

**ADENDA No.01**  
**CONVOCATORIA PRIVADA No. 63 DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS**  
**PRIORITARIO SEGUNDA FASE DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA NACIONAL.**

**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 29 de septiembre de 2017.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.3. 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.programadeviviendagratis2.com](http://www.programadeviviendagratis2.com) (...)”*

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

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

El cual quedará así:

#### 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 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 desglose 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 PVG II, 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, en los casos en que se trate de proyectos que se encuentren en ejecución o que sean para iniciar su ejecución, 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 29 de septiembre 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. Cuando lo indique el supervisor, por solicitud de FONVIVIENDA, apoyar y asistir reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, entes 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 PVG II 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.
- 4.3.8. Vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado que habite en el municipio en que se desarrollará el mismo. Para estos efectos, el contratista dará prioridad en la vinculación a los hogares beneficiarios de las viviendas que se vayan a desarrollar en el proyecto, cuando FONVIVIENDA cuente con esta información, la cual le sería suministrada, en tal caso, a través del supervisor.
- 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 PVG II 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 remisoria 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 – PVG II. 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 – PVG II. 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 – PVG II.
- 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 2011, del 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 desglose jurídico de las viviendas, la solicitud de desglose 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 supervisor y 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 como vocero del FIDEICOMISO – PVG II 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 sus miembros, 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.

Queda expresamente prohibido que el amparo de cumplimiento incluya principio o cláusulas de proporcionalidad.

- 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.

Para constancia, se expide a los diez (10) días del mes de enero de dos mil diecisiete (2.017).

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