y trámites a que haya lugar, bajo su costo y riesgo, para el desarrollo del proyecto seleccionado y garantizar que se encuentren vigentes durante la ejecución del proyecto.
- 4.3.18. Informar cualquier modificación en la titularidad del derecho de dominio de los predios presentados en el marco del proceso de selección. En todo caso, las únicas transferencias que se aceptarán antes de la transferencia de las viviendas, son aquellas que se realicen a favor del oferente o uno de sus miembros, o de patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.
- 4.3.19. Realizar todas las actuaciones necesarias para el desenglobe jurídico de las viviendas, la solicitud de desenglobe catastral de las mismas, la entrega de las zonas de cesión del proyecto, la constitución del reglamento de propiedad horizontal, la entrega de las redes de servicios públicos, y todas las demás actuaciones a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes, para la debida ejecución y entrega de las viviendas y del proyecto, a quien corresponda.
- 4.3.20. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción del contrato o los contratos de compraventa a suscribir en las condiciones señaladas en este documento.
- 4.3.21. Obligarse a contar, para la fecha de terminación de las viviendas, con el fin de que sea revisada por el promitente comprador, con una garantía que ampare la estabilidad de la obra y la calidad del bien, el bien para efecto de la póliza, es cada vivienda ofrecida en venta. La garantía se expedirá, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de entrega de las viviendas.

En la garantía deberá figurar como tomador el promitente vendedor, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla.

Cuando el tomador de la garantía sea un consorcio o unión temporal, la garantía deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas

en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

En el caso en que el proponente sea un consorcio o unión temporal, la garantía de que trata el presente numeral podrá ser tomada por cualquiera de los miembros del proponente plural.

- 4.3.22. Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía señalada en el numeral anterior, de acuerdo con las solicitudes del supervisor designado o contratado por la sociedad fiduciaria.
- 4.3.23. En el caso en que el(los) predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritos gravámenes hipotecarios, el promitente vendedor deberá comprometerse al levantamiento de los mismos, antes de la firma de las escrituras públicas de compraventa, so pena de hacer efectivas las garantías e indemnizaciones a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa.
- 4.3.24. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el supervisor que designe el promitente comprador advierta que el proyecto a adquirir no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta. Lo anterior, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto emita el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.
- 4.3.25. Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor de las viviendas prometidas en venta, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del promitente vendedor. El incumplimiento se definirá por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar.

Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente transferidas, para el momento en que el promitente vendedor incurra en incumplimiento de sus obligaciones.

- 4.3.26. Aportar una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término del mismo, que ampare el cumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa por parte del promitente vendedor. Esta garantía deberá ser aceptada por el PROMITENTE COMPRADOR, quien podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del

proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal suscribieron contratos en el marco de alguno de los Programas de Vivienda que desarrolla el Gobierno Nacional, y que para un mismo contrato se hayan hecho tres (3) o más requerimientos por el presunto incumplimiento de alguna de cualquiera de sus obligaciones, la cuantía de la garantía mencionada en este numeral deberá ser igual al veinte por ciento (20%) del valor del contrato.

- 4.3.27. Entregar copia simple de todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de supervisión de las obras, si es el caso.
- 4.3.28. Aportar, en el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa y como requisito para la suscripción del mismo, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta.

La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales

La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera.

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.

Nota: Esta obligación no deberá cumplirla el proponente que haya acreditado que el proyecto ofrecido tiene un porcentaje de ejecución superior al 50%, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia.

- 4.3.29. Las demás propias de la naturaleza del contrato de promesa de compraventa de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS

EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el 80% del valor de las viviendas prometidas en venta, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de existencia o habitabilidad suscrito por el supervisor contratado o designado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PVG II.
- Cuenta de cobro.
- Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y de calidad del bien, por parte del supervisor designado o contratado por el promitente comprador.
- Copia de la modificación del contrato de promesa de compraventa en la cual se establezca expresamente la fecha, hora y Notaría en la cual se celebrarán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas prometidas en venta.
- Los documentos necesarios para la elaboración del modelo de minuta de los contratos de compraventa, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia.
- En el caso en que el propietario del predio no sea el **PROMITENTE VENDEDOR** y no sea un patrimonio autónomo que además haya cumplido con todos los requisitos señalados en los términos de referencia, el **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá aportar el(los) certificados de tradición y libertad en los que conste que él es el propietario.

EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el 10% del valor de las viviendas, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Constancia de radicación de la escritura pública de transferencia a las personas o entidades para las cuales las adquiera el patrimonio autónomo, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el 10% restante del valor de las viviendas cuando éstas estén efectivamente transferidas a las personas o entidades para las cuales las adquiera el patrimonio autónomo, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción del acto de transferencia para quien adquiera el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II.
- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II, o por la referida sociedad fiduciaria, cuando sea el caso.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de certificación de las viviendas.

Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, ésta aceptará proceder a solicitar que el supervisor expida los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado, en los siguientes eventos:

- i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia urbanística. En todo caso, se verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.
- ii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 20% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una certificación de la interventoría, expedida dentro de los quince (15) días anteriores a la solicitud, en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida, dentro del término antes señalado, por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.

En estos casos, se realizarán los pagos, previa presentación de la solicitud de pago, junto con los documentos señalados en el presente numeral.

NOTA 1. No habrá lugar al pago de ningún anticipo en ningún caso. Tampoco habrá lugar a desembolsos parciales con anterioridad al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento.

NOTA 2. Para la generación y expedición de los certificados de existencia del último 10% del número total de las viviendas que conforman el proyecto, el promitente vendedor deberá entregar los documentos que certifiquen urbanismo, así: i) acta de recibo de las redes de acueducto y alcantarillado, ii) certificado emitido por la empresa prestadora del servicio de energía en la que conste que realizó la instalación de redes, acometidas y medidores. En el evento que algunos de estos elementos hayan sido instalados por un tercero diferente de la empresa, el recibo de las redes por parte de la empresa de energía para su operación y mantenimiento, iii) certificado expedido por la empresa prestadora del servicio de gas en la que conste que construyó las redes y realizó la instalación de las acometidas y medidores, si aplica, iv) acta de recibo y escritura debidamente registrada donde se determine la propiedad en favor del ente territorial de las afectaciones y/o zonas de cesión aprobadas en la respectiva licencia de urbanización.

ANEXO 5
FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES

NOMBRE DEL PROYECTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO CON EL ANEXO No. 2	MUNICIPIO EN QUE SE UBICA EL PROYECTO	No. del Folio de Matrícula inmobiliaria	Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (Ver Nota 3).	Área privada construida ofrecida, adicional a la mínima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida – [40m ² o 42m ²] ver nota 3)	Área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2) (Si aplica)	Valor del metro cuadrado de área privada construida ofrecido para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv (Ver Notas 2 y 4)	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv (No podrá superar los 70 smlmv so pena de rechazo de la propuesta)
				M2	M2	M2	SMLMV	SMLMV

NOTA 1: Se deberá diligenciar este anexo en forma independiente para cada uno de los proyectos ofrecidos y deberá incorporarse en el sobre sellado que contenga la información relativa al proyecto.

NOTA 2. En el caso de vivienda multifamiliar, el multiplicarse el valor del m2 construido por el número de metros cuadrados ofrecidos no puede superar el valor total de la vivienda ofrecida, so pena de aplicar el valor más favorable para el comprador

NOTA 3. El área privada construida mínima por solución de vivienda corresponderá a la categoría fiscal del municipio en la que se desarrolle el proyecto, así:

CATEGORÍA FISCAL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA MÍNIMA POR SOLUCIÓN DE VIVIENDA
3-4	40
5-6	42

NOTA 4. En el caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar con posibilidad de desarrollo progresivo, no se pagarán sumas adicionales por el área sin construir del lote, que sea transferida. En consecuencia, el valor del metro cuadrado construido ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de las viviendas.

NOTA 5. El área susceptible de desarrollo progresivo que se oferte, corresponde al área donde la familia a futuro podrá construir una habitación, excluyendo el área de patio y los retiros obligatorios correspondientes al área de antejardín.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

En lo demás de la convocatoria privada permanecerán sin modificaciones.

Para constancia, se expide a los 14 días del mes de junio de 2016.

CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA Como Vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II “FIDEICOMISO – PVG II”