

**ADENDA No.03**  
**CONVOCATORIA No 102 DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO**  
**SEGUNDA FASE DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**  
**DEPARTAMENTO DE GUAINÍA**

**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 15 de noviembre de 2019.

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.programadeviviendagratis.com](http://www.programadeviviendagratis.com) (...)”*

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.7 de este documento, para modificar la fecha de cierre del proceso y el cronograma del proceso de selección.

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

**Resumen de las modificaciones a realizar:**

3.1.1.8 Garantía de Seriedad de la Propuesta.

Se modifica el plazo de la garantía pasando de 90 a 120 días.

3.2.3 Requisitos técnicos.

Se adiciona el requerimiento de certificado técnico de ocupación cuando aplique.

4.1 Suscripción del Contrato.

Se precisa que el plazo para la suscripción del contrato de compraventa son 60 días "hábiles".

4.2 Vigencia del Contrato y Plazo de Ejecución:

Se ajustan los siguientes numerales:

4.3.12; 4.3.21; 4.3.23; 4.3.26

#### 4.7 Forma de Pago

Establece la norma para la expedición del certificado de existencia de las viviendas y se aclaran los actos que debe contener el certificado de tradición y libertad para el pago del 10%.

**En el anexo 6. PROMESA DE COMPRAVENTA, se modifican lo siguiente:**

Se incluye la consideración sexta relativa a las licencias urbanísticas del proyecto presentadas en el proceso de evaluación.

Cláusula Quinta. Obligaciones del Promitente Vendedor.

Se modifican los siguientes numerales:

5.4; 5.21; 5.26.

Se elimina la Cláusula Décima tercera y en la Cláusula Décima Cuarta se incluye el contenido referente a la garantía de estabilidad, quedando como Clausula Décima Tercera, en la cual se solicita la póliza de cumplimiento que incluya el amparo de Cumplimiento del Contrato y el de Estabilidad de la Obra.

Se reenumeran las cláusulas Décima Cuarta a Vigésima Octava del contrato de promesa de compraventa.

En el literal j del numeral 1 de la Cláusula Décima Sexta se hace precisión normativa para la expedición del certificado de calificación de la vivienda como VIP.

Se incluye el literal k del numeral 2 de la Cláusula Décima Sexta, Certificado de calificación de la vivienda como VIP.

Clausula Vigésima Primera. Forma de Pago de las Viviendas se precisa la normativa para expedición del certificado de existencia.

**Nota: Para garantizar los cambios del el Anexo 6. PROMESA DE COMPRAVENTA se transcribe la totalidad de dicho anexo.**

**Las modificaciones indicadas en el resumen anterior quedarán así:**

##### **3.1.1.8 Garantía de seriedad de la propuesta**

Para garantizar la seriedad de la propuesta y de manera independiente para cada uno de los proyectos ofertados, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA identificado con NIT 830.053.812-2 en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total del proyecto ofrecido, calculando, solo para efectos de la expedición de la garantía, el valor de cada vivienda será

de hasta 100 SMLMV del año de cierre del presente proceso de selección.

La referida garantía deberá tener vigencia de ciento veinte (120) días calendario, a partir de la fecha de presentación de la oferta. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser igualmente, ampliada.

Esta garantía deberá ser aceptada por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II previa revisión realizada por parte del evaluador de la convocatoria. El Consorcio ALIANZA COLPATRIA podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá amparar el hecho de que si uno, algunos o todos los proyectos presentados por el proponente son seleccionados, está dispuesto a firmar, perfeccionar y legalizar el(los) respectivo(s) contrato(s) de promesa de compraventa, dentro del término establecido en el cronograma del proceso. En la garantía debe citarse claramente que está garantizando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia este documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar el(los) contrato(s) respectivo(s) o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y legalización, o no constituyere la garantía de cumplimiento requerida en el contrato, el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA vocero y administrador FIDEICOMISO – PVG II podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente. En este caso, el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA vocero y administrador FIDEICOMISO – PVG II tendrá como seleccionado al proponente clasificado en el siguiente lugar, previa instrucción del Comité Técnico, y en consecuencia, le exigirá al referido proponente, la prórroga de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización del contrato y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable para el FIDEICOMISO – PVG II y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y sus miembros no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

La garantía de seriedad de la oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- La no suscripción del contrato o los contratos de promesa de compraventa.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en el cronograma para la selección de las propuestas se prorrogue o cuando el término

previsto para la suscripción del contrato de promesa de compraventa se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas sean aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso.

- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.

La no presentación de la garantía de seriedad de la oferta junto con la propuesta el momento del cierre, será causal de rechazo de la propuesta.

### 3.2.3. Requisitos Técnicos:

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

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

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 del respectivo municipio. Dicha información se verificará en el Anexo No. 2, de acuerdo con lo diligenciado por el oferente.

El área privada construida mínima de la vivienda, debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, terrazas y áreas sin cubrir o techar.

En el caso de vivienda multifamiliar, el área privada construida mínima de la vivienda debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, áreas sin cubrir o techar, instalaciones mecánicas circulaciones de uso común y puntos fijos.

- Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva y/o afectaciones por obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales y v) barrios no legalizados, conforme con el POT vigente.

En el evento que se presenten diferencias entre la certificación expedida por el municipio y la licencia urbanística respectiva, se rechazará la propuesta.

La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección.

- Certificación suscrita por el representante legal del proponente o por este último en caso de ser persona natural, en la que conste que el(los) predio(s) donde se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no está(n) invadido(s), ocupado(s) o en posesión de

terceros. A esta certificación se deberá adjuntar el registro fotográfico de (los) predio(s), el cual no podrá ser superior a un (1) mes a la fecha límite para recepción de ofertas, lo cual deberá indicarse expresamente en el certificado.

- Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, en especial lo establecido en el Libro 2, Parte 3, Título 1, Capítulo 2, en relación con las “condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado”, que incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio. En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto.  
La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección.
- En el caso que las obras de urbanización estén ejecutadas en su totalidad, se debe allegar certificación de recibo por parte de la entidad competente y soporte fotográfico de la existencia de las mismas. En caso de que las obras no estén recibidas, se debe aportar certificación suscrita por el interventor del proyecto o certificación emitida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en la que conste la terminación de las obras, la cual será obtenida a costa del proponente. En caso que las obras de urbanización estén en ejecución, se debe anexar informe de obra en los términos establecidos en el presente inciso.
- Para aquellos proyectos cuya licencia de construcción esté radicada en legal y debida forma a partir del 1 de julio de 2017, conforme a la Ley 1796 de 2016 y al decreto 945 de 2017, se deberá adjuntar el certificado técnico de ocupación de que trata el artículo 6 de la mencionada Ley.
- Cuando el proyecto presentado se encuentre en ejecución, aportar informe de avance de las obras, suscrito por el interventor del proyecto o certificación emitida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, en la que conste el porcentaje de estado de avance, la cual será obtenida a costa del proponente. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.

En el caso en que se advierta que existe falsa tradición en los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, que solo alguno o algunos de los propietarios de los predios manifestaron su intención de transferirlo en las condiciones señaladas en este documento, que existen inconsistencias en el área o los linderos de los predios propuestos en relación las licencias

presentadas, que la solicitud de licencia o las licencias urbanísticas no han sido tramitadas u otorgadas sobre los mismos predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, que existen gravámenes diferentes a los hipotecarios, limitaciones al dominio vigentes distintas a las servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que se evidencie que los documentos aportados no fueron emitidos por la autoridad, entidad o persona que los suscribe, o cualquier situación técnica o jurídica que impida o afecte el desarrollo del proyecto propuesto, la propuesta será rechazada.

**NOTA 1.** En el evento en que el evaluador requiera documentos adicionales para verificar la viabilidad técnica o jurídica de los proyectos, podrá solicitarlos y otorgar un término para su entrega. La falta de respuesta o respuesta extemporánea a estos requerimientos, será causal de rechazo de la propuesta, en relación con el respectivo proyecto.

**NOTA 2.** Los informes de interventoría o aquellos suscritos por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, presentados por el proponente comprometen su responsabilidad frente a lo ofrecido en el proceso y el proponente no podrá, con posterioridad, alegar ninguna inconsistencia en los mismos, para incumplir las obligaciones que se deriven de haber sido seleccionado ni las obligaciones que se contengan en el contrato de promesa de compraventa.

#### **4.1. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO O LOS CONTRATOS**

El proponente o proponentes seleccionados deberá(n) firmar el(los) contrato(s) en el plazo previsto en el cronograma del presente proceso. Se podrá suscribir un contrato de promesa de compraventa por proponente que resulte adjudicatario de uno o varios proyectos, o un contrato por cada proyecto, a criterio del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.

En el momento de la firma del(los) contrato(s) de promesa de compraventa, el oferente de las soluciones habitacionales deberá cumplir los requisitos y diligenciar los formatos establecidos por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA. Las partes del contrato de promesa de compraventa serán el Consorcio actuando única y exclusivamente como vocero del FIDEICOMISO – PVG II como promitente comprador y el proponente como promitente vendedor.

El contrato de compraventa será suscrito por el proponente seleccionado o por el patrimonio autónomo propietario y el proponente, este último manifestando que asume todas las obligaciones que se derivan de su gestión y que saldrá responder por cualquier reclamación que se presente sobre la construcción y/o la vivienda objeto de venta, o por representante legal del consorcio o unión temporal, asumiendo igualmente las obligaciones antes mencionadas y el miembro de éste que sea propietario de acuerdo con lo establecido en el presente documento, y por el Consorcio actuando única y exclusivamente como vocero del FIDEICOMISO – PVG II, indicando que la compra se hace “PARA” un determinado beneficiario, previamente definido por FONVIVIENDA.

El contrato de compraventa deberá suscribirse dentro de los términos fijados en el contrato de promesa de compraventa, que no superará los sesenta (60) días hábiles siguientes a la expedición del certificado de existencia por parte del supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PVG II.

En caso que no sea posible realizar la transferencia en el término previsto, para un determinado beneficiario, previamente definido por FONVIVIENDA, por razones no atribuibles al oferente de las viviendas, el FIDEICOMISO – PVG II procederá a suscribir el contrato de compraventa, dentro del mismo término señalado en el contrato de promesa de compraventa, adquiriendo el bien para un fideicomiso derivado que constituirá para el efecto.

La entrega material de la vivienda la debe realizar el proponente directamente a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, que indique el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PVG II, salvo en los casos en que el FIDEICOMISO – PVG II adquiera la vivienda para un fideicomiso derivado que constituirá para el efecto, pues, en este último caso, la entrega material la realizará el proponente al referido fideicomiso derivado constituido para tal fin. La entrega material de las viviendas deberá realizarse a más tardar el día de la firma de la escritura pública que protocolice el contrato de compraventa. En el caso en que dentro de esos términos no comparezcan los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, o en el caso en que comparezca y se niegue a firmarla, deberá suscribirla el Consorcio como vocero del patrimonio autónomo, el último día del plazo mencionado.

## **4.2. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo que se establezca en el contrato de promesa de compraventa para perfeccionar el contrato prometido dependerá del término ofrecido por el proponente para cada uno de los proyectos seleccionados. En el contrato de promesa de compraventa se fijará la fecha máxima para la firma del contrato de compraventa y la entrega material de las viviendas se realizará el mismo día en que se suscriba el contrato de compraventa.

- 4.3.12. Informar al supervisor que designe o contrate el Fideicomiso cualquier modificación que se realice a las licencias urbanísticas del proyecto seleccionado, aportando la respectiva modificación con sus planos aprobados y la carta remisoría en la cual indique los motivos que generaron dicha modificación. En todo caso, la modificación deberá ser revisada y conceptuada por el supervisor y acogida por el COMITÉ TECNICO del FIDEICOMISO – PVG II y no podrá desmejorar la propuesta presentada.
- 4.3.21. Obligarse a contar, para la fecha de terminación de las viviendas, con el fin de que sea revisada por el supervisor y el promitente comprador, una garantía que ampare la estabilidad de la obra. La garantía se expedirá, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición del certificado de existencia de las viviendas; este amparo deberá estar incorporado en la póliza de seguro de cumplimiento.

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

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

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

4.3.23. En el caso en que el(los) predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritos gravámenes hipotecarios, el promitente vendedor deberá comprometerse al levantamiento de los mismos, antes o en acto incorporado dentro de las escrituras públicas de compraventa, so pena de hacer efectivas las garantías e indemnizaciones a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa.

4.3.26. Deberá aportar, póliza de seguro de cumplimiento de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia a favor del Consorcio ALIANZA – COLPATRIA en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II la cual debe contener los siguientes amparos:

- I. **AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Por cuantía igual al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) del valor del contrato, con vigencia desde la fecha de la suscripción del contrato, hasta el registro de las escrituras públicas de transferencia y entrega material de la viviendas.
- II. **AMPARO DE ESTABILIDAD DE LA OBRA:** Por cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia mínima de dos (2) años, que inicia cuando se expida el certificado de existencia de las viviendas.

En la póliza 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 de las partes sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador serán los integrantes del consorcio y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del **PROMITENTE VENDEDOR**, en todo o en parte, de manera directa o indirecta. El beneficiario de la garantía será el **PROMITENTE COMPRADOR**.

El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá reponer el monto de la garantía cada vez que el mismo se disminuyere o agotare, so pena de que se constituya una causal de terminación del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá suscribir y entregar la póliza de que trata la presente cláusula, al **PROMITENTE COMPRADOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato. El **PROMITENTE COMPRADOR** tendrá un término de cinco (5) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la póliza para aprobar el amparo de cumplimiento, en caso que se encuentre ajustado a lo establecido en este contrato. En caso contrario, el **PROMITENTE COMPRADOR** dará traslado de las respectivas observaciones al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes gestione y obtenga de la correspondiente compañía de seguros las modificaciones o aclaraciones a las que haya lugar.

Respecto al amparo de estabilidad de la obra, el supervisor contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, solicitará su activación como requisito para la expedición de los certificados de existencia, el cual tendrá un término de cinco (5) días hábiles para definir si se encuentra ajustado a lo solicitado. En el caso en que considere 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 contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** se mantiene en su concepto, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga con el **PROMITENTE COMPRADOR** a informar a la compañía de seguros respectiva, cualquier modificación del estado de riesgo en que se otorga la póliza de seguros respectiva, e igualmente se obliga a informarle cualquier modificación del presente contrato y de las obligaciones contraídas dentro del mismo.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La constitución de la garantía a la que hace referencia esta cláusula no exonera al **PROMITENTE VENDEDOR** de sus responsabilidades legales, ni de las aquí establecidas en relación con los riesgos asegurados.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Dentro de los términos estipulados en el presente contrato la póliza otorgada, no podrá ser revocada sin la autorización del **PROMITENTE COMPRADOR**. El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes el seguro a que se refiere ésta cláusula y será de su cargo, el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento de su monto, so pena de que se constituya una causal de terminación del presente contrato

#### **4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS**

EL FIDEICOMISO – PVG II pagará 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 de la vivienda suscrito por el supervisor contratado o designado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
- 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 FIDEICOMISO – PVG II pagará 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:

Certificados de tradición y libertad en los que conste la inscripción de los siguientes actos: a) La transferencia de las viviendas para quien adquiera el Consorcio **ALIANZA – COLPATRIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PVG II**; b) Constitución de Patrimonio de Familia sobre el inmueble objeto de venta; c) prohibición de enajenación de la vivienda transferida; d) Afectación a vivienda familiar y e) derecho de preferencia a favor del Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA.

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

En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el del año 2019.

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

- i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia urbanística. En todo caso, se verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.
- ii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 20% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una

certificación de la interventoría, expedida dentro de los quince (15) días anteriores a la solicitud, en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida, dentro del término antes señalado, por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.

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

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

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

#### ANEXO No. 6

#### MINUTA CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No \_\_\_\_\_

Comparecieron: \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, actuando en su condición de representante legal de \_\_\_\_\_, constituido mediante \_\_\_\_\_, inscrita en la Cámara de Comercio \_\_\_\_\_, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por un lado y por el otro, \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con el 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 Consorcio 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, para todos los efectos, cuando en el presente documento se esté haciendo referencia al Consorcio Alianza-Colpatria 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, sociedad

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 Colpatria 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 de 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 once (11) de febrero de dos mil quince (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 de 2015, el comité fiduciario, mediante acta No. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) 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, entre otros, 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 elaborados y aprobados por parte del Comité Técnico del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, mediante sesión realizada el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) como consta en el Acta No. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del referido órgano de gobierno y posteriormente fueron publicados de acuerdo a las instrucciones impartidas 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**, mediante Acta No. \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), se seleccionó el proyecto denominado \_\_\_\_\_ presentado por el \_\_\_\_\_, en el cual se desarrollarán \_\_\_\_\_ (\_\_\_) viviendas de interés prioritario, en el Departamento de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_. En adelante en este documento, se denominará “proyecto seleccionado”.
  
6. Que el proyecto cuenta con de urbanismo otorgada mediante la Resolución \_\_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_ la cual se encuentra vigente hasta el día \_\_\_\_\_ ejecutoriada el día \_\_\_\_\_; y licencias de Construcción Resolución \_\_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_ la cual se encuentra vigente hasta el día \_\_\_\_\_ ejecutoriada el día \_\_\_\_\_.
  
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. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, suscrito entre \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, cuyos fideicomitentes son el **PROMITENTE VENDEDOR** y (si aplica) \_\_\_\_\_, quien(es) ha(n) 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 aplica) \_\_\_\_\_.

8. 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).
9. OPCIÓN 1: Que el proponente aporta, a la firma del presente contrato, carta(s) de aprobación de crédito de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), 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.

10. 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, valor que en ningún caso podrá exceder el SMLMV del año 2019.
11. Que de acuerdo con la propuesta presentada, el **PROMITENTE VENDEDOR** terminará las viviendas a más tardar el día \_\_\_\_\_ (\_\_) del mes de \_\_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), fecha que en todo caso no podrá superar la fecha establecida en los términos de referencia para la terminación de las unidades de vivienda.
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 y acabados de la edificación y la fecha de terminación y escrituración de las viviendas.
13. Que el **CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA** certifica que el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, cuenta con el compromiso de recursos mediante documento CONFIS de fecha doce (12) de marzo de dos mil quince (2015), 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 registrará por las siguientes:

## CLAUSULAS

**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 será titular sobre \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) viviendas resultantes del proyecto denominado \_\_\_\_\_, de vivienda de interés prioritario a desarrollar en el inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, en los términos en los 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.

**PARÁGRAFO 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 o se pretendan someter al régimen 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 o asignadas a ningún potencial beneficiario.

**SEGUNDA: ÁREA Y LINDEROS DEL(LOS) INMUEBLE(S) EN QUE SE DESARROLLA (O DESARROLLARÁ) EL PROYECTO.** El inmueble en que se desarrollará el proyecto seleccionado denominado \_\_\_\_\_, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos \_\_\_\_\_, cuenta con una extensión \_\_\_\_\_, comprendido en los siguientes linderos:

Por el sur  
Por el norte  
Por el oriente  
Por el occidente

**PARÁGRAFO:** Los linderos antes señalados se encuentran contenidos en la escritura pública No. \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_.

## TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN

**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 PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que, de acuerdo con documento que se anexa a la presente promesa de compraventa como Anexo No. \_\_\_\_\_, el señor (a) \_\_\_\_\_, transferirá los inmuebles sobre los cuales se realizará el desarrollo de las unidades de vivienda objeto de la presente promesa, al **PROMITENTE VENDEDOR**, antes de la fecha de suscripción del contrato de compraventa de las viviendas prometidas en venta, y en caso de que se requiera someter el inmueble a propiedad horizontal, la transferencia deberá ser antes del otorgamiento del régimen de propiedad horizontal, 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 de \_\_\_\_\_, denominado \_\_\_\_\_ suscrito entre \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, 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 como Anexo No. \_\_\_\_\_, 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 respectiva, para transferir las unidades de vivienda que resulten del desarrollo del proyecto inmobiliario en el(los) predios(s) objeto de la presente promesa de compraventa, a quien indique el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, de acuerdo a lo indicado por FONVIVIENDA, 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 y que no existe otro fideicomitente que no haga parte del desarrollo del proyecto propuesto.

**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 con quienes desarrollen el proyecto, 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.- LICENCIAS:** Que el proyecto cuenta con de urbanismo otorgada mediante la Resolución \_\_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_ la cual se encuentra vigente hasta el día \_\_\_\_\_ ejecutoriada el día \_\_\_\_\_; y licencias de Construcción Resolución \_\_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_ la cual se encuentra vigente hasta el día \_\_\_\_\_ ejecutoriada el día \_\_\_\_\_.

**QUINTA: OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR:** El **PROMITENTE VENDEDOR** en desarrollo y cumplimiento del presente contrato se compromete a cumplir todas las obligaciones que estén establecidas o se deriven del clausulado del presente contrato, los documentos que hacen parte del proyecto, los términos de referencia, su propuesta y aquellas que por su esencia y naturaleza se consideren imprescindibles para la correcta ejecución del presente contrato, en los términos previstos en los artículos 863 y 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil.

Además de las obligaciones específicas derivadas de la oferta y/o aquellas contenidas en los términos de referencia y su anexo técnico, el **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a lo siguiente:

- 5.1 Prometer la venta de las viviendas, en los términos en que el proyecto haya sido seleccionado, al Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PVG II, para quien o quienes éste indique. En ningún caso las viviendas a adquirir podrán estar atadas a un potencial beneficiario por parte del promitente vendedor.
- 5.2 Indicar si los bienes prometidos en venta son de su propiedad o de un tercero, y en tal caso cumplir con las condiciones señaladas en este documento
- 5.3 Obligarse a suscribir contratos de compraventa independientes para cada vivienda, a favor de cada una de las personas o entidades que señale el promitente comprador, y en consecuencia, el promitente vendedor deberá realizar el desenglobe jurídico de cada una de las viviendas y entregar, los folios de matrícula inmobiliaria de cada vivienda a transferir.
- 5.4 Entregar, al Consorcio Alianza Colpatria como vocero del FIDEICOMISO PVG II, el mismo día en que se obtenga el Certificado de Existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas, una vez se hayan expedido los certificados de existencia de las viviendas.
- 5.5 Entregar, al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa, en los casos en que se trate de proyectos que se encuentren en ejecución o que sean para iniciar su ejecución, un cronograma general de ejecución del proyecto, incluyendo como mínimo la programación de ejecución del proyecto y especificando al menos el porcentaje de avance trimestral en las obras de urbanismo, cimentación, mampostería y/o cerramiento, cubierta de

la edificación y la fecha de terminación de las viviendas, que en todo caso no podrá superar 15 de noviembre de 2019.

- 5.6 Presentar un informe trimestral al promitente comprador con el reporte del porcentaje de avance de ejecución del proyecto. si se presentan diferencias entre el reporte de avance y lo establecido en el cronograma presentado por el promitente vendedor, el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PVG II, previa solicitud del Comité Técnico del FIDEICOMISO podrá realizar visitas de seguimiento para establecer el avance de las obras y presentar el informe respectivo al Comité, para que éste defina si se configura una causal de terminación del contrato o si es pertinente su modificación o prórroga.
- 5.7 Cuando lo indique el supervisor, por solicitud de FONVIVIENDA, apoyar y asistir a reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, entes de control, veedurías ciudadanas, entre otras entidades, con el fin de socializar el diseño del proyecto y/o el avance del proyecto. En el marco de las referidas reuniones el promitente vendedor responderá las inquietudes formuladas por los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, el supervisor designado por el FIDEICOMISO o el COMITÉ TÉCNICO de éste último podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones.
- 5.8 Vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado que habite en el municipio en que se desarrollará el mismo. Para estos efectos, el contratista dará prioridad en la vinculación a los hogares beneficiarios de las viviendas que se vayan a desarrollar en el proyecto, cuando FONVIVIENDA cuente con esta información, la cual le sería suministrada, en tal caso, a través del supervisor, al menos un mes antes de iniciar la fase de construcción, de acuerdo con el cronograma.
- 5.9 Informar al promitente comprador la fecha de terminación de las viviendas prometidas en venta, de acuerdo al cronograma solicitado, En todo caso, la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección, salvo que el promitente vendedor acredite razones de fuerza mayor, previo concepto del supervisor técnico que designe el Consorcio Alianza Colpatria como vocero del FIDEICOMISO PVG II y cuando estas sean aceptadas por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II. Si se llegare a causar un perjuicio al patrimonio autónomo, en todos los casos, deberá ser asumido por el promitente vendedor.
- 5.10 Permitir que el supervisor que designe o contrate el FIDEICOMISO realice visitas de seguimiento o solicitudes de información sobre avance de las obras en cualquier momento desde la firma del contrato de promesa de compraventa y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.

- 5.11 Informar al supervisor cualquier situación que se presente y que genere el retraso en el cumplimiento de los plazos incorporados en el cronograma general de ejecución del proyecto.
- 5.12 Informar al supervisor que designe o contrate el Fideicomiso cualquier modificación que se realice a las licencias urbanísticas y/o de construcción del proyecto seleccionado, aportando la respectiva modificación con sus planos aprobados y la carta remisoría en la cual indique los motivos que generaron dicha modificación. En todo caso la modificación deberá ser revisada y conceptuada por el SUPERVISOR y acogida por el COMITÉ TECNICO del FIDEICOMISO PVG II y en ningún caso podrá desmejorar la propuesta presentada.
- 5.13 Abstenerse de solicitar instrucciones o conceptos al supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PVG II. En ningún caso el supervisor ostentará la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones y no le impondrá obligaciones adicionales al oferente, pues su labor es exclusivamente ante el FIDEICOMISO – PVG II. En el caso en que el supervisor emita conceptos o recomendaciones directamente al oferente, éste acepta que no comprometerán en modo alguno la responsabilidad del FIDEICOMISO – PVG II.
- 5.14 A partir de la fecha de terminación de las viviendas, aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor técnico designado o contratado por el promitente comprador, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En el caso en que el supervisor no expida este certificado no habrá lugar a la firma del contrato de compraventa de las viviendas y por lo tanto no habrá lugar al pago de las mismas.
- 5.15 Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de oferente del proyecto, y responder por las obligaciones que las normas vigentes otorgan a los constructores y vendedores, en el desarrollo de las actividades de comercialización, venta, escrituración, entrega, saneamiento, garantías y posventas de las viviendas del proyecto seleccionado.
- 5.16 Pagar los tributos a que haya lugar para el desarrollo del proyecto y la ejecución de las viviendas, así como los que deba asumir en su condición de vendedor de las viviendas, de acuerdo con las normas vigentes.

- 5.17 Obtener todas las licencias, permisos y trámites a que haya lugar, bajo su costo y riesgo, para el desarrollo del proyecto seleccionado y garantizar que se encuentren vigentes durante la ejecución del proyecto.
- 5.18 Informar cualquier modificación en la titularidad del derecho de dominio de los predios presentados en el marco del proceso de selección. En todo caso, las únicas transferencias que se aceptarán antes de la transferencia de las viviendas, son aquellas que se realicen a favor del PROMITENTE VENDEOR, o de patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.
- 5.19 Realizar todas las actuaciones necesarias para el desenglobe jurídico de las viviendas, la solicitud de desenglobe catastral de las mismas, la entrega de las zonas de cesión del proyecto, la constitución del reglamento de propiedad horizontal, la entrega de las redes de servicios públicos, y todas las demás actuaciones a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes, para la debida ejecución y entrega de las viviendas y del proyecto, a quien corresponda.
- 5.20 Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de los contratos de compraventa a suscribir en las condiciones señaladas en este documento.
- 5.21 Obligarse a contar, para la fecha de terminación de las viviendas, con el fin de que sea revisada por el supervisor y el promitente comprador, con una garantía que ampare la estabilidad de la obra. La garantía se expedirá, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición del certificado de existencia de las viviendas.

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

Cuando el tomador de la garantía sea un consorcio o unión temporal, la garantía deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta

- 5.22 Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía señalada en el numeral anterior, de acuerdo con las solicitudes del supervisor designado o contratado por la sociedad fiduciaria

5.23 En el caso en que el(los) predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritos gravámenes hipotecarios, el promitente vendedor deberá comprometerse al levantamiento de los mismos, antes o en acto incorporado dentro de las escrituras públicas de compraventa, so pena de hacer efectivas las garantías e indemnizaciones a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa.

5.24 Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el supervisor que designe el promitente comprador advierta que el proyecto a adquirir no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta. Lo anterior, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto emita el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.

5.25 Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor de las viviendas prometidas en venta, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del promitente vendedor. El incumplimiento se definirá por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar.

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

5.26 Aportar una póliza de cumplimiento de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia a favor del Consorcio ALIANZA – COLPATRIA en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II la cual debe contener los siguientes amparos:

**AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Por cuantía igual al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) del valor del contrato, con vigencia desde la fecha de la suscripción del contrato, hasta el registro de las escrituras públicas de transferencia y entrega material de la viviendas.

**AMPARO DE ESTABILIDAD DE LA OBRA:** Por cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia mínima de dos (2) años, que inicia cuando se expida el certificado de existencia de las viviendas.

En la póliza 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 de las partes sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la

firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador serán los integrantes del consorcio y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del **PROMITENTE VENDEDOR**, en todo o en parte, de manera directa o indirecta. El beneficiario de la garantía será el **PROMITENTE COMPRADOR**.

El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá reponer el monto de la garantía cada vez que el mismo se disminuyere o agotare, so pena de que se constituya una causal de terminación del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá suscribir y entregar la póliza de que trata la presente cláusula, al **PROMITENTE COMPRADOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato. El **PROMITENTE COMPRADOR** tendrá un término de cinco (5) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la póliza para aprobar el amparo de cumplimiento, en caso que se encuentre ajustado a lo establecido en este contrato. En caso contrario, el **PROMITENTE COMPRADOR** dará traslado de las respectivas observaciones al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes gestione y obtenga de la correspondiente compañía de seguros las modificaciones o aclaraciones a las que haya lugar.

Respecto al amparo de estabilidad de la obra, el supervisor contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, solicitará su activación como requisito para la expedición de los certificados de existencia, el cual tendrá un término de cinco (5) días hábiles para definir si se encuentra ajustado a lo solicitado. En el caso en que considere 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 contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** se mantiene en su concepto, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga con el **PROMITENTE COMPRADOR** a informar a la compañía de seguros respectiva, cualquier modificación del estado de riesgo en que se otorga la póliza de seguros respectiva, e igualmente se obliga a informarle cualquier modificación del presente contrato y de las obligaciones contraídas dentro del mismo.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La constitución de la garantía a la que hace referencia esta cláusula no exonera al **PROMITENTE VENDEDOR** de sus responsabilidades legales, ni de las aquí establecidas en relación con los riesgos asegurados.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Dentro de los términos estipulados en el presente contrato la póliza otorgada, no podrá ser revocada sin la autorización del **PROMITENTE COMPRADOR**. El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes el seguro a que se refiere ésta cláusula y será de su cargo, el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento de su monto, so pena de que se constituya una causal de terminación del presente contrato.

5.27 Entregar copia simple de todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de supervisión de las obras, si es el caso.

5.28 Aportar, en el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa y como requisito para la suscripción del mismo, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta.

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

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

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

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

5.29 Las demás propias de la naturaleza del contrato de Promesa de Compraventa de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

**SEXTA: OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR:** El PROMITENTE COMPRADOR en desarrollo y cumplimiento del presente contrato se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

6.1 Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de los contratos de compraventa a suscribir en las condiciones señaladas en este documento.

6.2 Informar al promitente vendedor para quién se adquirirán las viviendas prometidas en venta.

6.3 Aprobar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, la garantía de cumplimiento si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al promitente vendedor, según sea el caso, para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

6.4 Contratar un supervisor, de acuerdo a la instrucción impartida por el Comité Fiduciario para el seguimiento del proyecto o los proyectos y para que expida el certificado de existencia de las

viviendas, el cual deberá ser expedido a más tardar dentro del mes siguiente a la terminación de las mismas. El supervisor, en el mismo término podrá expedir el concepto indicando que las viviendas prometidas en venta no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable la expedición del certificado.

6.5 Efectuar los desembolsos de los recursos del subsidio familiar de vivienda, a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento.

6.6 Atender las recomendaciones y sugerencias del Comité Fiduciario y del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.

6.7 Las demás que estime necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

**SEPTIMA:- SUPERVISIÓN AL DESARROLLO DEL PROYECTO SELECCIONADO: EL PROMITENTE COMPRADOR** previa instrucción del Comité Fiduciario del **FIDEICOMISO PVG II**, contratará un supervisor que actuará exclusivamente en las actividades que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR**, en adelante el “Supervisor”. 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** conoce y acepta que el supervisor 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 comprometerá en modo alguno la responsabilidad del **PROMITENTE COMPRADOR**.

En consecuencia, de lo mencionado en el presente párrafo, el **PROMITENTE VENDEDOR**, de conformidad con lo establecido en la convocatoria, se obliga a contratar por su cuenta y riesgo una interventoría integral del PROYECTO. En todo caso, éste último deberá garantizar también el cumplimiento de la ley 400 de 1997, la ley 1796 de 2016 o las normas que la modifiquen adicionen o sustituyan, en lo relativo a la supervisión técnica.

**OCTAVA.- SANEAMIENTO.-** El **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, valorización, plusvalía 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), 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, no incluye las servidumbres de oleoductos ni polductos

**NOVENA .- 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.

**DECIMA.- 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, plusvalía, valorizaciones, 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.

**DECIMA PRIMERA .- 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 presentar las respectivas constancias de pago, según sea el caso.

**DECIMA SEGUNDA. - 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 \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_). En consecuencia, el supervisor contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tendrá desde el día de la fecha de terminación de las viviendas y hasta máximo treinta (30) 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 2011 del 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 anexo 4 de los términos de referencia para la certificación de la totalidad de las viviendas.

**PARÁGRAFO.** En el caso en que el supervisor 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 Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, se dará traslado del informe respectivo al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que éste último 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 contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** se mantiene en su concepto y lo fundamenta en razones técnicas o jurídicas, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

**DECIMA TERCERA : PÓLIZA DE SEGURO DE CUMPLIMIENTO: EI PROMITENTE VENDEDOR**, deberá constituir, póliza de cumplimiento de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia a favor del Consorcio ALIANZA – COLPATRIA en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II la cual debe contener los siguientes amparos :

- **AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Por cuantía igual al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) del valor del contrato, con vigencia desde la fecha de la suscripción del contrato, hasta el registro de las escrituras públicas de transferencia y entrega material de las viviendas.
- **AMPARO DE ESTABILIDAD DE LA OBRA:** Por cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia mínima de dos (2) años, que inicia cuando se expida el certificado de existencia de las viviendas.

En la póliza 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 de las partes sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador serán los integrantes del consorcio y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del **PROMITENTE VENDEDOR**, en todo o en parte, de manera directa o indirecta. El beneficiario de la garantía será el **PROMITENTE COMPRADOR**.

El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá reponer el monto de la garantía cada vez que el mismo se disminuyere o agotare, so pena de que se constituya una causal de terminación del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá suscribir y entregar la póliza de que trata la presente cláusula, al **PROMITENTE COMPRADOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato. El **PROMITENTE COMPRADOR** tendrá un término de cinco (5) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la póliza para aprobar el amparo de cumplimiento, en caso que se encuentre ajustado a lo establecido en este contrato. En caso contrario, el **PROMITENTE COMPRADOR** dará traslado de las respectivas observaciones al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes gestione y obtenga de la correspondiente compañía de seguros las modificaciones o aclaraciones a las que haya lugar.

Respecto al amparo de estabilidad de la obra, el supervisor contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, solicitará su activación como requisito para la expedición de los certificados de existencia, el cual tendrá un término de cinco (5) días hábiles para definir si se encuentra ajustado a lo solicitado. En el caso en que considere 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 contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** se mantiene en su concepto, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga con el **PROMITENTE COMPRADOR** a informar a la compañía de seguros respectiva, cualquier modificación del estado de riesgo en que se otorga la póliza de seguros respectiva, e igualmente se obliga a informarle cualquier modificación del presente contrato y de las obligaciones contraídas dentro del mismo.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La constitución de la garantía a la que hace referencia esta cláusula no exonera al **PROMITENTE VENDEDOR** de sus responsabilidades legales, ni de las aquí establecidas en relación con los riesgos asegurados.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Dentro de los términos estipulados en el presente contrato la póliza otorgada, no podrá ser revocada sin la autorización del **PROMITENTE COMPRADOR**. El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes el seguro a que se refiere ésta cláusula y será de su cargo, el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento de su monto, so pena de que se

constituya una causal de terminación del presente contrato.

**DECIMA CUARTA : FIRMA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE LAS VIVIENDAS:** Una vez certificada la existencia de las viviendas por parte del supervisor 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), dentro de los sesenta (60) 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.** El **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar, al Consorcio Alianza Colpatría, 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. **EL PROMITENTE COMPRADOR** entregará el modelo de minuta aprobado, para que el **PROMITENTE VENDEDOR**, adelante el proceso de escrituración respectivo en la Notaria 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 QUINTA.- GARANTÍA PARA LA ENTIDAD QUE FINANCIÓ 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 pignoralizados 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 dar en garantía los derechos económicos mencionados, deberá informar por escrito sobre dicha situación al **PROMITENTE COMPRADOR**, adjuntando el contrato de garantía efectivamente celebrado y la constancia de su registro ante Confecámaras de acuerdo con lo establecido en la Ley 1676 de 2013 (Ley de Garantías Mobiliarias), a partir de lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** le comunicará a la entidad financiera garantizada 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.

En el contrato de garantía mobiliaria deberá quedar la obligación para el acreedor de entregar la constancia de dicho registro al **PROMITENTE COMPRADOR**, sin perjuicio de la obligación del **PROMITENTE VENDEDOR** de notificar el registro del contrato, si el acreedor no lo hace.

Una vez el **PROMITENTE VENDEDOR** haya optado por la pignoración de los derechos económicos derivados del presente contrato y haya sido notificado por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** adjuntando el contrato de garantía efectivamente celebrado, esta decisión será irrevocable, salvo que medie expresa y escrita autorización del acreedor garantizado.

En el evento en que se ejecute la garantía, la entidad financiera que ostente la calidad de acreedor, deberá informar y registrar la ejecución de la garantía ante Confecámaras y de igual forma, informar y notificar al **FIDEICOMISO PVG II**, en su condición de **PROMITENTE COMPRADOR**.

La ejecución de la garantía podrá realizarse de dos formas:

- i) Si los derechos económicos pignorados constituyen créditos ciertos y exigibles por haberse cumplido todos los requisitos para el pago previstos en el presente contrato, la entidad financiera acreedora y garantizada se tendrá como cesionaria de los respectivos derechos de crédito, para lo cual desde ya, **EL PROMITENTE VENDEDOR** imparte su aceptación a tal cesión, autorizando al **PROMITENTE COMPRADOR** para pagar válidamente las sumas adeudadas, a la entidad financiera garantizada. Para estos efectos la entidad financiera notificará por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** que el contrato de mutuo suscrito con el **PROMITENTE VENDEDOR** fue incumplido por parte de este último. **EL PROMITENTE COMPRADOR** procederá, cumplidos los requisitos para el pago previstos en el presente contrato de promesa de compraventa, a realizar el pago a la entidad financiera garantizada. Se pagará el monto indicado por ésta última, con los recursos que se deriven de los derechos económicos pignorados, por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, hasta la cuantía en que estos alcanzaren. Es claro que en ningún momento el **FIDEICOMISO PVG II**, en su condición de **PROMITENTE COMPRADOR** realizará desembolso de recursos, si los requisitos para el pago no se han cumplido, ni verificará que el valor indicado por la entidad financiera en efecto corresponda al valor dejado de pagar por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** junto sus accesorios, no asumiendo responsabilidad alguna por la liquidación del crédito efectuada por la entidad financiera garantizada.
- ii) Si los derechos económicos pignorados **no** constituyen créditos ciertos y exigibles por no haberse cumplido todos los requisitos para el pago previstos en el presente contrato, se procederá a ejecutar la garantía de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012.

En ese evento el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá ser notificado por la entidad financiera garantizada del incumplimiento del contrato de mutuo y su decisión de hacer efectiva la garantía mobiliaria a través del mecanismo aquí previsto, informando si solicita la cesión de la posición contractual del **PROMITENTE VENDEDOR** en su favor, o en favor de un tercero que este indique, decisión que deberá ser informada por parte

del **PROMITENTE COMPRADOR** al Comité Técnico del Fideicomiso PVG II, para su consideración o aprobación.

En el caso en que la Entidad Financiera o un tercero indicado por ésta última, deba asumir la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá enviar los documentos señalados en los términos de referencia al **PROMITENTE COMPRADOR** con el fin de que éste último los remita a la entidad evaluadora y que la misma emita un informe sobre el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y financieros requeridos para asumir eventualmente el contrato.

Si la entidad financiera o el tercero designado que pretende asumir el contrato cumple, de acuerdo a lo indicado por el evaluador, con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en los términos de referencia, el Comité Técnico procederá a la aprobación de la cesión de la posición contractual.

Cumplido el proceso anterior, la cesión de la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR** se realizará en favor de la entidad financiera o del tercero designado por esta última, lo cual deberá quedar establecido en el contrato de garantía mobiliaria que se suscriba entre el **PROMITENTE VENDEDOR** y la entidad que financie el desarrollo del proyecto, caso en el cual el **PROMITENTE COMPRADOR**, procederá a registrar de manera automática, a la entidad financiera o el tercero que este designe, como el nuevo **PROMITENTE VENDEDOR** dentro del presente contrato.

En consecuencia, desde ya, el **PROMITENTE VENDEDOR** imparte su aceptación a la cesión plena e incondicional de su posición contractual en el presente contrato de promesa de compraventa a favor del tercero que indique la entidad financiera garantizada o de esta, mediante el registro automático de la cesión de posición contractual dentro del presente contrato, , quien asumirá la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR** a partir de la fecha en que tal cesión sea aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso, o de la simple notificación si se hace la cesión en favor de la entidad financiera.

Si la decisión de la entidad financiera es que la cesión de la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR** se realice en su favor, así deberá informarlo al **PROMITENTE COMPRADOR**, para lo cual, igualmente **EL PROMITENTE VENDEDOR** imparte su autorización desde ya y aplicará el mismo procedimiento. La entidad financiera, o el tercero que esta indique, que asuma la condición de **PROMITENTE VENDEDOR**, deberán asumir la totalidad de las obligaciones contenidas en el presente contrato

En el evento en que haya lugar a la ejecución de la garantía y la entidad financiera, si es el caso, se encuentre en este mecanismo de ejecución, la entidad financiera o el tercero que está indique tomara inmediatamente a que se realice el perfeccionamiento y el registro, de la cesión de la posición contractual, el control del proyecto y de la construcción, y asumirá todas las obligaciones y derechos que se deriven del presente contrato, y así será informado al constructor, quien inicialmente ostentó la calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**.

La entidad financiera o el tercero que está ultima designe para que adquiera la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá presentar ante 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 él 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**, o por el tercero designado por esta última.

La entidad financiera que adquiera la condición de **PROMITENTE VENDEDOR**, o el tercero indicado por está, deberá asumir la totalidad de las obligaciones contenidas en el presente contrato, 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** y en el presente contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO. EI FIDEICOMISO PVG II** en su condición de **PROMITENTE COMPRADOR** no realizará desembolso alguno de recursos, si los requisitos para el pago previstos en el presente contrato no se han cumplido, ni verificará la cuantía o liquidación del saldo insoluto de la obligación garantizada, limitándose su responsabilidad al pago de las sumas que llegaren a deberse en las condiciones previstas en el presente contrato de promesa de compraventa. Igualmente el **PROMITENTE COMPRADOR** no asume responsabilidad alguna por la suficiencia de los derechos económicos pignorados como fuente de pago de la obligación garantizada.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** En el caso en que un patrimonio autónomo sea propietario de los predios sobre los cuales se adelante la construcción, **EL PROMITENTE VENDEDOR** que ostente la calidad de fideicomitente y beneficiario del mismo, en caso de incumplimiento en el contrato de mutuo, igualmente cederá su posición de fideicomitente y beneficiario en dicho contrato de fiducia mercantil a la entidad financiera garantizada, para lo cual imparte su autorización incondicional en el presente documento. Esta cesión condicional del contrato de fiducia mercantil a favor de la entidad financiera garantizada, deberá constar en el contrato celebrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** con la sociedad fiduciaria.

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

1. 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 Notaria donde se extenderán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas).
  - a) Copia del reglamento de propiedad horizontal, loteos, reloteos y englobes.
  - b) Copia de la solicitud de individualización catastral de las viviendas que se transferirán, 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 aprobadas 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 contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR**.
  - g) La resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie, expedida por FONVIVIENDA.
  - h) Copia de las resoluciones mediante las cuales se otorgaron las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la entidad que corresponda del municipio
  - i) Certificado técnico de ocupación (si aplica de acuerdo a la ley 1796 de 13 de julio de 2016 y reglamentado por decreto No. 945 del 05 de junio 2017).
  - j) Copia de la certificación de calificación de las viviendas, como Viviendas de Interés Prioritario expedidas por la entidad que corresponda del municipio y por Fonvivienda, conforme a la resolución 2854 de 2018 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
2. Documentos a protocolizar en 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 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, contenido y presentación personal a la sociedad como vocera del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, para constituir el patrimonio de familia a 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 del 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) Documento 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) Copia de la cedula de ciudadanía del jefe de hogar (Beneficiario).

- k) Copia de la certificación de calificación de las viviendas, como Viviendas de Interés Prioritario expedidas por la entidad que corresponda del municipio y por Fonvivienda, conforme a la resolución 2854 de 2018 y las normas que lo modifiquen, adicione o complementen.

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

**DÉCIMA SEPTIMA.- 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 (50%) restante será asumido por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

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

**DÉCIMA OCTAVA.- 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 este 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** y/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 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 la misma no cumpla 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 el presente contrato.
- j) Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no concorra, 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 VENDEDOR** o algunos de sus miembros y/o su representante legal reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT.

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 este 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 las instrucciones impartidas 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 sexta del presente contrato, el **PROMITENTE COMPRADOR**, previa instrucción del 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, se manifieste su intención de ejecutar la garantía prevista en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012. Este plazo podrá ser prorrogado por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO PVG II**.

**DECIMA NOVENA.- 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(los) beneficiario(s) indicado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO.-** 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 el patrimonio autónomo que el FIDEICOMISO PVG II constituya para tal fin, siempre y cuando se hayan cumplido las demás obligaciones contenidas en este contrato.

**VIGESIMA. - 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 mensuales vigentes (smlmv) por vivienda, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** al valor del salario mínimo legal mensual vigente de la fecha que se expidan los certificados de existencia de las viviendas, valor que en ningún caso podrá exceder el SMLMV del año 2019.

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

**PARÁGRAFO 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.

**VIGESIMA PRIMERA.- FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS.** Las viviendas serán pagadas de la siguiente manera:

- i) El 90% del valor de las mismas, por el sistema de **PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES**, previa solicitud de pago presentada ante el **PROMITENTE COMPRADOR**, por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de existencia de la vivienda suscrito por el supervisor contratado o designado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
- 
- 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 contratado por el promitente comprador.
- 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, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- En el caso en que el propietario 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

ii) El 10% restante del valor de cada una de las viviendas se pagará cuando estas 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 **PROMITENTE COMPRADOR**, por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificados de tradición y libertad en los que conste la inscripción de los siguientes actos: a) La transferencia de las viviendas para quien adquiera el Consorcio **ALIANZA – COLPATRIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PVG II**; b) Constitución de Patrimonio de Familia sobre el inmueble objeto de venta; c) prohibición de enajenación de la vivienda transferida; d) Afectación a vivienda familiar y e) derecho de preferencia a favor del Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA.
- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por el **CONSORCIO ALIANZA - COLPATRIA** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, o por la referida sociedad fiduciaria como vocera del Fideicomiso derivado, 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.-** Teniendo en cuenta que es el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, el obligado a realizar la provisión de recursos en las diferentes vigencias fiscales para el pago de las obligaciones que adquiera el Fideicomiso PVG II, **EL PROMITENTE VENDEDOR** conoce y acepta que los pagos que se pactan en el presente contrato estarán sujetos a que el Fideicomitente transfiera los recursos al patrimonio autónomo de acuerdo a lo establecido para la ejecución de los gastos del presupuesto general de la Nación, el cual se hará de conformidad con lo establecido en el Programa Anual mensualizado de Caja, PAC.

Es claro para el **PROMITENTE VENDEDOR** que **EL FIDEICOMISO PVG II**, asume las obligaciones con cargo a los recursos existentes en el patrimonio autónomo y hasta concurrencia de los mismos, quedando en cabeza de **FONVIVIENDA**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE** la obligación de transferir dichas sumas de dinero.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Los pagos se realizarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del Consorcio **ALIANZA-COLPATRIA** actuando como vocero y administrador del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el correspondiente al año dos mil diecinueve (2019).

**PARÁGRAFO TERCERO.-** **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 financiera 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 y, 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 financiera mencionada.

**VIGESIMA SEGUNDA.- ESCRITURACIÓN Y PAGOS PARCIALES DEL PROYECTO SELECCIONADO.** Previo concepto presentado por el supervisor contratado 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 de 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 PRIMERO.-** 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 TERCERA.- INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO.** Las partes acuerdan una suma del diez por ciento (10%) 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.

En el evento en que a la fecha del incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, aun no se han cumplido los requisitos para el pago a su favor, éste último asumirá el pago del valor de la indemnización.

**PARÁGRAFO.** 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 CUARTA.- 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**.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni **EL CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA**, ni el **FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PVGII** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto \_\_\_\_\_, 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Es claro para las partes que es el **PROMITENTE VENDEDOR** quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes inmuebles sobre los cuales se construyen las viviendas objeto de la presente promesa de venta, en consecuencia el **PROMITENTE VENDEDOR** es el guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende es el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. **EL PROMITENTE VENDEDOR** responderá por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades.

**VIGÉSIMA QUINTA. - CESIÓN:** **EL 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 decima Sexta del presente documento y de lo establecido en la Ley 1537 de 2012, previa notificación y aprobación por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

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

**VIGÉSIMA OCTAVA .- 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 Carrera 12 No. 24 – 48 de la ciudad de Bogotá.

**EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico al Consorcio Alianza – Colpatria, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día \_\_\_\_\_ ( \_\_ ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (201\_\_).

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Representante Legal

---

**EL PROMITENTE COMPRADOR**

---

**CC.** \_\_\_\_\_

Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A., sociedad 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 veinticinco (25) días del mes de enero de dos mil diecinueve (2.019).

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