
ADENDA No 3 A LA CONVOCATORIA No. 001

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIA PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP EN EL DEPARTAMENTO DE CESAR

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: 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 que sean terminadas antes del 31 de octubre de 2013 y efectivamente transferidas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.3. **MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN**, *“la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, 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 del previsto para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.”*

Acorde con lo anterior, se modifican los términos de referencia de la convocatoria No. 001 en los siguientes numerales:

- El numeral 1.2 de los términos de referencia quedará así:

1.2. OBJETO

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 que sean terminadas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013.

- El numeral 3.1.3.1 de los términos de referencia quedará así:

3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos que se señalan en el cuadro No. 3 de este documento.

El número de metros cuadrados de experiencia a verificar, **solo para efectos de constatar la experiencia mínima requerida**, será el equivalente al número de viviendas ofrecidas, multiplicado por el número mínimo de metros que deben tener las viviendas ofrecidas, es decir, se multiplicará el número de viviendas ofrecido de acuerdo con el Anexo No. 2, para cada proyecto, por 40 m². Esto, teniendo en cuenta que el número de metros cuadrados ofrecidos solo se conocerá cuando se de apertura al sobre contenido del anexo No. 5.

Teniendo en cuenta lo anterior, para la evaluación de la experiencia se tendrá en cuenta el siguiente cuadro:

Cuadro No. 3.

Viviendas ofrecidas en el proyecto	Experiencia requerida en los últimos 5 años
Desde 50 hasta 500	El 100% del resultado de multiplicar 40 m ² por el número de viviendas ofrecidas.
Desde 501 hasta 1000	El 80% del resultado de multiplicar 40 m ² por el número de viviendas ofrecidas
Desde 1001 en adelante	El 60% del resultado de multiplicar 40 m ² por el número de viviendas ofrecidas

Para el cálculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010, área construida se establece como: *“Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.”*

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 5 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.
- En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior, o del último informe de ejecución presentado por el interventor, en el cual conste el número de viviendas terminadas.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En el caso en que el proponente sea una Caja de Compensación Familiar, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos exigidos como mínimo para las viviendas ofertadas, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante, en los últimos 5 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. La acreditación de la experiencia se realizará de la manera antes señalada en este mismo numeral.

En el caso en que el proponente sea un promotor de vivienda, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos exigidos como mínimo para las viviendas ofertadas, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante en los últimos 5 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. La acreditación de la experiencia se realizará de la manera antes señalada en este mismo numeral.

Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el efecto, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento.

Si un miembro de un proponente plural presenta uno o varios proyectos, en forma independiente, como otro proponente, no podrá presentar la misma experiencia que presentó como miembro del proponente plural, pues esta no será válida para efectos de acreditar la experiencia mínima exigida al proponente.

En ningún caso se aceptarán como acreditación de la experiencia del proponente los proyectos de vivienda de interés prioritario que se oferten en el marco del presente proceso de selección.

- El numeral 3.3 de los términos de referencia quedará así:

3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS

El evaluador revisará las propuestas presentadas, con el fin de determinar:

- a. Si el proponente cumple con los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros.
- b. Si los proyectos presentados cumplen con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y del proyecto urbanístico, señalados en este documento y su anexo técnico.

En el evento en que las propuestas cumplan con los requisitos establecidos en los literales a y b antes mencionados, el evaluador dará apertura al sobre contentivo del Anexo No. 5 de este documento, para verificar lo siguiente:

- c. Si las propuestas presentadas no superan el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- d. Si las propuestas presentadas no superan el término establecido en el presente documento para la terminación de las viviendas.
- e. Si las propuestas presentadas cumplen con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.

Si se advierte que las propuestas presentadas no cumplen con lo señalado en los literales c, d y e, de acuerdo con lo establecido en el presente documento, se rechazará la propuesta.

Dependiendo de la categoría del municipio en el cual se encuentre el proyecto ofertado, el evaluador procederá a ubicarlo en el Grupo 1 o Grupo 2 a los que hace referencia el Cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento, y procederá de la siguiente manera:

- El numeral 3.3.3.1 de los términos de referencia quedará así:

3.3.3.1. MENOR VALOR DEL METRO CUADRADO DE ÁREA CONSTRUIDA - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 5 el valor del metro cuadrado de área construida ofrecido por solución de vivienda, para cada uno de los proyectos que oferte. En el caso en que un proyecto de vivienda presente soluciones de vivienda con áreas y precios diferentes, el valor del metro cuadrado del proyecto de vivienda será el obtenido por un promedio ponderado de éstas. En todo caso, el valor deberá incluir todos los tributos a que haya lugar y los costos de transferencia de las viviendas.

El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del contrato; por lo tanto no se reconocerá ningún reajuste de precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la suscripción de la escritura de compraventa, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas, tanto en la oferta como en el contrato de compraventa se definirá en salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se pagarán, con el valor del salario mínimo mensual legal vigente de la fecha de terminación de las viviendas, sin que se pueda superar el 31 de diciembre de 2013.. Estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.

El proponente debe tener presente que los precios del mercado podrán variar en cualquier proporción durante el desarrollo del contrato y esto no generará ningún cambio en el precio inicialmente ofertado para cada vivienda. Si en los análisis de precios se han omitido costos, se mantendrá el precio ofrecido, sin lugar a reclamos o revisiones posteriores.

El valor por metro cuadrado en salarios mínimos legales mensuales vigentes permitirá dar aplicación a las fórmulas de asignación de puntaje. El valor del metro cuadrado ofrecido al multiplicarse por el número de metros cuadrados ofrecidos debe ser igual al valor ofrecido por vivienda, de lo contrario, se asumirá el valor que sea más favorable al patrimonio autónomo.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. El patrimonio autónomo no aceptará ningún reclamo proveniente de estas circunstancias y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato. Los precios que ofrezca el proponente, cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos de transferencia de la misma, que deban ser asumidos por el vendedor.

En ningún caso el valor de la vivienda ofrecida podrá superar los 70 smlmv so pena de rechazo de la propuesta.

Se asignará el mayor puntaje (70 puntos), a la oferta con el menor precio ofrecido para el metro cuadrado de área construida. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la siguiente fórmula: La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el menor precio ofrecido (Valor de m2 construido ofrecido en la oferta más baja) y el precio de la oferta que se califica (valor del m2 considerado) por 70 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{Valor de m2 construido ofrecido en la oferta más baja}}{\text{Valor del m2 considerado}} * 70$$

Se entenderá como la oferta más baja la que obtenga el mayor puntaje económico y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación económica (70 puntos), y que cumpla sustancialmente con lo requerido en el presente documento.

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

- El numeral 4.7 de los términos de referencia quedará así:

4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS

EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA pagará el 50% del valor de las viviendas prometidas en venta, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

-
- Certificado de existencia o habitabilidad suscrito por el supervisor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
 - 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 de las minutas 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 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 – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA pagará el 50% 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 la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción del acto de transferencia para quien adquiera la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, 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 de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de terminación de las viviendas, fecha que, en todo caso, no podrá superar el 31 de diciembre de 2013.

Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, 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 de construcción. 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 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 por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.
- iii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo quinientas (500) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 10% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una certificación de la interventoría 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 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. No habrá lugar al pago de ningún anticipo en ningún caso.

- El Anexo No. 2 de los términos de referencia quedará así:

ANEXO No. 2

INFORMACIÓN DE PROYECTOS O VIVIENDAS OFERTADAS

No. DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO	NOMBRE DEL PROYECTO	MUNICIPIO EN QUE SE UBICA EL PROYECTO	DIRECCIÓN (Nomenclatura Oficial)	No. del Folio(s) de Matrícula inmobiliaria	No. de viviendas ofrecidas (Mínimo 50 por proyecto)	Estado (porcentaje de avance) de Ejecución del Proyecto a la fecha de presentación de la propuesta (ver nota No. 2)	Fecha de terminación de las viviendas (La fecha indicada en este punto será como máximo el 31 de diciembre de 2013). (ver nota No. 3)
1						%	
2(la numeración debe seguir sucesivamente)						%	

Anexo los documentos señalados en las Notas No. 2 y 3 de este documento, en ____ folios.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

NOTA 1: Este anexo se debe diligenciar una sola vez por el proponente y debe ser adjuntado al sobre que contenga la información que acredite los requisitos habilitantes del proponente.

NOTA 2. Se deberá adjuntar a este anexo el certificado del interventor o de la sociedad colombiana de arquitectos o la sociedad colombiana de ingenieros, en que conste este estado de avance, salvo cuando no se haya iniciado la ejecución del proyecto. La inconsistencia entre el porcentaje de avance reportado en este anexo y la certificación antes mencionada, cuando ésta se requiera, es causal de rechazo de la propuesta.

NOTA 3. Se deberá tener en cuenta que la firma de las escrituras públicas de compraventa de las viviendas debe realizarse dentro del mes siguiente a la expedición del certificado de existencia de las mismas. En el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa se deberá adjuntar el cronograma de ejecución y/o entrega de las viviendas, el cual es de obligatorio cumplimiento y deberá ser acorde con el tiempo que propone para su entrega.

- El Anexo No. 6 de los términos de referencia quedará así:

ANEXO No. 6

MINUTA CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Comparecieron: _____ identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ de _____, actuando en su condición de representante legal de _____, entidad _____, inscrita en la Cámara de Comercio el _____ bajo el número _____, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por un lado y por el otro, **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Usaquén, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la notaría once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocera del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, para celebrar el presente contrato de promesa compraventa, previas las siguientes consideraciones:

1. Que con fundamento en el artículo 6º de la Ley 1537 de 2012, se adelantó el proceso de selección que llevó a suscribir, el 6 de julio, el contrato de fiducia mercantil No. 302 entre el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA y la Fiduciaria Bogotá S.A., con el objeto de constituir un patrimonio autónomo por medio del cual se administrarán los recursos y otros bienes que transfiera el fideicomitente o que se transfieran al fideicomiso constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés prioritario destinadas a la atención de la población vulnerable a la que se refiere la Ley.
2. Que de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil No. 302 del 6 de julio de 2012, el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA dio la instrucción de adelantar el proceso de selección de proyectos de vivienda de interés prioritario, para adquirir las viviendas resultantes de los mismos, en el Departamento de _____.
3. Que los términos de referencia para seleccionar los proyectos de vivienda a los que hace referencia el numeral anterior fueron aprobados por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, y posteriormente fueron publicados en la página web: www.fidubogota.com, por parte de la Fiduciaria Bogotá S.A.
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, 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. Con la decisión adoptada por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, se seleccionó el proyecto denominado _____ presentado por _____, en el cual se desarrollan (o desarrollarán) _____ (número) viviendas de interés prioritario, en el Municipio de _____. En adelante en este documento, se denominará “proyecto seleccionado”
6. Que el proyecto seleccionado cuenta con licencia de urbanismo No. _____ expedida por _____, la cual se encuentra vigente hasta el _____ y (si es el caso), se desarrollará en ____ etapas de acuerdo con lo establecido en la licencia.
7. Que el(los) propietario(s) del (los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto seleccionado, el (los) cual(es) se identifican con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, es (son) _____, (**OPCIÓN 1: EL PROMITENTE VENDEDOR**) (**OPCIÓN 2:** quien, de acuerdo con comunicación adjunta a la propuesta presentada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obligó a transferir el (los) predio(s) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en el caso en que el proyecto presentado por él en calidad de proponente fuera seleccionado) (**OPCIÓN 3:** el patrimonio autónomo denominado _____, constituido mediante contrato de fiducia mercantil No. _____ suscrito entre _____ y _____, cuyos fideicomitentes son el **PROMITENTE VENDEDOR** y (si es el caso) _____, quien(es) han entregado una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para transferir los predios en los cuales se desarrollará el proyecto, al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA o a quien este indique). Los beneficiarios del fideicomiso son el **PROMITENTE VENDEDOR** y (si es el caso) _____.
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 _____, 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 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 o se suscriban las escrituras de compraventa de las mismas, según sea el caso.

11. Que de acuerdo con la propuesta presentada, el **PROMITENTE VENDEDOR** terminará las viviendas a más tardar el día ___ del mes de _____ del 201__ (en todo caso no podrá superar el 31 de diciembre de 2013).
12. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** aporta como anexo al presente contrato una póliza de garantía expedida por la compañía de seguros _____, a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término del mismo, que ampara el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato de promesa de compraventa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.
13. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** aporta como anexo al presente contrato un cronograma de ejecución del proyecto seleccionado.
14. Que la Fiduciaria Bogotá S.A. certifica que el patrimonio autónomo FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA cuenta con el compromiso de recursos, por parte del fideicomitente, necesarios para el pago de las viviendas que se transfieran por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, en cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa.

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

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR, promete transferir a título de venta, en favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, para sí mismo o para quien o quienes este indique, el derecho de dominio y posesión de que es titular _____, sobre _____(número) viviendas resultantes del proyecto de vivienda de interés prioritario a desarrollar en los inmuebles identificados con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. _____, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, en los términos en que el proyecto fue seleccionado por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, de acuerdo con lo establecido en la propuesta presentada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en su condición de proponente.

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

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

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

SEGUNDA: ÁREA Y LINDEROS DEL(LOS) INMUEBLE(S) EN QUE SE DESARROLLA (O DESARROLLARÁ) EL PROYECTO. El(los) inmueble(s) en que se desarrolla(o desarrollará) el proyecto seleccionado denominado _____, se identifica(n) con los folios de matrícula inmobiliaria No. _____, tienen un área de _____ m², respectivamente, y sus linderos son: _____.

POR EL NORTE:

POR EL SUR:

POR EL ORIENTE:

POR EL OCCIDENTE:

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

TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y TRADICIÓN:

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

OPCIÓN 2: El señor (a) _____ adquirió los inmuebles en los que se desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por _____ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles) _____ en los términos de la Escritura Pública No. _____ del _____ de la Notaría _____ del Círculo de _____. (o del acto administrativo o sentencia No. _____ de fecha _____, expedida por _____), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

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

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

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

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

CUARTA.- SUPERVISIÓN AL DESARROLLO DEL PROYECTO SELECCIONADO: EL PROMITENTE COMPRADOR designará o contratará un supervisor técnico que actuará exclusivamente en las actividades que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR**. En ningún caso el supervisor ostentará la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones al **PROMITENTE VENDEDOR** pues su labor es exclusivamente ante EL **PROMITENTE COMPRADOR** y no le impondrá obligaciones adicionales al **PROMITENTE VENDEDOR**. El **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a suministrar al supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** la información que éste requiera sobre avance de las obras, sobre el desarrollo del proyecto seleccionado, sobre los materiales utilizados, o sobre el cumplimiento de lo establecido en los términos de referencia del proceso en el cual el proyecto fue seleccionado, en cualquier momento desde la firma de este contrato de promesa de compraventa y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.

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

QUINTA.- SANEAMIENTO.- 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 y cualquier otro gravamen o limitación al dominio. Igualmente señala que respecto de los inmuebles prometidos en venta, ni él ni su(s) propietario(s) (si es el caso), han suscrito promesas de enajenación a persona alguna y que los inmuebles se encuentran libres de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio familiar inembargable, condiciones suspensivas o resolutorias del dominio, afectación a vivienda familiar, o limitaciones que lo coloquen por fuera del comercio. Finalmente, aclara que los inmuebles en que se

desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta no se encuentran ocupados ni invadidos, total ni parcialmente, ni existen pleitos pendientes ni querellas policivas sobre los mismos. **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que saldrá al saneamiento de la venta, en todos los casos previstos por la Ley.

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

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

SÉPTIMA.- TRIBUTOS: EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta se transferirán a paz y salvo por todo concepto, por toda clase de tributos, impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, y se compromete a presentar, para el momento de la suscripción de las Escrituras Públicas de compraventa respectivas, los paz y salvo de contribución por valorización y las constancias de pago del Impuesto Predial del año en que se escrituren las viviendas. Si es el caso, **EL PROMITENTE COMPRADOR** consignará el valor proporcional al impuesto desde el momento de la entrega de las viviendas a los beneficiarios y hasta el 31 de diciembre del año correspondiente.

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

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

NOVENA.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE LAS VIVIENDAS: EL PROMITENTE VENDEDOR, en la propuesta seleccionada por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, propuso como fecha para la terminación de las viviendas, el día _____. En consecuencia, el supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tendrá desde el día de la fecha de terminación de las viviendas y hasta el día _____ (máximo 30 días calendario después), para realizar la verificación técnica del proyecto y entregar el certificado de existencia de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en: a) La propuesta presentada en relación con el proyecto seleccionado, b) Los términos de referencia del proceso de selección y sus anexos y adendas, c) El artículo 31 de la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen,

adicionen o sustituyan, o para emitir el documento en el que indique las razones por las cuales no es posible expedir el mencionado certificado.

PARÁGRAFO. En el caso en que el supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** no emita el certificado de existencia de las viviendas, y en cambio presente un informe en el que considere que las mismas no se ajustan a lo establecido en los términos de referencia del proceso en el cual el proyecto fue seleccionado, o en la propuesta correspondiente al proyecto seleccionado, o en la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, se dará traslado del informe respectivo al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días. Si, una vez revisada la respuesta del **PROMITENTE VENDEDOR** el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** mantiene en su concepto y lo fundamenta en razones técnicas o jurídicas, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

DÉCIMA.- GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y CALIDAD DEL BIEN: Como requisito adicional para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá entregar al supervisor técnico designado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas a transferir y la calidad de las mismas. Esta garantía debe ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de la entrega de las viviendas.

En la garantía deberá figurar como tomador el promitente vendedor, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el promitente vendedor sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor 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.

PARÁGRAFO. El supervisor designado o contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, o éste último, tendrá un término de cinco (5) días contados desde la fecha de presentación de las garantías para definir si las encuentra ajustadas a lo solicitado. En el caso en que consideren que la garantía no se ajusta a lo establecido en los términos de referencia y/o en este contrato, se dará traslado del informe respectivo al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que responda al mismo o realice las modificaciones o aclaraciones a las cuales haya lugar. Si, a pesar de lo anterior, el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** se mantiene en su concepto, se dará aplicación a la cláusula de terminación este contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- FIRMA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE LAS VIVIENDAS: Una vez certificada la existencia de las viviendas por parte del supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR**, la suscripción de las escrituras públicas de

compraventa de las mismas se realizará dentro de los treinta (30) días calendario siguientes, en la fecha, hora y Notaría acordada por las partes mediante modificación a la presente cláusula, modificación que deberá suscribirse dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo del certificado de existencia de las viviendas por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el caso en que el **PROMITENTE VENDEDOR** no concurra a la firma de la modificación de la presente cláusula dentro del término establecido en ella, o 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** entregará, a la sociedad fiduciaria, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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 pignorados en garantía a favor de los establecimientos de crédito que financien la ejecución del proyecto seleccionado.

Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** opte por la pignoración de los derechos económicos, deberá informar por escrito sobre dicha situación al **PROMITENTE COMPRADOR**, a partir de lo cual se le informará a la entidad financiera cualquier información aportada por el supervisor técnico del proyecto o que sea conocida por los órganos contractuales del Fideicomiso, que pueda afectar el normal desarrollo del proyecto seleccionado.

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

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

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

En el caso en que un patrimonio autónomo sea propietario de los predios, la entidad financiera podrá adquirir la propiedad de los mismos o adquirir todos los derechos del **PROMITENTE VENDEDOR** como Fideicomitente del patrimonio autónomo y adicionalmente concurrir a la firma de las escrituras públicas, asumiendo expresamente todas las obligaciones que la ley le establece a los vendedores y a los constructores.

DÉCIMA TERCERA.- DOCUMENTOS A PROTOCOLIZAR CON LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. El **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a protocolizar con la Escritura Pública de Compraventa, por lo menos los siguientes documentos:

- a) Copia de la solicitud de individualización catastral de las viviendas que se transfieren, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- b) Copia de la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, emitida en las condiciones señaladas en este contrato, la cual debe haber sido previamente aprobada por el **PROMITENTE COMPRADOR** o el supervisor designado o contratado por este.
- c) 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.
- d) Copia de la solicitud de recibo de las zonas de cesión, debidamente radicada ante la autoridad municipal competente.
- e) Copia del(los) recibo(s) de pago del impuesto predial de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
- f) Constancias de paz y salvo de contribución por valorización de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
- g) Si es el caso, paz y salvo por concepto de cuotas de administración.
- h) Paz y salvo por concepto de los servicios públicos de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
- i) Copia del certificado de existencia de las viviendas, expedido por el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

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

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

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

DÉCIMA QUINTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR. Se podrá dar por terminado el contrato, por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, en los siguientes casos:

- a) Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** o el supervisor que designe o contrate advierta que las viviendas prometidas en venta o el proyecto en el que éstas se desarrollan o desarrollarán no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR** o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas.
- b) Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** advierta o tenga conocimiento de inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta.
- c) Cuando el supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** no emita el certificado de existencia de las viviendas y justifique su decisión técnica y/o jurídicamente.
- d) Cuando se presenten situaciones que hagan imposible el cumplimiento del objeto del contrato por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.
- e) Cuando se incumpla el término establecido para la terminación de las viviendas por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.
- f) 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.
- g) 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 este contrato.
- h) Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no concurra, dentro del término establecido en este contrato, a la firma de la modificación en la cual se defina la fecha, hora y lugar para la firma de las escrituras públicas de compraventa, o cuando no comparezca a la firma de las escrituras públicas dentro del término acordado.
- i) 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.

También se podrá terminar el contrato por r 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.

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 de cinco (5) días. La respuesta de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o los demás documentos relativos al presunto incumplimiento serán puestos en conocimiento del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA 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, cuando así lo autorice el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA y exista justificación técnica o jurídica para realizarla.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el caso en que el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA considere que se presentó un incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**, el **PROMITENTE COMPRADOR** 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 decimo segunda del presente contrato, el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, procederá a informar de la situación a la entidad financiera, para que la misma en un plazo de diez (10) días hábiles manifieste si asumirá la posición contractual del **PROMITENTE VENDEDOR**.

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

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

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

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

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

DÉCIMA OCTAVA.- FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS. Las viviendas serán pagadas de la siguiente manera:

El 50% del valor de las mismas, 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 suscrito por el supervisor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
- 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 de las minutas 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 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 50% restante del valor de las viviendas se pagará 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 del acto de transferencia de las viviendas para quien adquiera la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, o por la referida sociedad fiduciaria, cuando sea el caso.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los pagos se realizarán dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de terminación de las viviendas.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El **PROMITENTE VENDEDOR** podrá solicitar que el desembolso de los recursos se realice a la entidad financiera que financió el desarrollo del proyecto, 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 la suma que deberá ser desembolsada al vendedor de las viviendas, dicha situación deberá ser puesta de presente desde la solicitud del primer desembolso.

DÉCIMA NOVENA.- ESCRITURACIÓN Y PAGOS PARCIALES DEL PROYECTO SELECCIONADO. Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, éste aceptará proceder a la firma de los contratos de compraventa respectivos, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado, en el cual se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, en los siguientes eventos:

- i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de construcción. 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 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 por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.
- iv) iii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo quinientas (500) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 10% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una certificación de la interventoría 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 por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.

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

VIGÉSIMA.- INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO. Las partes acuerdan una suma del diez por ciento (10%) del valor correspondiente a la suma de la totalidad de las viviendas prometidas en venta, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, de acuerdo con el procedimiento establecido en la cláusula de terminación de este contrato y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente transferidas, para el momento en que el promitente vendedor incurra en incumplimiento de sus obligaciones.

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA.- SOLUCION DE CONFLICTOS. Las partes acuerdan que para la solución de las diferencias y discrepancias que surjan de la celebración, ejecución o terminación de este contrato, acudirán a los procedimientos de transacción, amigable composición o conciliación, y en última instancia, al juez del contrato.

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

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

EL PROMITENTE VENDEDOR

En representación de _____

EL PROMITENTE COMPRADOR

CAROLINA LOZANO OSTOS
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,
Vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA