

**ADENDA No.01**  
**CONVOCATORIA PRIVADA No. 51 DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS**  
**PRIORITARIO SEGUNDA FASE DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**  
**DEPARTAMENTO DE CORDOBA.**

**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 2.3. 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 anexo:

**1.3. ALCANCE AL OBJETO**

ANEXO 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO  
ANEXO No. 6 MINUTA CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA

El cual quedara 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 Macro proyectos de Interés Social Nacional o Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano – PIDUS adoptados.

De acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Departamento de Córdoba cuenta, a la fecha, para esta convocatoria con 271 cupos de recursos, en el marco de la Segunda Etapa del PVG.

Para efectos del presente proceso, se pretende seleccionar proyectos para adquirir viviendas de interés prioritario nuevas que se construyan en los Municipios de categoría 3, 4, 5 o 6 del

Departamento de Córdoba, teniendo en cuenta que el número mínimo de viviendas a ofrecer en cada proyecto será de cincuenta (50) y el número máximo de viviendas a ofrecer en cada proyecto, será el que se indica a continuación:

<b>Municipio</b>	<b>Población Urbana 2016</b>	<b>Número máximo de viviendas a ofrecer por proyecto</b>
Ayapel	27.081	271
Buenavista	8.444	250
Canalete	4.271	200
Cereté	53.236	271
Chimá	3.195	200
Chinú	24.355	271
Ciénaga de Oro	26.227	271
Cotorra	4.046	200
La Apartada	13.288	250
Lorica	55.433	271
Los Córdoba	4.763	200
Momil	9.568	230
Montelíbano	65.672	271
Moñitos	6.958	200
Planeta Rica	42.868	271
Pueblo Nuevo	15.384	271
Puerto Escondido	5.029	200
Puerto Libertador	20.251	271
Purísima	6.447	200
Sahagún	48.399	271
San Andrés Sotavento	12.953	250
San Antero	17.846	271
San Bernardo del Viento	9.297	250
San Carlos	5.785	200
San José de Uré	5.641	200
San Pelayo	8.330	250
Tierralta	45.123	271
Tuchín	6.250	200
Valencia	15.968	271

En todo caso el oferente no podrá exceder para cada proyecto el número máximo de viviendas descrito en el presente numeral.

**ANEXO 4**  
**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO**

**1. VIVIENDA.**

**1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBEN TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:**

- a. Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP. Pueden ser viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.
  - Las viviendas deben ser totalmente nuevas, es decir, que desde el momento de su terminación nunca hayan sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente.
- b. Las viviendas deben construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar.
- c. Será responsabilidad del proponente obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción a que hubiere lugar. En estos casos, deberá presentar al supervisor designado o contratado por el Fideicomiso el acto administrativo por medio del cual se modifica la licencia precisando los aspectos modificados y aportando los respectivos soportes. El supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, deberá verificar que la modificación presentada cumpla con las condiciones establecidas en los términos de referencia, el anexo técnico, y la propuesta seleccionada.
- d. Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados o urbanizables, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT. Se entiende por lote urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías (andenes y sardineles), que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones y su acceso con la red vial municipal, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.
- e. Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los geotécnicos, arquitectónicos, estructurales y de elementos no estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, de telecomunicaciones, redes de gas domiciliario y red contra incendio, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas (urbanización y construcción). En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

- f. El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.), con los Reglamentos Técnicos para Barras Corrugadas Sismo resistentes (Decreto 1513 de 2012) y para mallas electrosoldadas (Resolución N° 0277 de 2015). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.
- g. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.
- h. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.
- i. Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción.
- j. El área privada construida mínima por solución de vivienda: El área privada construida mínima por solución de vivienda corresponderá a la categoría fiscal del municipio en la que se desarrolle el proyecto, así:

CATEGORIA FISCAL	AREA PRIVADA CONSTRUIDA MINIMA POR SOLUCION DE VIVIENDA
3-4	40
5-6	42

Entendiendo área privada construida por solución de vivienda, la definición establecida en el artículo 3 de la ley 675 de 2001: *"Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales"*. Lo cual excluye, las áreas comunes y el área privada libre que es aquella *"Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales"*. Esta misma definición se aplicará para vivienda unifamiliar que no se acoja al régimen de propiedad horizontal.

No obstante lo anterior, el área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio del respectivo municipio.

La vivienda deberá estar conformada como mínimo con:

- Un espacio para sala comedor, un espacio para cocina y un espacio para baño.
- Para todos los casos se exigirá mínimo dos (2) alcobas independientes.
- En el caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y cuando se trate de vivienda multifamiliar con zona de ropas (incluido cerramiento, si aplica, es decir, en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares). Cuando la zona de ropas esté a la intemperie deberá estar cubierta.

**Nota:** Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y la óptima instalación del mobiliario respectivo.

k. El cerramiento de los patios deberá construirse con una altura mínima de dos metros (2.00 mts); con cerramiento liviano mínimo en malla eslabonada o prefabricados o utilizando materiales cerámicos. Estarán prohibidos los cerramientos en cercas vivas. Lo anterior sin perjuicio de las normas urbanísticas del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

l. Para el diseño de las viviendas se deberán tener en cuenta, como mínimo, las siguientes medidas pasivas de construcción sostenible:

(i) Altura libre de la vivienda. El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del municipio en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima cálido, la altura mínima entre pisos, no debe ser menor a 2.40 m y en caso de climas frío o templado, no debe ser inferior a 2.20 m.

En climas cálidos cuando la unidad de vivienda cuente con cubierta inclinada, se permitirá que el punto más alto de la altura libre, entre el piso y la cubierta, sea mínimo de 2.40 m y en ningún caso el punto mínimo de altura libre, entre el piso y la cubierta, sea inferior a 2.20 m.

(ii) Iluminación y ventilación natural. Todas las habitaciones, sala comedor cocina deberán contar con fuente de iluminación y ventilación natural (ventanas). Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la altura libre establecida en las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

m. En el caso en que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos, metálico o de madera o baranda metálica.

- n. La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería (Lavamanos, lavaplatos, duchas).
- o. Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación independiente debidamente protegida por ducto o chimenea hasta la cubierta, la cual deberá terminar en un codo con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.
- p. Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Igualmente cuando el servicio en el Municipio sea intermitente o no garantice la presión se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice la continuidad y la presión del servicio en las viviendas.
- q. Para el caso de viviendas multifamiliares, en los puntos fijos, el piso deberá tener como mínimo concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de calidad y durabilidad.

Los muros de los puntos fijos deberán estar contruidos en mampostería o concreto a la vista, en el caso de mampostería a la vista deberá estar impermeabilizada y lacada.

Las escaleras deben contar con una fuente de iluminación y ventilación natural, pasamanos o barandas metálicas debidamente ancladas y/o fijadas y/o soldadas y pintadas, que generen resistencia y seguridad, cumpliendo lo establecido en la NTC 4201 de Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios y espacios urbanos, equipamientos, bordillos, pasamanos, barandas y agarraderas, con pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado.

Los medidores de los servicios públicos domiciliarios deben estar debidamente marcados con la identificación de cada vivienda. En todo caso, el punto fijo deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K.

**Nota:** En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la ley 810 de 2003.

## **1.2. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:**

### **1.2.1. PUERTAS Y VENTANAS**

#### **1.2.1.1. Marcos y puertas**

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal, la cual debe ser metálica y una puerta en el baño. Adicionalmente, cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

En viviendas multifamiliares, se deberán instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera; y una puerta en el baño, cuando el diseño arquitectónico establezca una salida en los patios de primer nivel, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

En caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. En caso de que la puerta de acceso sea en madera, esta deberá ser entamborada, debidamente inmunizada, sellada y lacada. Deberán incluir cerradura de seguridad y manija.

La puerta para el baño deberá tener marco, incluir bisagras, cerradura de poma y demás elementos para su correcto funcionamiento.

**Nota:** Para viviendas unifamiliares o bifamiliares, se aceptará pasador en la puerta posterior con igualdad de condiciones exigidas en la puerta principal.

### **1.2.1.2. Ventanas**

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana, con sus respectivos vidrios y pisa vidrios, como mínimo de 3 mm, que garanticen durabilidad, seguridad y ventilación a los habitantes.

## **1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS**

### **1.2.2.1. Sanitarios**

La vivienda deberá tener como mínimo un aparato sanitario con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

### **1.2.2.2. Lavamanos**

La vivienda deberá tener como mínimo un lavamanos con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

### **1.2.2.3. Ducha**

La vivienda deberá tener como mínimo una ducha con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, rejilla, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

#### **1.2.2.4. Incrustaciones**

El baño de la vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: un (1) portarrollos para el papel higiénico, una (1) jabonera y un (1) toallero para el lavamanos, una (1) jabonera y un (1) gancho para la toalla de ducha.

#### **1.2.2.5. Mesón y lavaplatos**

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón de 0.50 metros por 1.20 metros con lavaplatos, base (no se aceptan pie de amigos) y los accesorios respectivos (sifón, canastilla y llave terminal cromada), y contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

#### **1.2.2.6. Lavadero**

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con base completa, en mampostería, concreto, granito lavado o fibra de vidrio (no se aceptan pie de amigos) y con los accesorios respectivos (incluyendo tapón, sifón, rejilla y llave terminal metálica y cromada) contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

#### **1.2.2.7. Puntos para lavadora**

Se deberán suministrar los puntos hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de una lavadora. Se debe entregar como mínimo una salida de agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora, el cual, en caso de no estar incrustado, deberá estar asegurado con abrazaderas metálicas al muro.

**Nota:** Para todos los Aparatos Sanitarios e Hidráulicos descritos en esta sección, se debe tener en cuenta además de los reglamentos técnicos citados en el presente documento, las disposiciones establecidas en la Ley 373 de 1997, el Decreto 3102 de 1997, la Resolución 1096 de 2000 que adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 y la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICONTEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

### **1.2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS**

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, toma corrientes, salidas de iluminación, interruptores, entre otros, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y deben estar conforme al diseño eléctrico aprobado por la autoridad competente. Así mismo se deberá suministrar los puntos y aparatos necesarios para la conexión de una lavadora.

El acceso principal a las viviendas unifamiliares así como la salida posterior, deberán contar con plafón o roseta protegida y su respectivo interruptor.

Se podrá considerar la instalación de medidores de energía prepago en las viviendas.

#### **1.2.4. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE CONEXIÓN DE USUARIO**

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

Como mínimo se debe garantizar que el ducto o los ductos permita(n) la instalación del(los) cableado(s) para los servicios y cuatro (4) tomas independientes de conexión cumpliendo, así:

- Uno para servicios de TB+Banda ancha (teléfono).
- Uno para servicios de TLCA (Internet).
- Dos para servicios RTV (televisión en la sala y en la alcoba principal).

Es importante tener en cuenta, que es obligación del constructor, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado, para que ésta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión sonora en Colombia, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna.

Para edificios multifamiliares, en el sótano o primer piso de cada torre, debe instalarse una caja de conexión independiente para cada uno de los servicios con el fin de que la empresa prestadora del servicio, pueda realizar la conexión respectiva. En todo caso, el oferente debe garantizar que los ductos a que haya lugar, permiten la prestación óptima de los servicios.

#### **1.2.5. INSTALACIONES DE GAS**

Las viviendas deberán contar con las instalaciones y puntos de conexión para el servicio de gas. Se deberá contar como mínimo con una (1) salida para estufa, deberá incluir el medidor de gas y los reguladores denominados de primera y segunda etapa.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del constructor, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de gas en la vivienda, en las viviendas multifamiliares y bifamiliares se deberá ejecutar la red hasta el nivel de acceso principal de la edificación

#### **1.2.6. PISOS Y ENCHAPES**

##### **1.2.6.1. Pisos**

Los pisos de toda la vivienda con excepción de baños, cocinas y zona de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora (0.70 x 0.70 metros), deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso. La anterior exigencia aplica también para la circulación entre la

vivienda y la zona de trabajo de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora, cuando estas no se ubiquen en el área de cocina.

### **1.2.6.2. Enchape piso**

Debe contar con enchape de piso toda el área del baño, la cocina y zona de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora (0.70 metros x 0.70 metros). Para el caso de cocinas abiertas, el enchape deberá abarcar la zona de trabajo frente al mesón hasta el límite con la circulación o el espacio contiguo. La terminación del enchape de piso deberá ser en esquinero (Win) metálico. Lo anterior, de conformidad con la delimitación que para el área de cocina se establezca en el plano arquitectónico.

### **1.2.6.3. Enchape muros baño, cocina y lavadero**

Se debe instalar cerámica para el enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y lavadero, así:

- Enchape en las paredes de la ducha a una altura mínima de 1.8 m.
- Enchape en la pared del lavamanos y el aparato sanitario hasta una altura mínima de 1.2 m. Enchape en la pared del lavaplatos a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir del mesón instalado o construido.
- Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir de la parte superior del mismo.

### **1.2.7. CUBIERTA**

Debe seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales.

Todos los materiales deben ser homologados y especificados técnicamente en los planos arquitectónicos, y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

No se aceptaran como estructuras de cierre superior en las edificaciones placas en concreto.

El área de ropas (lavadero, lavadora y espacio de trabajo) deberá estar cubierta garantizando su protección.

**Nota 1.** Cuando la cubierta sea a dos aguas, la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior de la viga de amarre.

**Nota 2.** No deben existir espacios libres entre los muros y la cubierta en el área del baño, es decir los muros que rematan contra la cubierta, deben estar totalmente terminados y no dejar espacios entre el muro y la onda de la teja, esto con el fin de garantizar la seguridad, habitabilidad, salubridad y condiciones higiénicas que eviten la presencia de vectores, roedores y mosquitos, con las posibles

enfermedades que se contagian a través de éstos. La altura de los demás muros interiores podrá estar a nivel de viga de amarre y no ser inferior a la altura libre permitida de la vivienda.

#### **1.2.7.1. CIELOS RASOS**

Se deberá tener en cuenta que en caso que existan desagües y/o tuberías descolgadas de las placas éstas deberán quedar protegidas por material liviano resistente al agua, que impida el contacto directo por el usuario.

Cuando la cubierta sea a dos aguas en la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior viga de amarre. Todos los muros divisorios deberán ir hasta la cubierta o cielo raso.

#### **1.2.8. FACHADAS Y CULATAS**

Las fachadas y culatas deben ser construidas conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción del proyecto de vivienda, y deben tener el acabado final descrito en el mencionado diseño, en todo caso, si estas son en ladrillo y/o concreto a la vista, deberán estar debidamente impermeabilizadas para garantizar la protección interior y la estética del conjunto.

**Nota 1:** El acabado de las fachadas no se permitirá en bloque o ladrillo farol que no tenga la especificación para exterior.

**Nota 2:** Las dilataciones entre viviendas y/o edificios deberán estar debidamente cerradas y terminadas con una apariencia de un muro continuo sin que se observen uniones o divisiones.

#### **1.3. ENTREGA, ASEO Y REPARACIONES.**

Las viviendas deben ser entregadas previa limpieza general de techos, muros, pisos, enchapados, vidrios, puertas, etc., utilizando los elementos y materiales necesarios, teniendo el cuidado de que éstos no perjudiquen los acabados de los componentes de la edificación; además se deberán efectuar las reparaciones necesarias por dilataciones, ralladuras, despegues, ajustes, manchas, etc., para una correcta presentación y entrega de la obra, sin que tales reparaciones o arreglos constituyan obra adicional o extra.

En general todas las partes de la construcción se entregarán completamente limpias y las instalaciones y aparatos en perfectas condiciones de funcionamiento y a satisfacción del supervisor designado o contratado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA.

La limpieza general, aseo y retiro de sobrantes está incluida en los costos de la vivienda.

#### **1.4. POSVENTAS**

Prestar el servicio de posventa de las viviendas, y de las zonas comunes, a partir del acta de recibo a satisfacción suscrita por el Municipio, con el fin de velar por la calidad y funcionamiento de los elementos de la vivienda en los tiempos de garantía establecidos en los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y de los proyectos y el manual de usuario de las viviendas, por un (1) año después de entregadas.

El tiempo de atención de una (1) solicitud de servicio de posventa, sea el caso de asistencia, mantenimiento y/o reparación debe atenderse en un tiempo máximo de cinco (5) días hábiles después de solicitada la posventa, dependiendo de la necesidad del servicio.

## **2. URBANISMO.**

### **2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO**

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad en el momento de la certificación de las viviendas:

- a. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito.
- b. Construcción de andenes en pavimento rígido, flexible o articulado que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles (franja mínima de circulación peatonal será de 1.20 mts de ancho).
- c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- e. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- g. Acometidas de Energía Eléctrica.
- h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario, se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio.
- i. Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos según las normas establecidas en los POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

**Nota 1:** En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones

Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

**Nota 2.** El(los) proyectos ofrecidos deberán cumplir, como mínimo, con lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, en lo que se refiere al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda y al porcentaje de cesiones obligatorias gratuitas.

**Nota 3.** En el “espacio público” se incluyen las zonas verdes, parques y áreas de recreación que de conformidad con los Capítulos 1, 2 y 3 del Título 3, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y la norma urbanística de cada municipio, constituyan el espacio público efectivo. Las zonas que incluye el equipamiento serán aquellas que establezca y defina el plan de ordenamiento territorial para equipamientos colectivos.

## **2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO**

- a. Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico.

En todo caso, las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.

**Nota:** No obstante, el constructor deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

- b. Se debe contar con vías internas del proyecto, construidas en pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.

**Nota 1:** En todos los proyectos se deberá garantizar la construcción de vías vehiculares que permitan el fácil acceso de los habitantes en caso de requerir el servicio de: ambulancias y/o camiones de bomberos.

- c. El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).

El proyecto deberá contar con el respectivo amoblamiento urbano como bancas, basureros, de conformidad con lo establecido en el POT y la norma que lo desarrolle o complemente.

d. El proyecto deberá cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:

- No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.
- Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.
- Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.
- Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá destinarse menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

e. Los interruptores, tomacorrientes, registro, cerraduras y accesorios de baños podrán instalarse según lo que establezcan las normas técnicas colombianas y/o internacionales sobre la materia. En todo caso, en el diseño y la construcción de las viviendas se deberá dar cumplimiento a las normas vigentes. Los proyectos deberán garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberán localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015.

**Nota:** Lo anterior sin perjuicio de que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en dicho plan.

f. Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización:

- Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama.
- Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto.
- Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.

g. Todos los proyectos propuestos deberán contar con un salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m<sup>2</sup>. por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m<sup>2</sup> ni superior a 200 m<sup>2</sup>.

Este salón se construirá en zona de cesión y deberá ser entregado al municipio como zona de cesión obligatoria, salvo que el Plan de Ordenamiento Territorial disponga que el salón se deba incluir como zona común en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

- h. **Basuras:** El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Decreto 2981 de Diciembre 20 de 2013 compilado mediante el Título 2, de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos:

- Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:
- Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.
- Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
- Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos.
- Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Para los casos de viviendas unifamiliares que no hagan parte de una propiedad horizontal, la recolección de las basuras se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.2.22 del Decreto 1077 de 2015.

- i. **Red contra incendio:** Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997.

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

- Los edificios multifamiliares deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.
- Para los edificios residenciales multifamiliares, debe estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.
- Los edificios multifamiliares deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en el caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan éste requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.
- Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.

- Los hidrante no deben estar contiguos a postes u otros elementos que impidan su correcto uso.
- Cada hidrante debe llevar su propia válvula para aislarlo de la red.
- En edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipánico y estar iluminada interior y exteriormente.
- En viviendas unifamiliares y bifamiliares, la puerta de entrada (desde la calle) y la de salida hacia el patio interno, deben estar iluminadas exteriormente.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.
- En viviendas unifamiliares y bifamiliares, deben contar con un detector de humo con base sonora en cada nivel.
- En edificios multifamiliares, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala.
- En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.

**ANEXO No. 6**  
**MINUTA CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**

Comparecieron: \_\_\_\_\_ identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ actuando en su condición de representante legal de \_\_\_\_\_, entidad \_\_\_\_\_, inscrita en la Cámara de Comercio el \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por un lado y por el otro, \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A., sociedad fiduciaria que actúa en su calidad de Representante Legal del **Consortio ALIANZA-COLPATRIA**, según acuerdo de integración del consorcio, firmado entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.** de fecha veintinueve (29) de enero de 2015 y sus posteriores modificaciones realizadas en las siguientes fechas: Otrosí No. 1 de fecha 17 de febrero de 2015, otrosí No. 2 de fecha 30 de abril de 2015, y otrosí 3 de fecha 4 de noviembre de 2015, para todos los efectos, cuando en el presente se esté haciendo referencia al Consorcio Alianza – Colpatría y/o a la Fiduciaria, se entenderá que se está haciendo mención a los mismos entes actuando única y exclusivamente como vocero y administrador del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II o FIDEICOMISO PVG II**. La sociedad Alianza Fiduciaria S.A., constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución 3357 de fecha 16 de junio de 1986, ;, y Fiduciaria Colpatría S.A., constituida mediante escritura pública número mil setecientos diez (1710) del diecisiete (17) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución tres mil novecientos cuarenta (3940) del veintiocho (28) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), Consorcio que en el presente documento comparece actuando única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, para celebrar el presente contrato de promesa compraventa, previas las siguientes consideraciones:

1. Que con fundamento en el artículo 6º de la Ley 1537 de 2012, se adelantó el proceso de selección que llevó a suscribir, el 11 de febrero de 2015, el contrato de fiducia mercantil No. 325 entre el Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA y el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, con el objeto de constituir un patrimonio autónomo por medio del cual se realizará la administración de los recursos que transfiera el fideicomitente o que, en general, se transfieran al fideicomiso matriz constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés social prioritaria urbana, destinadas a la atención de los hogares a los que se refiere la Ley 1537 de 2012 y las normas que la modifiquen, adicionen, subroguen o reglamenten, conforme a las instrucciones impartidas por el fideicomitente, a través de los órganos contractuales del patrimonio autónomo matriz.
2. Que de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil No. 325 del 11 de febrero 2015, el Comité Fiduciario, mediante Acta No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ del **FIDEICOMISO**

– **PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** dio la instrucción de adelantar el proceso de selección de proyectos de vivienda de interés prioritario, para adquirir las viviendas resultantes de los mismos, en el Departamento de \_\_\_\_\_.

3. Que los términos de referencia para seleccionar los proyectos de vivienda a los que hace referencia el numeral anterior fueron aprobados por parte del Comité Técnico del **FIDEICOMISO– PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, mediante sesión realizada el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 201\_ y posteriormente fueron publicados de acuerdo a la instrucción impartida por el mismo órgano, en la página web: [www.programadeviviendagratis2.com](http://www.programadeviviendagratis2.com) por parte del **Consortio ALIANZA-COLPATRIA**.
4. Que después de surtido el proceso de selección con fundamento en los términos de referencia antes mencionados, en el Departamento de \_\_\_\_\_, de acuerdo con el informe presentado por el evaluador contratado por el **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, el proponente del proyecto \_\_\_\_\_ fue considerado hábil jurídica, técnica y financieramente, e igualmente se consideró que el proyecto cumple con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos mínimos, señalados en los términos de referencia.
5. Que con la decisión adoptada por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, se seleccionó el proyecto denominado presentado por \_\_\_\_\_, en el cual se desarrollan (o desarrollarán) (número) viviendas de interés prioritario, en el Departamento \_\_\_\_\_. En adelante en este documento, se denominará “proyecto seleccionado”
6. Que el proyecto seleccionado cuenta con licencia de urbanismo No. \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_ la cual se encuentra vigente hasta el \_\_\_\_\_ y (si es el caso), se desarrollará en \_\_\_\_\_ etapas de acuerdo con lo establecido en la licencia. 7. Que el(los) propietario(s) del (los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto seleccionado, el (los) cual(es) se identifican con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, es (son) \_\_\_\_\_, (**OPCIÓN 1: EL PROMITENTE VENDEDOR**) (**OPCIÓN 2:** quien, de acuerdo con comunicación adjunta a la propuesta presentada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obligó a transferir el (los) predio(s) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en el caso en que el proyecto presentado por él en calidad de proponente fuera seleccionado) (**OPCIÓN 3:** el patrimonio autónomo denominado \_\_\_\_\_, constituido mediante contrato de fiducia mercantil No. \_\_\_\_\_ suscrito entre \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, cuyos fideicomitentes son el **PROMITENTE VENDEDOR** y (si es el caso) quien(es) han entregado una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para transferir los predios en los cuales se desarrollará el proyecto, al **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** o a quien este indique). Los beneficiarios del fideicomiso son el **PROMITENTE VENDEDOR** y (si es el caso).
7. Que de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, el presente contrato es una promesa de compraventa de cosa (propia o ajena según sea el caso).
8. **OPCIÓN 1.** Que el proponente aporta, a la firma del presente contrato, carta(s) de aprobación de crédito de fecha \_\_\_\_\_, expedida(s) por \_\_\_\_\_, entidad financiera

vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por un valor de \_\_\_\_\_, el cual corresponde a un \_\_\_\_\_ % del valor del proyecto seleccionado, y la(s) carta(s) indica(n) expresamente que el crédito financiará el proyecto seleccionado, al cual hace referencia el presente contrato de promesa de compraventa.

**OPCIÓN 2.** Que el proponente ha acreditado, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia del proceso en el marco del cual fue seleccionado, que el proyecto cuenta con una ejecución igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de acuerdo a lo manifestado en los términos de referencia, por lo cual no debe aportar carta aprobatoria de crédito.

9. Que de acuerdo con la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR**, el valor a pagar por cada vivienda de interés prioritario efectivamente transferida es de SMLMV, del momento en que se expidan los certificados de existencia de las viviendas o se suscriban las escrituras de compraventa de las mismas, según sea el caso.
10. Que de acuerdo con la propuesta presentada, el **PROMITENTE VENDEDOR** terminará las viviendas a más tardar el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del 201\_ (en todo caso no podrá superar el XX de xxxxx de XXXX)
11. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** aporta como anexo al presente contrato una póliza de garantía expedida por la compañía de seguros \_\_\_\_\_, a favor del **Consorcio ALIANZA-COLPATRIA** en calidad de vocero y administrador del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, por cuantía igual al **Opción 1** diez por ciento (10%) **Opción 2** veinte por ciento (20%) del valor del contrato, por el término del mismo, que ampara el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato de promesa de compraventa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.
12. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** aporta como anexo al presente contrato un cronograma general de ejecución del proyecto, que incluye, entre otros, la programación de ejecución del proyecto \_\_\_\_\_ especificando 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.
13. Que el **Consorcio ALIANZA-FIDUCIARIA** certifica que el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** cuenta con el compromiso de recursos, por parte del fideicomitente, necesarios para el pago de las viviendas que se transfieran por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, en cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa.

En consecuencia, el presente contrato se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR**, promete transferir a título de venta, en favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, para quien o quienes este indique o para el Fideicomiso que se constituya para tal fin, el derecho de dominio y posesión de que es titular sobre \_\_\_\_\_ (número) viviendas resultantes del proyecto de vivienda de interés prioritario a desarrollar en los inmuebles identificados con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

\_\_\_\_\_, en los términos en que el proyecto fue seleccionado por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, de acuerdo con lo establecido en la propuesta presentada por EL PROMITENTE VENDEDOR en su condición de proponente.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Las viviendas se transferirán individualizadas jurídicamente, es decir, cada una de ellas deberá contar con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, y la transferencia se realizará como cuerpo cierto, comprendiendo todas sus mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, usos y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el caso que las viviendas prometidas en venta estén sometidas al reglamento de propiedad horizontal, la Escritura Pública que lo protocolice deberá estar debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas a transferir, en el momento de suscripción de las escrituras públicas de compraventa.

**PARÁGRAFO TERCERO. EI PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que las viviendas que promete en venta no están atadas a ningún potencial beneficiario.

**SEGUNDA: ÁREA Y LINDEROS DEL(LOS) INMUEBLE(S) EN QUE SE DESARROLLA (O DESARROLLARÁ) EL PROYECTO.** El(los) inmueble(s) en que se desarrolla (o desarrollará) el proyecto seleccionado denominado \_\_\_\_\_, se identifica(n) con los folios de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_, tienen un área de \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>, respectivamente, y sus linderos son:

**POR EL NORTE:**

**POR EL SUR:**

**POR EL ORIENTE:**

**POR EL OCCIDENTE:**

**PARÁGRAFO.** Los linderos antes señalados se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_. (o en el acto administrativo o sentencia No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_)

**TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y TRADICIÓN:**

**OPCIÓN 1: EL PROMITENTE VENDEDOR** adquirió los inmuebles en los que se desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por \_\_\_\_\_ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles) en los términos de la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_ (o del acto administrativo o sentencia No. de fecha \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

**OPCIÓN 2:** El señor (a) \_\_\_\_\_ adquirió los inmuebles en los que se desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por \_\_\_\_\_ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles), en los términos de la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_. (o del acto

administrativo o sentencia No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO. EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que, de acuerdo con documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, el señor (a) \_\_\_\_\_, transferirá los inmuebles mencionado al PROMITENTE VENDEDOR, antes de la fecha de suscripción del contrato de compraventa de las viviendas prometidas en venta y acepta que en el caso en que esto no ocurra habrá incurrido en un incumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa.

**OPCIÓN 3:** El patrimonio autónomo denominado \_\_\_\_\_, constituido mediante contrato de fiducia mercantil No. \_\_\_\_\_ suscrito entre \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, adquirió los inmuebles en los que se desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por \_\_\_\_\_ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles) en los términos de la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría del Círculo de \_\_\_\_\_. (o del acto administrativo o sentencia No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que, de acuerdo con documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, él y los demás fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario de los inmuebles mencionados en esta cláusula han entregado una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria como vocera del respectivo patrimonio autónomo titular del derecho de dominio, para transferir los predios en los cuales se desarrollará el proyecto, al **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** para sí mismo o para quien este indique, en los términos señalados en el presente contrato y en la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual dio lugar a la suscripción del mismo. Igualmente manifiesta que los beneficiarios del patrimonio autónomo son él y \_\_\_\_\_, quienes tienen igualmente la calidad de fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario, antes mencionado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a comparecer a la firma de los contratos de compraventa de las viviendas que se prometen en venta y a asumir expresamente, en el marco de la misma, en forma solidaria, todas y cada una de las obligaciones asumidas por el vendedor, incluidas las que señalan las normas vigentes para los constructores y para los vendedores.

**CUARTA.- SUPERVISIÓN AL DESARROLLO DEL PROYECTO SELECCIONADO: EL PROMITENTE COMPRADOR**, previa instrucción del Comité Fiduciario del Fideicomiso PVG II, designará o contratará un supervisor técnico que actuará exclusivamente en las actividades que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR**. En ningún caso el supervisor ostentará la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones al **PROMITENTE VENDEDOR** pues su labor es exclusivamente ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** y no le impondrá obligaciones adicionales al **PROMITENTE VENDEDOR**. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a suministrar al supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** la información que éste

requiera sobre avance de las obras, sobre el desarrollo del proyecto seleccionado, sobre los materiales utilizados, o sobre el cumplimiento de lo establecido en los términos de referencia del proceso en el cual el proyecto fue seleccionado, en cualquier momento desde la firma de este 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.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá presentar un informe trimestral al **SUPERVISOR**, 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 – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** acepta que el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** no asumirá responsabilidad alguna en relación con el adecuado desarrollo del proyecto seleccionado ni por la construcción de las viviendas prometidas en venta. **EL PROMITENTE VENDEDOR** en ningún caso solicitará instrucciones ni conceptos al supervisor designado por el **PROMITENTE COMPRADOR** y en el caso en que éstos llegaran a emitirse, no comprometerán en modo alguno la responsabilidad del **PROMITENTE COMPRADOR**.

**QUINTA.- SANEAMIENTO.- EI PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta serán transferidos y entregados libres de embargos, censo, anticresis y cualquier otro gravamen o limitación al dominio. Igualmente señala que respecto de los inmuebles prometidos en venta, ni él ni su(s) propietario(s) (si es el caso), han suscrito promesas de enajenación a persona alguna y que los inmuebles se encuentran libres de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio familiar inembargable, condiciones suspensivas o resolutorias del dominio, afectación a vivienda familiar, o limitaciones que lo coloquen por fuera del comercio. Finalmente, aclara que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta no se encuentran ocupados ni invadidos, total ni parcialmente, ni existen pleitos pendientes ni querellas policivas sobre los mismos. **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que saldrá al saneamiento de la venta, en todos los casos previstos por la Ley.

**PARÁGRAFO.** La única limitación al dominio aceptable para la suscripción de los contratos de compraventa son las servidumbres afectas a infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

**SEXTA.- VICIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los casos establecidos en la ley, así como al cumplimiento de todas las obligaciones que establecen las normas vigentes para los vendedores.

**SÉPTIMA.- TRIBUTOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta se transferirán a paz y salvo por todo concepto, por toda clase de tributos, impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, y se

compromete a presentar, para el momento de la suscripción de las Escrituras Públicas de compraventa respectivas, los paz y salvo de contribución por valorización y las constancias de pago del Impuesto Predial del lote en que se escrituren las viviendas. Si es el caso, **EL PROMITENTE COMPRADOR** consignará el valor proporcional al impuesto desde el momento de la entrega de las viviendas a los beneficiarios y hasta el 31 de diciembre del año correspondiente

**PARÁGRAFO.- EL PROMITENTE VENDEDOR** asumirá el pago de los impuestos, contribuciones, valorizaciones, plusvalía, tasas y derechos que se causen en los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, hasta la fecha del recibo material de las viviendas objeto de compraventa por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** o los beneficiarios que este señale, según sea el caso.

**OCTAVA.- SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta se transferirán a paz y salvo por concepto de pago de la totalidad de los servicios públicos con que cuenta el inmueble (acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, línea (s) telefónica(s) y gas domiciliario, según sea el caso), y se compromete a asumir cualquier pago por concepto de servicios públicos hasta el momento de la firma del acta de entrega real y material de las viviendas a **EL PROMITENTE COMPRADOR** o a los beneficiarios que este señale. En consecuencia, el día de la firma del acta de entrega y recibo material de las viviendas, deberá presentarlas respectivas constancias de pago, según sea el caso.

**NOVENA.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE LAS VIVIENDAS: EL PROMITENTE VENDEDOR**, en la propuesta seleccionada por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, propuso como fecha para la terminación de las viviendas, el día \_\_\_\_\_. En consecuencia, el supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tendrá desde el día de la fecha de terminación de las viviendas y hasta el día \_\_\_\_\_ (máximo 30 días calendario después), para realizar la verificación técnica del proyecto y entregar el certificado de existencia de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en: a) La propuesta presentada en relación con el proyecto seleccionado, b) Los términos de referencia del proceso de selección y sus anexos y adendas, c) 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 la modifiquen, adicionen o sustituyan, o para emitir el documento en el que indique las razones por las cuales no es posible expedir el mencionado certificado, d) lo establecido en el numeral 2. URBANISMO del Anexo 4 para la certificación de la totalidad de las viviendas

**PARÁGRAFO.** En el caso en que el supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** no emita el certificado de existencia de las viviendas, y en cambio presente un informe en el que considere que las mismas no se ajustan a lo establecido en los términos de referencia del proceso en el cual el proyecto fue seleccionado, o en la propuesta correspondiente al proyecto seleccionado, o en la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, se dará traslado del informe respectivo al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha de su recibo. Si, una vez revisada la respuesta del **PROMITENTE VENDEDOR** el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** mantiene en su concepto y lo

fundamenta en razones técnicas o jurídicas, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato

**DÉCIMA.- GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y CALIDAD DEL BIEN:** Como requisito adicional para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá entregar al supervisor técnico designado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas a transferir y la calidad de las mismas. Esta garantía debe ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia mínima de dos (2) años contados a partir de la fecha de la 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. Para el caso de consorcios o uniones temporales la garantía de que trata el presente numeral podrá ser tomada por el promitente vendedor (proponente) o por cualquiera de los miembros del proponente plural. **PARÁGRAFO.** El supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, o éste último, tendrá un término de cinco (5) días hábiles contados desde la fecha de presentación de las garantías para definir si las encuentra ajustadas a lo solicitado. En el caso en que consideren que la garantía no se ajusta a lo establecido en los términos de referencia y/o en este contrato, se dará traslado del informe respectivo al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que responda al mismo o realice las modificaciones o aclaraciones a las cuales haya lugar. Si, a pesar de lo anterior, el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** se mantiene en su concepto, se dará aplicación a la cláusula de terminación este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.- FIRMA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE LAS VIVIENDAS:** Una vez certificada la existencia de las viviendas por parte del supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR**, la suscripción de las escrituras públicas de compraventa de las viviendas objeto del presente contrato serán suscritas y otorgadas en la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_ dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquel en el que el supervisor haya expedido la certificación de existencia de las viviendas, en las fechas y horas acordadas por las partes mediante acta que hará parte del presente contrato

El plazo para el otorgamiento de las escrituras públicas podrá ser modificado de mutuo acuerdo por las partes, previa autorización del Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II.**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el caso en que el **PROMITENTE VENDEDOR** no comparezca a la firma de las escrituras públicas dentro del término acordado, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EI PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar, al Consorcio Alianza Colpatria, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración del modelo de minuta de los contratos de compraventa. **EI PROMITENTE COMPRADOR** entregará el modelo de minuta aprobado, para que el **PROMITENTE VENDEDOR** adelante el proceso de escrituración respectivo en la Notaría

correspondiente y posteriormente informe al **PROMITENTE COMPRADOR**, para que concurra, dentro de los plazos señalados en este contrato, a la suscripción de las escrituras públicas.

**DÉCIMA SEGUNDA.- GARANTÍA PARA LA ENTIDAD QUE FINANCIA EL PROYECTO.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012, los derechos económicos del **PROMITENTE VENDEDOR** establecidos en este contrato podrán ser pignorados en garantía a favor de los establecimientos de crédito legalmente constituidos y vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia que financien la ejecución del proyecto seleccionado.

Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** opte por la pignoración de los derechos económicos, deberá informar por escrito sobre dicha situación al **PROMITENTE COMPRADOR**, adjuntando el soporte del contrato efectivamente suscrito, y la manifestación del registro del mismo ante Confecamaras de acuerdo a lo establecido en la ley 1676 de 2013 (Ley de Garantías Mobiliarias), a partir de lo cual se le informará a la entidad financiera cualquier información aportada por el supervisor técnico del proyecto o que sea conocida por los órganos contractuales del Fideicomiso, que pueda afectar el normal desarrollo del proyecto seleccionado. Una vez el **PROMITENTE VENDEDOR** haya optado por la pignoración del contrato, esta decisión será irrevocable.

Para hacer efectiva esta garantía, el **PROMITENTE VENDEDOR** se comprometerá, en el documento de pignoración de los derechos, a ceder su posición contractual a la entidad financiera que financie el desarrollo del proyecto seleccionado, en el caso en que después de surtido el procedimiento establecido en este contrato, se presente alguna de las causales de terminación por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

La entidad financiera que adquiera la posición contractual deberá presentar al Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** el cronograma de ejecución del proyecto seleccionado, para su aprobación. En ningún caso la modificación del cronograma presentado por el **PROMITENTE VENDEDOR** o cualquier otra circunstancia que haya dado lugar al incumplimiento de las obligaciones asumidas por el o de manera general la asunción por parte de la entidad financiera de la posición contractual, podrá implicar al pago de valores adicionales al ofertado. Esta condición deberá ser expresamente asumida por la entidad financiera que asuma la condición de **PROMITENTE VENDEDOR**.

La entidad financiera que asuma la condición de **PROMITENTE VENDEDOR** deberá asumir la totalidad de las obligaciones contenidas en el presente contrato, incluso la de adquirir la condición de propietario de los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto seleccionado, con el fin de transferir las viviendas, dentro de los términos establecidos en el cronograma aprobado por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**.

En el caso en que un patrimonio autónomo sea propietario de los predios, la entidad financiera podrá adquirir la propiedad de los mismos o adquirir todos los derechos del **PROMITENTE VENDEDOR** como Fideicomitente del patrimonio autónomo, para lo cual el **PROMITENTE VENDEDOR** deberá notificar al Fideicomiso titular de los predios para realizar el registro de los derechos fiduciarios, o realizar todas las gestiones necesarias conducentes a que la entidad financiera continúe con la ejecución y desarrollo de la construcción y adicionalmente concurrir a la firma de las escrituras públicas, asumiendo expresamente todas las obligaciones que la ley le establece a los vendedores y a los constructores.

**DÉCIMA TERCERA.- DOCUMENTOS A PROTOCOLIZAR. ELPROMITENTE VENDEDOR** se compromete a realizar la protocolización de los documentos relacionados en la presente cláusula y de conformidad con lo indicado a continuación:

- Documentos a protocolizar en escritura pública independiente a la escritura pública de compraventa de las viviendas:

Los anexos relacionados a continuación deberán protocolizarse en escritura pública separada o independiente de la escritura de compraventa de las viviendas y la correspondiente escritura se otorgará en la Notaría donde se extenderán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas:

- a. Copia del reglamento de propiedad horizontal, loteos, reloteos, englobes.
- b. Copia de la solicitud de individualización catastral de las viviendas que se transfieren, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- c. Copia de la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, emitida en las condiciones señaladas en el presente contrato, previamente aprobada por el Supervisor.
- d. Copia de las modificaciones o aclaraciones a la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, si es el caso, aprobadas por el supervisor.
- e. Copia de la solicitud de recibo de las zonas de cesión, debidamente radicada ante la autoridad municipal competente.
- f. Copia del certificado de existencia de las viviendas, expedido por el supervisor designado o contratado por ELPROMITENTE COMPRADOR.
- g. La Resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie expedida por FONVIVIENDA.

- Documentos a protocolizar en la escritura pública de compraventa de las viviendas:

Los siguientes anexos deberán protocolizarse en la escritura de compraventa de las viviendas:

- a. Copia del recibo de pago del impuesto predial de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
- b. Constancias de paz y salvo de contribución por valorización de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
- c. Si es el caso, paz y salvo por concepto de cuotas de administración.
- d. Paz y salvo por concepto de los servicios públicos de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
- e. Carta suscrita por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda en especie manifestando expresamente la aceptación de la adquisición que se hace a su favor.
- f. Poder otorgado por el jefe del hogar, con reconocimiento de firma y contenido y presentación personal, a la sociedad fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, para constituir el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9 de la Ley 1537 de 2012 y la afectación a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003.
- g. Acta de reconocimiento de la vivienda que será adquirida a su favor suscrita por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda en especie.

- h. Documentos de existencia y representación legal del vendedor y del comprador.
- i. Autorizaciones de los órganos sociales competentes del vendedor y del comprador, si es del caso.
- j. Certificado de habitabilidad expedido por el supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- k. Copia de la cédula de ciudadanía del jefe del hogar (beneficiario).

La protocolización de la totalidad de los anexos citados en este Cláusula estará a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA CUARTA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** De conformidad con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, en los negocios jurídicos de adquisición de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, independientemente de la naturaleza jurídica de los partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales ni derechos registrales. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** pagará:

- a. El valor de las copias requeridas para proceder al registro de las escrituras públicas.
- b. El cincuenta por ciento del valor del impuesto de registro, de los contratos de compraventa, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento. El cincuenta por ciento restante será asumido por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

Adicionalmente, la retención en la fuente será asumida por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA QUINTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR.** Se podrá dar por terminado el contrato, por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, previa instrucción impartida por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO PVG II**, en los siguientes casos:

- a. Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** o el supervisor que designe o contrate advierta que las viviendas prometidas en venta o el proyecto en el que éstas se desarrollan o desarrollarán no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR** o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas.
- b. Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** o el supervisor que designe o contrate, determine que los retrasos presentados entre el reporte de avance y lo establecido en el cronograma presentado por el **PROMITENTE VENDEDOR** no permitan el cumplimiento de la fecha de entrega de las viviendas prometidas en venta.
- c. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no presente los informes trimestrales con el reporte del porcentaje de avance de ejecución del proyecto o cuando estos no contengan la información solicitada en el presente contrato.
- d. Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** advierta o tenga conocimiento de inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta.
- e. Cuando el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** no emita el certificado de existencia de las viviendas y justifique su decisión técnica y/o jurídicamente.
- f. Cuando se presenten situaciones que hagan imposible el cumplimiento del objeto del contrato por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

- g. Cuando se incumpla el término establecido para la terminación de las viviendas por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.
- h. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** incumpla cualquiera de las obligaciones señaladas en los términos de referencia del proceso en el cual se seleccionó el proyecto en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, o en el presente contrato.
- i. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no entregue la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, o las mismas no cumplan las condiciones establecidas en los términos de referencia del proceso en el cual se seleccionó el proyecto en el que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, o en este contrato.
- j. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no concurra, dentro del término establecido en este contrato, a la firma de las escrituras públicas dentro del término acordado.
- k. Cuando el(los) propietario(s) de los predio(s) manifiesten, en cualquier momento de la ejecución del presente contrato, su intención de no transferir el(los) inmueble(s) en que se desarrolla o desarrollará el proyecto seleccionado, en los términos establecidos en el presente contrato.
- l. Por encontrarse el **PROMITENTE COMPRADOR** incluido en las listas para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.

También se podrá terminar el contrato por mutuo acuerdo de las partes, caso en el cual el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá tener esta instrucción por parte del Comité Fiduciario del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En los casos establecidos en los numerales: a), b), c), d), e), f), g) y h), **EL PROMITENTE COMPRADOR** pondrá en conocimiento del **PROMITENTE VENDEDOR**, la información que daría lugar a la terminación del contrato, para que éste último se pronuncie en un plazo máximo definido por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO PVG II**. La respuesta de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en el evento en que éste se pronuncie dentro del término establecido, y/o los demás documentos relativos al presunto incumplimiento serán puestos en conocimiento del Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** para que éste defina si se dará por terminado el presente contrato, caso en el cual deberá motivar su decisión. Igualmente se podrá acordar la modificación del contrato y/o la prórroga del mismo, cuando así lo autorice el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** y exista justificación técnica o jurídica para realizarla.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el caso en que el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** considere que se presentó un incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**, el **PROMITENTE COMPRADOR**, de conformidad con la instrucción impartida por el Comité técnico del **FIDEICOMISO PVG II**, hará efectiva la póliza que garantizó el cumplimiento de las referidas obligaciones y procederá a realizar el cobro de las indemnizaciones a que hubiere lugar, sin que sea necesaria la constitución en mora del **PROMITENTE VENDEDOR**.

En los eventos en que hayan sido pignorados los derechos económicos en los términos establecidos en la cláusula décimo segunda del presente contrato, el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, procederá a informar de la situación a la entidad financiera, para que la misma en un plazo de diez (10) días hábiles manifieste si asumirá la posición

contractual del **PROMITENTE VENDEDOR**. Este plazo podrá ser prorrogado por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO PVG II**.

**DÉCIMA SEXTA.- ENTREGA MATERIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará real y materialmente las viviendas prometidas en venta, a más tardar el día de la suscripción de las Escrituras Públicas de Compraventa, a las personas que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR**, con todas sus dependencias, anexidades y servidumbres legales. De la entrega material **EL PROMITENTE VENDEDOR** levantará un acta que deberá suscribir el beneficiario indicado por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARAGRAFO.-** En el caso en que la autoridad competente no haya informado al **PROMITENTE COMPRADOR** quiénes son los beneficiarios de las viviendas o cuando el beneficiario no comparezca dentro del término establecido a la firma del acta de recibo material de la vivienda, o en el caso en que comparezca y se niegue a firmarla, **EL PROMITENTE COMPRADOR** adquirirá el bien para sí mismo y suscribirá el acta de recibo material, siempre y cuando se hayan cumplido las demás obligaciones contenidas en este contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- PRECIO DE LAS VIVIENDAS PROMETIDAS EN VENTA.** El valor pactado por los contratantes como precio de venta de las viviendas resultantes del proyecto denominado \_\_\_\_\_, de acuerdo con la propuesta seleccionada por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, es de \_\_\_\_\_ salarios mínimos legales vigentes (smlmv) por vivienda, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** al valor del salario mínimo legal mensual vigente de la fecha de terminación de las viviendas, de acuerdo con las cláusulas que se incorporan a continuación.

**PARÁGRAFO PRIMERO.- EI PROMITENTE VENDEDOR** acepta que el valor a pagar se rige por el sistema de **PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES**.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** No habrá lugar al pago anticipos ni de pagos parciales con anterioridad al cumplimiento de las condiciones señaladas en las cláusulas relativas a la forma de pago de este contrato.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Las viviendas serán pagadas de la siguiente manera:

El noventa (90%) por ciento 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**.
- 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.

- 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 diez (10%) por ciento 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los pagos se realizarán dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del Consorcio Alianza Colpatria, actuando única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar será el del año 201x, y en todo caso, aun cuando se prorrogue la fecha de terminación de las viviendas se pagarán las mismas, con el valor del salario mínimo legal mensual vigente del año 201x.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá solicitar que el desembolso de los recursos se realice a la entidad financiera que financió el desarrollo del proyecto o al constructor, indicando expresamente la entidad a la cual se hará el giro, junto con el valor de la suma a transferir a esa entidad, la cuenta a la cual se debe efectuar el giro, dicha situación deberá ser manifestada expresamente por escrito, momento a partir del cual será irrevocable la instrucción de desembolso directo de los recursos a la entidad mencionada.

**DÉCIMA NOVENA.- ESCRITURACIÓN Y PAGOS PARCIALES DEL PROYECTO SELECCIONADO.** Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por EL

PROMITENTE COMPRADOR, éste aceptará proceder a la firma de los contratos de compraventa respectivos, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado, en el cual se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, en los siguientes eventos:

- a. 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.
- b. 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 utilizando la misma forma de pago, cuando el oferente presente una certificación del supervisor, 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.

**PARÁGRAFO.-** Los informes del supervisor o aquellos suscritos por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, presentados por el PROMITENTE VENDEDOR comprometen su responsabilidad frente a lo ofrecido en el proceso y por lo tanto el PROMITENTE VENDEDOR no podrá alegar ninguna inconsistencia en los mismos, para incumplir las obligaciones que se deriven del presente contrato.

**VIGÉSIMA.- INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO.** Las partes acuerdan una suma del **Opción 1** diez por ciento (10%) **Opción 2** veinte por ciento (20%) del valor correspondiente a la suma de la totalidad de las viviendas prometidas en venta en el presente contrato, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, de acuerdo con el procedimiento establecido en la cláusula de terminación de este contrato 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.

**PARAGRAFO.** El valor pactado en la presente cláusula se considerará como pago parcial de los perjuicios ocasionados quedando **EL PROMITENTE COMPRADOR** facultado para reclamar, por vía judicial o extrajudicial, el valor de los perjuicios que exceda el monto señalado.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- INDEMNIDAD. EL PROMITENTE VENDEDOR** desarrollará el proyecto en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, bajo su absoluta responsabilidad y en esa medida no existirá ningún vínculo entre las personas que contrate para el desarrollo del proyecto y el **PROMITENTE COMPRADOR**. En el caso en que se presente cualquier reclamación en este sentido, el **PROMITENTE VENDEDOR** deberá mantener indemne al **PROMITENTE COMPRADOR**. Adicionalmente, cualquier reclamación que se presente por parte de cualquier persona o entidad, pública o privada, por perjuicios causados como consecuencia del desarrollo del proyecto en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, deberá ser atendida y asumida enteramente por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO PVG II**, ni **EL CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA**, ni el **FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PVG II**, obrarán como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto \_\_\_\_\_ y, por lo tanto, no están obligados frente a cualquier tercero por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- CESIÓN: EI PROMITENTE VENDEDOR** no podrá ceder en todo o en parte el presente contrato o su posición contractual dentro del mismo, ni dar en prenda o garantía los derechos que a su favor se derivan del presente contrato.

No obstante lo anterior, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar en prenda los derechos económicos que se derivan del presente contrato, en los términos de la cláusula Décimo Segunda del presente documento y de lo establecido en la Ley 1537 de 2012, previa notificación y aprobación por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

**VIGESIMA TERCERA: DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO.** Las partes acuerdan que forman parte integral del presente contrato, los siguientes documentos: 1. Los términos de referencia del proceso de selección en el que se haya seleccionado el proyecto en que se desarrollarán las viviendas prometidas en venta. 2. La propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR** con sus anexos. 3. Las licencias urbanísticas presentadas y las que se tramiten y aprueben para el desarrollo del proyecto seleccionado, y sus planos y anexos.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO.** Para todos los efectos se acuerda que el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá.

**VIGÉSIMA CUARTA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos de este contrato, la dirección de notificación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** es \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_ y la de **EL PROMITENTE COMPRADOR** es \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá.

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

**EL PROMITENTE COMPRADOR**

\_\_\_\_\_  
Representante legal

Alianza Fiduciaria S.A., quien actúa como representante legal del **CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA**, quien a su vez actúa única y exclusivamente en calidad de Vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**

Para constancia, se expide a los doce (12) días del mes de octubre de dos mil dieciséis (2.016).

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