



Anexo No.1

Condiciones generales de compraventa

1. Forma de pago:

El FONDO pagará al futuro CONTRATISTA el valor pactado en el contrato en los siguientes porcentajes y de acuerdo con el cumplimiento y aprobación¹ de los siguientes hitos:

HITO/PRODUCTO	% del valor a reconocer por cada unidad de vivienda
<u>Actas de habitabilidad y las respectivas actas de recibo por parte de los beneficiarios:</u> Soluciones de viviendas terminadas que cumplan con todas las especificaciones técnicas e instalación y puesta en funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios requeridos por ley y demás requerimientos establecidos en el presente documento y sus anexos, por parte del FONDO (tales como infraestructura de servicios públicos, obras de PTAR, y mitigación cuando apliquen, entre otras).	70%
<u>Escrituración</u> de las viviendas a favor de los beneficiarios y el correspondiente <u>Certificado de tradición y libertad</u> expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos, donde conste el registro del traspaso del bien inmueble a favor de los beneficiarios, esto contra acta de recibo a satisfacción del FONDO y entrega de recibos de pago de escrituración, registro e impuestos.	30%
TOTAL	100%

2. Plazo Contractual:

Cuando se trate de compraventa de vivienda nueva terminada, el plazo contractual será de: **hasta cinco (5) meses**: hasta un (1) mes para el recibo y firmas de actas de recibo a satisfacción y habitabilidad y de dos (2) meses, ampliables hasta cuatro (4) meses, para el trámite de escrituración y registro.

En cuanto al plazo de escrituración y registro, de requerirse más de dos (2) meses, se deberá justificar en el estudio previo la situación que motiva dicha extensión del plazo que, no deberá sobrepasar cuatro (4) meses.

Para las compras de vivienda nueva sobre planos, en el caso donde algunas o todas las viviendas requieren de la ejecución de un proceso constructivo, el plazo contractual será **aquel que se acuerde en la etapa precontractual** (y como parte del proceso de selección), en función de la *Programación de Entregas* que deberá ser remitida por el proponente. La programación de entregas será un documento que deberá contener como mínimo lo siguiente:

¹ La aprobación de los productos será función de la Supervisión del contrato.



Anexo No.1

Etapas o fases de entrega y cada una de ellas señalará lo siguiente:

- a. El número de unidades de vivienda a ser entregadas en la fase o etapa
- b. Indicar el plazo (meses y/o días a partir de la fecha de inicio del contrato) para la firma de las actas de habitabilidad y de recibo a satisfacción de las viviendas del literal anterior
- c. El plazo para el trámite de escrituración y registro de las viviendas (meses y/o días a partir del recibo a satisfacción obtenido en el literal anterior)
- d. Las condiciones de avance y terminación del urbanismo que serían entregadas para la etapa o fase

NOTA 1: El **CONTRATISTA** debe cumplir con el cronograma de actividades aprobado por el supervisor del contrato, dentro de los plazos establecidos.

NOTA 2: Sin perjuicio de las unidades de vivienda establecidas en las fases de entrega que se definan, en caso de que el constructor haga entrega de un número mayor de unidades de vivienda, previstas para cada una de las fases de entrega, las podrá facturar siempre que cumpla con los hitos/productos contemplados en la forma del pago del presente documento.

NOTA 3: Para la suscripción del acta de inicio el **CONTRATISTA** deberá dar cumplimiento a lo establecido en la obligación N° 2 y 3 de las Obligaciones Técnicas. Así mismo, deberá presentar al **FONDO** las garantías requeridas para el presente proceso. En todo caso, el acta de inicio deberá suscribirse a más tardar dentro de los **diez (10) días hábiles** siguientes a la suscripción del contrato.

3. Requisitos de capacidad financiera y organizacional:

Cuando se trate de la compraventa de una **vivienda nueva terminada** (un bien terminado), y considerando que no existirán procesos constructivos adicionales que demanden recursos financieros por parte del vendedor, *no serán verificados indicadores financieros ni organizacionales* para el proceso de contratación.

Si se trata de una compraventa de una o más **viviendas nuevas sobre planos**, es decir, que para la entrega de la vivienda se desarrollarán procesos constructivos dentro de la ejecución contractual²(y por ende el vendedor- constructor requerirá una disponibilidad de recursos), se verificarán *indicadores financieros y organizacionales*, que corresponderán a aquellos definidos en el Análisis de Sector y Estudio de Mercado respectivo.

4. Garantías:

Como mínimo deberán ser exigidas las siguientes:³

²Esta condición incluye los casos de compraventa de viviendas de proyecto inmobiliario sobre planos

³Las condiciones de las garantías corresponden a las condiciones del mercado asegurador para este tipo de proyectos.



Anexo No.1

- **Calidad y Estabilidad** de la(s) vivienda(s): Por un monto igual al 30% del valor del contrato y con vigencia de mínimo dos (2) años contados a partir del recibo a satisfacción de las viviendas por parte del FONDO. Cuando la compraventa de las viviendas sobre planos incluya alguna(s) vivienda(s) ya terminada(s), dicha(s) vivienda(s) podrá tener un tratamiento de garantía de calidad y estabilidad diferente siempre y cuando se justifique debidamente la no inclusión de esta(s) vivienda(s) en la póliza que se emita a favor del FONDO con motivo del contrato de compraventa. Cuando las entregas de las viviendas se realicen por grupos (entrega por etapas o fases), el plazo de la garantía de calidad y estabilidad deberá ser establecido a partir de la entrega del último grupo o la última vivienda o, en todo caso, se deberá verificar que cada grupo de viviendas entregadas cuente con una cobertura de calidad y estabilidad por el plazo establecido para esta garantía.
- **Póliza decenal:** En el marco de la Ley de Vivienda Segura, cuando haya lugar a su aplicación.

En todo caso, las condiciones de las garantías a exigir podrán ser ajustadas si el análisis de riesgo así lo determina. En igual forma, siempre se deberá dejar en los términos y condiciones de la contratación una nota en términos similares a los siguientes:

“El Contratista garantizará la calidad y estabilidad de las viviendas construidas y entregadas al FONDO, en los términos establecidos en el Código Civil Artículo 2060...”

NOTA: En el caso de una compraventa de **vivienda(s) nueva(s) ya terminada(s)**, no se exigirá la constitución de amparo por **Calidad y Estabilidad** de la(s) vivienda(s) y se podrá exigir como soporte de calidad y estabilidad las pólizas respectivas de Calidad y Estabilidad propias del proyecto. En todo caso se evaluarán las condiciones propias del proyecto y sus riesgos, y si es el caso hacer exigible el amparo en Calidad y Estabilidad.

5. Exigencias asociadas al componente de amenaza y riesgo:

El FONDO realizará una verificación del estudio de amenaza y riesgo del proyecto presentado por el oferente, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. La Ley 1523 de 2012 (Política de Gestión del Riesgo), en su artículo 38, establece OBLIGATORIEDAD de incorporar los análisis de riesgo de desastres en los proyectos de inversión pública.
2. La Ley 1931 de 2018 (Directrices para la gestión de Cambio Climático), artículo 23, establece la gestión del cambio climático en los proyectos de inversión pública. Artículo 25 articulación con la gestión del riesgo de desastres.
3. El Manual operativo de gestión del riesgo del FONDO, establece la obligación de incluir los estudios de amenaza y riesgo como parte de la viabilidad técnica de los proyectos, incluyendo las condicionantes del diseño, es decir que **TODOS LOS PROYECTOS DEBEN CONTAR CON EL ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO.**



Anexo No.1

4. La resolución 462 de 2017 Requisitos para licencias urbanísticas del Ministerio de Vivienda, establece en el artículo 2, literales a) y d), entre otros, sobre la presentación por parte del **CONSTRUCTOR** del plano con la identificación de las zonas de amenaza, así como la presentación de los **ESTUDIOS DE AMENAZA Y RIESGO**.

Los estudios a ser verificados corresponden a las amenazas hidro-climatológicas a saber: movimientos en masa, inundaciones, avenidas torrenciales, socavación lateral. Adicionalmente y con relación a la amenaza sísmica, cuando la vivienda o proyecto no cuente con el certificado respectivo de la supervisión independiente en el marco de las exigencias de la "Ley de Vivienda Segura", se deberá aportar una certificación expedida por el ingeniero estructural del proyecto sobre el cumplimiento del **Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente** (NSR-10) vigente.

En todo caso el oferente del proyecto inmobiliario y/o constructor es responsable de la veracidad y calidad de los estudios de amenaza y riesgo presentados, así como de toda la documentación relacionada sobre la seguridad del proyecto, y es su responsabilidad las condiciones técnicas-constructivas y la estabilidad del bien. La resolución 462 de 2017 "Requisitos de licencias urbanísticas", establece que los estudios deberán incluir el diseño de las medidas de mitigación en caso de requerirse y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

6. Otras disposiciones cuando la compraventa incluye una cofinanciación:

En el caso particular de la compraventa con cofinanciación, la cuota parte adicional aportada por el beneficiario deberá ser consignada de manera previa a la firma del contrato de compraventa. Al respecto, cuando medie un Encargo Fiduciario en el proceso de compraventa, el pago de la cuota parte adicional aportada deberá ser certificada por la entidad Fiduciaria respectiva. Cuando NO medie un encargo fiduciario el FONDO determinará el esquema contractual adecuado que involucre y genere la obligación (al aportante de la cuota parte adicional) de realizar el pago respectivo de manera previa a la firma del contrato de compraventa.

7. Otros requisitos vinculantes:

Entre otros, los siguientes instructivos relacionados con la provisión y uso de las viviendas:

- "Instructivo General Programa Nacional de Vivienda – 4-GYP-I-05" y sus Anexos.
 - "Criterios de Intervención – 4-GYP-I-06" e "Instructivo de Tenencia– 4-GYP-I-07".
 - "Manual Operativo de Gestión de Riesgos - 4-GPY-M-04".
 - "Lineamientos de calidad de las obras en los proyectos del Fondo adaptación en los sectores de vivienda, salud y educación - 4-GPY-L-02"
- Implementación del "Instructivo de Gestión Social Programa Nacional de vivienda –



Anexo No.1

1-GPS-M-01" Capítulo 5. Acompañamiento Social Compraventa de viviendas -
Aplica cuando se trate de compraventa de vivienda en ejecución o sobre planos.

8. Sobre la Supervisión del contrato de compraventa de vivienda:

El FONDO asignará un Supervisor para realizar las verificaciones y el monitoreo durante la ejecución del contrato y las verificaciones necesarias para el debido recibo de las soluciones de vivienda, de conformidad lo dispuesto en los Lineamientos de Supervisión e Interventoría de la Entidad.

Cuando el vendedor de las unidades de vivienda hubiese sido objeto de interventoría técnica enmarcada en la "*Ley de vivienda segura – 1796 del 2016*", la Supervisión del FONDO exigirá los respectivos informes y certificados generados por el *supervisor técnico independiente*; de no existir aplicabilidad de la Ley de vivienda segura, la Supervisión del FONDO exigirá al contratista, de manera mensual, los informes de calidad y de control constructivo de las viviendas. En ambos casos la Supervisión del FONDO considerará los resultados de la revisión e informes y certificados respectivos como elemento de juicio para el recibo de las viviendas (acta de habitabilidad, previo al acta de recibo del inmueble por parte de los beneficiarios del programa correspondiente. De igual manera, la Supervisión del FONDO podrá contar con personal de apoyo a la supervisión de acuerdo con lo previsto en el inciso segundo del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, así como con peritajes o consultorías de verificación técnica, los cuales conceptuarán respecto al cumplimiento de normas técnicas, diseños, calidad en la construcción y materiales empleados, entre otros, que sirvan de insumo a la Supervisión para el recibo de la vivienda o el proyecto.

En cualquier caso, con respecto a las condiciones técnicas-constructivas y la estabilidad del bien, se seguirá lo previsto en el artículo 2060 del Código Civil frente a eventuales reclamaciones por vicios ocultos y/o deficiencias imputables al proceso constructivo y al bien comprado.

Como complemento a la labor de control de los contratos de compraventa que adelante el FONDO, el Supervisor del contrato remitirá una comunicación al ente local encargado de ejercer verificación y control al desarrollo del proyecto de vivienda, informando la contratación realizada por el FONDO para que, en el marco de sus responsabilidades y en aplicación de sus buenos oficios, se realicen los controles respectivos.

9. Liquidación del contrato:

Una vez la Supervisión haya recibido y aceptado a satisfacción los documentos de "registro de escrituración" correspondientes a las unidades de vivienda contratadas en la modalidad de compraventa y "paz y salvo social" según sea el caso, procederá con la liquidación del contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.

10. Obligaciones y productos a cargo del futuro contratista

10.1 OBLIGACIONES GENERALES

1. Acatar la Constitución Política, la Ley, el Manual de Contratación del FONDO y las demás normas concordantes y complementarias.
2. Conocer el marco legal e institucional del FONDO, así como las normas técnicas vigentes para el Sector Vivienda.
3. Organizar y poner a disposición del proyecto los recursos humanos y técnicos requeridos, ofrecidos y aprobados para garantizar el desarrollo del contrato dentro de los más altos parámetros de calidad y cumplimiento en tiempos y costos. Será por cuenta del CONTRATISTA el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de todo el personal que ocupe en la ejecución del contrato, quedando claro que no existe ningún tipo de vínculo laboral entre el personal que utilice o subcontrate para la ejecución del contrato y EL FONDO.
4. Emplear sus conocimientos y recursos para la debida asistencia y apoyo al FONDO.
5. Proporcionar diligente y oportunamente al supervisor y al FONDO la información y documentos que le sean requeridos.
6. Entregar al supervisor, una vez finalice el plazo de ejecución del contrato, un informe final detallado de las actividades ejecutadas con ocasión de aquel, adjuntando los archivos físicos y magnéticos que se hubieren generado durante la ejecución del contrato; este informe podrá entregarlo o anexarlo a la respectiva acta de liquidación.
7. Atender oportunamente y en los plazos que determine EL FONDO los requerimientos o solicitudes de información del proyecto, para atender o dar respuesta a tutelas, acciones populares, derechos de petición y demás solicitudes de entes de control.
8. Entregar inventariados al FONDO o al supervisor del contrato, los expedientes y documentos que tenga a su cargo en virtud del contrato, entrega que deberá hacer en medio físico y magnético, de acuerdo a los procedimientos del FONDO, y conforme a la Ley 594 del 2000 (Ley General de Archivo), los acuerdos y demás documentos y normatividad sobre la materia.
9. Participar en las reuniones en las que EL FONDO requiera su apoyo y suministrar la información, documentos de soporte o conceptos que sean requeridos durante el desarrollo del contrato.
10. Dar cumplimiento a las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social (Salud, Pensiones y Riesgos Profesionales) y aportes parafiscales, de conformidad con las normas que regulan la materia, obligaciones cuyo cumplimiento debe acreditar para la celebración del contrato, para cada uno de los pagos que efectúa EL FONDO.
11. Constituir y mantener vigentes las garantías que amparan el contrato por el tiempo pactado en el mismo, así como las modificaciones que se presenten durante la ejecución, las garantías iniciales y sus modificaciones deberán ser sometidas al control y vigilancia del supervisor y a la aprobación por parte de la Secretaría General de EL FONDO. Este requisito es indispensable para la ejecución del contrato.
12. Presentar oportunamente las facturas o su documento equivalente, los soportes correspondientes y demás documentación necesaria para los pagos.
13. Responder por el pago de los tributos que se causen o llegaren a causarse por la celebración, ejecución y liquidación del contrato.
14. Suscribir las actas de inicio del contrato, suspensión (en caso de ser requerido), reiniciación (en caso de ser requerido), terminación del contrato (entrega y recibo a satisfacción donde consten las cantidades y condiciones finales para su entrega, suscrita



Anexo No.1

por EL CONTRATISTA y el supervisor), y liquidación dentro de los plazos establecidos para tal fin.

15. Cumplir con el Manual de Imagen del FONDO.
16. Proteger los derechos del FONDO y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.
17. Atender todos los requerimientos realizados por el supervisor y por EL FONDO.
18. Tener documentado e implementado el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019 del Ministerio de Trabajo, y demás normas concordantes y complementarias.
19. Cumplir con los lineamientos sociales, ambientales, prediales y demás vigentes en EL FONDO, y que le resulten aplicables.
20. Cumplir con el Instructivo General Programa Nacional de Vivienda, Instructivo Para la Provisión de Vivienda en la Modalidad Contractual de Compraventa de Vivienda Nueva, Instructivo Gestión Social Programa Nacional de Vivienda y demás instructivos, lineamientos y políticas que estén vigentes en EL FONDO.
21. EL CONTRATISTA consultará constantemente y garantizará durante la ejecución del contrato, que sus accionistas o personas que hagan parte del grupo económico (en caso de existir) al cual pertenece, (i) no se encuentran en la lista ejecutiva de la OFAC (Oficina de Control de Activos Financieros del Tesoro de los Estados Unidos de América), en la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, así como en cualquier otra lista pública relacionada con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo (ii) no han sido condenados por delitos contra el patrimonio económico, lavado de activos, y/o enriquecimiento ilícito, y (iii) no se les ha declarado la extinción del dominio de conformidad con las Leyes Aplicables. EL CONTRATISTA informará de manera inmediata al FONDO si se presentan alguna de las situaciones antes expuestas o de manera sobreviniente durante la ejecución del contrato. Sin perjuicio de la obligación anterior, EL CONTRATISTA autoriza al FONDO para realizar las búsquedas en las listas y/o bases de datos necesarios con el fin de consultar esta información.- EL CONTRATISTA remitirá al FONDO cualquier información que sobre el tema le solicite este último. El incumplimiento de la presente disposición conllevará de manera automática a la terminación del presente Contrato por parte del FONDO, bastando la notificación correspondiente. La terminación del Contrato por esta causa no generará reconocimiento indemnizatorio alguno a favor del CONTRATISTA. En concordancia con lo anterior y so pena de las mismas consecuencias, EL CONTRATISTA garantiza que el personal designado por su parte para la ejecución del presente Contrato no se encuentra en las listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitidas por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, así como cualquier otra lista pública relacionada con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo. En el evento en que durante la ejecución del contrato se tuviere conocimiento de que algún(os) miembro(s) del personal designado para la ejecución del contrato sea reportado en las listas restrictivas, EL CONTRATISTA dará inmediato aviso de la situación al FONDO y procederá al cambio del personal correspondiente so pena de las consecuencias mencionadas frente a la terminación del contrato.



Anexo No.1

22. Garantizar la duración del Consorcio, como mínimo por el plazo de ejecución del presente contrato y hasta su liquidación.
23. Las demás que, de conformidad con las disposiciones del artículo 1603 del Código Civil, correspondan a la naturaleza del contrato o que, por ley, le pertenezcan.

10.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

EL CONTRATISTA tendrá a su cargo, sin limitarse a ellas, las siguientes obligaciones:

TÉCNICAS

1. Elaborar y presentar a la SUPERVISIÓN, dentro de los 4 días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, el cronograma de ejecución de entrega de las viviendas, de forma que este cuente con el insumo necesario para actualizar en el Sistema de Gestión de Proyectos PSA, la línea base, y el avance físico del proyecto, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Manual de Uso al Sistema de Gestión de Proyectos PSA, el cual contendrá la información oficial de cronogramas y avances. Así mismo, el SUPERVISOR lo revisará y aprobará en un plazo máximo de 3 días hábiles contados a partir de la recepción de este. Si el SUPERVISOR llegase a requerir que el CONTRATISTA subsane el cronograma, éste deberá subsanar en un plazo máximo de 2 días hábiles. Posteriormente, el SUPERVISOR tiene un plazo máximo de 1 día hábil para hacer la revisión y aprobación final, según los hitos señalados en los lineamientos de la SUPERVISIÓN y los procedimientos definidos en el Manual de Uso al Sistema de Gestión de Proyectos PSA expedido por el FONDO.
2. Presentar dentro de los 5 días hábiles siguientes a la suscripción del contrato de compraventa el Registro Único Tributario (RUT) del CONTRATISTA. Así mismo, el CONTRATISTA deberá presentar el certificado bancario a nombre del fideicomiso Patrimonio Autónomo (si aplicare), en la cual se registre el número de cuenta donde se efectuarán los pagos previstos en la presente contratación, de conformidad con la Circular Interna nro. 030 del 3 de diciembre de 2020.
3. Entregar al supervisor designado por el FONDO, copia de los estudios y diseños, planos, presupuestos y especificaciones técnicas que acrediten el cumplimiento del proyecto, que en todo caso deben coincidir con los presentados en la postulación y verificados por la entidad.
4. Cumplir con las actividades establecidas en el cronograma de ejecución de entrega de las viviendas aprobado por la supervisión. Cualquier ajuste en el cronograma deberá ser comunicado por escrito a la supervisión y deberá contar con su aprobación, previo acuerdo entre las partes, sin que esto dé lugar al reconocimiento económico o de cualquier otro tipo a favor del CONTRATISTA, sin afectar el plazo y la forma de pago; en caso de afectarse, deberá tramitarse oportunamente la modificación contractual pertinente.
5. Presentar al FONDO a través del supervisor cualquier modificación que se realice a las licencias urbanísticas o novedades en los predios.
6. En el evento en que se presenten daños y perjuicios personales o materiales a terceros, en desarrollo de la actividad constructiva para la ejecución de las unidades de vivienda, el constructor será el único responsable de cubrir las pérdidas ocasionadas, y mantendrá indemne al FONDO de las eventuales reclamaciones.
7. Garantizar que la ejecución del proyecto se realice con los elementos de seguridad industrial y bioseguridad mínimos requeridos, de conformidad con el Plan de Aplicación de Protocolo Sanitario Para la Obra- PAPSO. Los implementos de protección



Anexo No.1

utilizados por el equipo de trabajo de EL CONTRATISTA serán suministrados por éste, bajo sus expensas.

8. Garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas del presente proceso, en lo que tiene que ver con: (I) Identificación de Beneficiarios; (II) Normatividad de la Construcción; (III) Gestión de riesgos (IV) Gestión Predial y (V) Gestión Social:

- I. Identificación de beneficiarios: En principio, los beneficiarios del proyecto corresponden a los del listado de elegibles suministrado por el FONDO (oficio de asignación). Una vez verificados por parte de la entidad, el CONTRATISTA deberá realizar la confirmación ante las autoridades municipales de que dichos beneficiarios registrados en el oficio de asignación, no hayan sido favorecidos en otros programas de vivienda o subsidios, lo cual deberá reportar a la entidad con copia de la certificación emitida por el ente territorial a fin de que sea verificado por la Subgerencia de Regiones; posterior a ello, se adelantará la suscripción del Documento de Entendimiento como condición para la elaboración de la Carta de Asignación por parte del FONDO. En todo caso, al evidenciar que uno de los beneficiarios registrados en el oficio de asignación que emita la entidad, ha sido favorecido con otro subsidio, se procederá a la liberación del cupo, a fin de que se le otorgue el beneficio a otro posible beneficiario inscrito en la base de datos de la entidad.
- II. Normatividad de la construcción: Que las viviendas cumplan con la normatividad vigente para la construcción de asentamientos de vivienda. Adicionalmente debe garantizar que éstas cumplan los requerimientos establecidos por la normatividad vigente en lo que tiene que ver con diseños estructurales y sismo resistencia (NSR-2010).
- III. Gestión del riesgo: Que se haya realizado una adecuada planeación y gestión territorial a partir de la gestión de riesgos derivados de amenazas similares al fenómeno de la Niña 2010-2011, garantizando que el predio de ubicación del proyecto se encuentre en zonas sin amenazas o amenaza baja por eventos hidro climáticos. En caso de haber adelantado obras de mitigación, EL CONTRATISTA deberá garantizar que las mismas cumplen con los requerimientos técnicos y la estabilidad. Lo anterior de acuerdo con el anexo 3: Manual Operativo de Gestión del Riesgo de Desastres del FONDO.
- IV. Gestión predial: EL CONTRATISTA deberá acreditar que realizó las gestiones prediales y ambientales adecuadas para las viviendas a construir, esto es el proceso de desenglobe necesario para proceder a la escrituración y registro de cada unidad de vivienda, así mismo, deberá garantizar el saneamiento jurídico de todos los inmuebles construidos y entregados a los respectivos beneficiarios. Igualmente, deberá garantizar el cumplimiento de las disposiciones asociadas al artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, así como la transferencia del área donde se desarrollará la PTAR al municipio. En este caso es obligación del contratista realizar todo lo necesario para que se cumpla con la transferencia de la propiedad por parte de Alianza Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Urbanización Jade I, tal y como se expresa en el contrato fiduciario de fecha 28 de septiembre de 2021.
- V. Gestión Social: EL CONTRATISTA adelantará la gestión social de acuerdo con lo establecido en el "Instructivo de Gestión Social del Programa Nacional de Vivienda, impulsando el desarrollo sostenible del país, a través de la adaptación



Anexo No.1

al cambio climático (1-GPS-M-01. Versión 3.0, abril de 2020)” en el numeral 5 compraventas. https://storage.googleapis.com/fnad-www-storage/FA2020/Normatividad/Instructivos_Vivienda/Instructivo_de_Gestion_Social_de_Vivienda.pdf

9. Mantener los inmuebles libres de todo gravamen y disponibles para el cumplimiento del objeto del contrato.
10. Adelantar todas las gestiones para la obtención de la licencia de subdivisión, desglobe y loteo del predio, individualización catastral, entre otros.
11. Entregar las unidades de vivienda a cada uno de los beneficiarios cumpliendo a cabalidad con las especificaciones técnicas estipuladas en el instructivo del Programa Nacional de Reubicación y Reconstrucción de Viviendas para la Atención de Hogares Damnificados y/o Localizados en Zonas de Alto Riesgo no mitigable afectados por los eventos derivados del fenómeno de La Niña 2010 -2011 disponible en: https://www.fondoadaptacion.gov.co/phocadownload/InstructivoGeneralProgramaNacionaldeVivienda/Instructivo_General_Programa_Nacional_de_Vivienda.pdf, así como en el Anexo Técnico del Sector Vivienda
12. Programar y organizar la logística necesaria para realizar los eventos para la entrega de las viviendas a sus beneficiarios, cumpliendo con todos los protocolos de bioseguridad para garantizar la seguridad y evitar la propagación del COVID-19.
13. Suscribir con la SUPERVISIÓN las actas de habitabilidad, actas de recibo por parte de los beneficiarios y el acta de recibo a satisfacción por parte del FONDO, en las cuales se garantizará que las viviendas cuentan con vías de acceso, andenes, obras urbanísticas, vegetalización, servicios públicos básicos, accesibilidad de las viviendas de las personas con discapacidad o movilidad reducida (Ley 1114 de 2006 y las normas que la modifiquen, sustituyan o reglamenten), y cuando aplique obras de mitigación, obras de PTAR, incluyendo todas las condiciones establecidas por el FONDO en el cumplimiento de las condiciones específicas mínimas para la entrega de las unidades de vivienda.
14. Realizar durante los primeros 2 meses, las correcciones correspondientes cuando se presenten observaciones durante y con posterioridad a las entregas de las viviendas, sin perjuicio de dar aplicación a las disposiciones previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
15. Certificar que las obras complementarias necesarias (obras de saneamiento básico, de suministro o mitigación de riesgo) cumplen con la normatividad vigente aplicable, así como toda la documentación relacionada sobre la seguridad del proyecto.
16. Remitir al FONDO las respectivas actas de entrega y recibo por parte del municipio o de la empresa prestadora de servicios públicos - ESP de las obras complementarias que así los requieran, como requisito indispensable para la acreditación del primer hito de pago.
17. Llevar a cabo la protocolización de las viviendas en la notaría respectiva, la cual deberá estar debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos.
18. Atender las obras de posventas de manera oportuna, llevando un registro detallado de estas. El término de posventas será de un (1) año contado a partir de la entrega de la obra al FONDO.
19. Adelantar en no más de 30 días calendario, los trámites necesarios de la facturación para el cobro de las actas de acuerdo con la entrega de viviendas aprobadas por la SUPERVISIÓN. Para lo cual, deberán presentar los soportes necesarios para el pago,



Anexo No.1

- de conformidad con el Manual de Pagos a Terceros de la Entidad. (https://storage.googleapis.com/fnad-www-storage/FA2018/Manual_de_Pagos/Manual_de_Pagos.pdf).
20. Permitir en cualquier momento que el apoyo a la supervisión, designado por el FONDO, realice las visitas de seguimientos pertinentes y las solicitudes de información.
 21. Presentar al FONDO informe mensual, emitido por el constructor, el cual debe contener como mínimo lo siguiente:
 - a. Avance de cada una de las actividades programadas;
 - b. Registro fotográfico;
 - c. Resultados de los ensayos de materiales y demás pruebas realizadas;
 - d. Resumen de las actividades realizadas en el mes; y
 - e. Copia de los certificados de calidad de los materiales suministrados para la construcción.
 22. Entregar la certificación técnica de ocupación o la autorización de ocupación de inmuebles para la debida protocolización de la escritura pública de cada una de las viviendas, emitida por la supervisión técnica o por la autoridad competente de ejercer el control urbano (artículo 13 del Decreto 1203 de 2017), según aplique.
 23. Entregar al supervisor una vez finalice el plazo de ejecución del contrato, un informe final detallado de las actividades ejecutadas con ocasión de aquel, adjuntando los archivos físicos y magnéticos que se hubieren generado durante la ejecución del contrato.

SOCIALES

1. Realizar una reunión inicial con los beneficiarios que se encuentren en el listado de elegibles por el FONDO con el fin de corroborar la inclusión de cada uno y realizar la suscripción de los documentos de entendimiento. Asimismo, dentro de dicha reunión se abordarán detalles del proyecto inmobiliario y los tiempos de ejecución.
2. Elaborar y socializar en reunión efectuada con los beneficiarios, conforme con el Manual de Uso de La Vivienda y el Manual de Convivencia, con el fin de recibir la aceptación de parte de estos.
3. Entregar al alcalde los listados de los predios y beneficiarios, junto con su núcleo familiar que serán objeto de atención del proyecto para que se cumpla con lo establecido en el artículo 77 de la Ley 1523 de 2012. De la misma forma, conocer si la entidad territorial ha adelantado los estudios y análisis establecidos en el Decreto 1807 de 2014, en lo relativo a la incorporación de la Gestión del Riesgo en los POT, PBOT o EOT; y con base en esa información evitar que se reubiquen o reconstruyan viviendas en zonas de alto riesgo no mitigable en el respectivo municipio o departamento.
4. Interactuar continuamente con la comunidad. Por lo que, se solicita que el CONTRATISTA tenga un buzón de PQRS, el cual debe ser reportado a la plataforma de espacios de participación ciudadana dispuesto por parte del FONDO.
5. Mantener actualizado el expediente por beneficiario y núcleo familiar entregado por el FONDO, que permita recopilar todas las actuaciones que se implementaron para llevar a cabo la atención de este.