



12 de febrero de 2021

Señores

**PERSONAS INTERESADAS**

**ASUNTO:** Solicitud de información para **estudio de mercado** cuyo objeto es identificar constructores de proyectos de Viviendas de Interés Prioritario -VIP- en etapa de pre-construcción, en etapa de construcción o con soluciones de vivienda ya terminadas, interesados en venderlas al Fondo Adaptación y cuyos proyectos estén **ubicados en la ciudad de Cali o en municipios cercanos a esta ciudad**, y de acuerdo con las condiciones generales de compraventa informadas en el Anexo No.1 que acompaña esta comunicación.

Cordial Saludo:

El **Fondo Adaptación** es una entidad creada por el Gobierno Nacional a través del Decreto 4819 de 2010, como un establecimiento público, con personería jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual tiene por objeto: *"La identificación, estructuración y gestión de proyectos, ejecución de procesos contractuales, disposición y transferencia de recursos para la recuperación, construcción y reconstrucción de la infraestructura de transporte, de telecomunicaciones, de ambiente, de agricultura, de servicios públicos, de vivienda, de educación, de salud, de acueductos y alcantarillados, humedales, zonas inundables estratégicas, rehabilitación económica de sectores agrícolas, ganaderos y pecuarios afectados por la ola invernal y demás acciones que se requieran con ocasión del Fenómeno de La Niña, así como para impedir definitivamente la prolongación de sus efectos, tendientes a la mitigación y prevención de riesgos y a la protección en lo sucesivo, de la población de las amenazas económicas, sociales y ambientales que están sucediendo"*.

Así mismo, el artículo 46 de la ley 1955 del 2019 por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad,"...estableció que el Fondo, *hará parte del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres en los términos de la Ley 1523 de 2012 y podrá estructurar y ejecutar proyectos integrales de reducción del riesgo y adaptación al cambio climático, en el marco del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y en coordinación con los respectivos sectores, además de los que se deriven del fenómeno de la Niña 2010-2011, con el propósito de fortalecer las competencias del Sistema y contribuir a la reducción de la vulnerabilidad fiscal del Estado"*.

El FONDO ADAPTACIÓN se encuentra interesado en contratar, bajo la **modalidad de compraventa de proyecto inmobiliario** y en las condiciones enunciadas en el *anexo de condiciones generales de compraventa* (Anexo No.1), **hasta 400 soluciones de Vivienda de Interés Prioritaria -VIP-** por valor de **hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV)**.

El FONDO ADAPTACIÓN requerirá, de forma previa a la contratación, contar con el *Estudio de Amenaza y Riesgo* del proyecto postulado, de acuerdo con el Manual Operativo de Gestión del Riesgo de Desastres (*documento Anexo*), conforme a la Ley 1523 de 2012 (artículo 38) y la Ley 1931 de 2018 (artículos 23 y 25).

Cabe resaltar que los proyectos que sean postulados pueden encontrarse en etapa de pre-construcción (proyectos ya estructurados sin que hubieren iniciado construcción), en etapa de construcción y/o corresponder a soluciones de vivienda ya terminadas. El proyecto deberá contar



con la respectiva licencia de urbanismo y/o de construcción, aprobada por la entidad de planeación facultada para tal fin (o encontrarse en trámite de las mismas) y cumplir con los requisitos de la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016) y decretos reglamentarios en los casos donde ésta aplique.

Las personas interesadas deberán allegar los siguientes formatos diligenciados con la información solicitada:

- Formato No.1. Carta de Presentación del Proyecto
- Formato No.2. Capacidad Financiera y Organizacional
- Formato No.3. Descripción del Proyecto
- Formato No.4. Experiencia del proponente en VIP/VIS

La información para el estudio de mercado deberá ser enviada al correo electrónico [estudiodemercado@fondoadaptacion.gov.co](mailto:estudiodemercado@fondoadaptacion.gov.co) o radicada en la oficina del Fondo Adaptación, ubicada en la carrera 16 # 6 – 66, piso 12, Edificio Avianca, en Bogotá; enviando los formatos en pdf (o en físico cuando se trate de radicación) y en medio magnético editable (Excel), **hasta el día quince (15) de marzo de 2021.**

**La información presentada para el estudio de mercado será un insumo de análisis para la definición del proceso de contratación. Así mismo, el Fondo Adaptación precisa que el envío de dicha información no establece ninguna clase de compromiso y no genera vínculo contractual entre la Entidad y los interesados, así como no constituye en sí misma una oferta.**

*El Fondo Adaptación no cobra por participar en los procesos contractuales ni por ser beneficiario de ningún proyecto. Siempre consulte nuestra página web o redes sociales.*

Cordialmente,

---

**Andrés Parra Beltrán**  
Subgerente de Estructuración  
Fondo Adaptación



## **Anexo No.1**

### **Condiciones generales de compraventa**

#### **1. Valor de la unidad de vivienda:**

- El FONDO reconocerá para cada vivienda el valor indicado en el “Instructivo General Programa Nacional de Vivienda” (4-GYP-I-05) no obstante podrá, de forma excepcional, reconocer un valor superior por cada vivienda (conforme con las disposiciones de Ley: Decreto 046 de 2020 o aquellas que rijan sobre el particular), en aquellos casos en que el Estudio de Mercado así lo determine, previo concepto favorable del Comité de Contratación del FONDO o de la instancia que la Entidad designe para este propósito. En tal sentido, el FONDO podrá reconocer, en las proporciones que por Ley le corresponda, los gravámenes asociados al proceso de escrituración y registro a cargo del beneficiario y que sean debidamente soportados.
- El FONDO reconocerá otros costos asociados al proyecto y que sean indispensables para su desarrollo y/o su funcionalidad, en todo caso guardando proporcionalidad con las unidades de vivienda adquiridas y en los términos que estable el “*Instructivo General Programa Nacional de Vivienda (4-GYP-I-05)*”.

**NOTA 1:** Cuando se trate de una compraventa de vivienda que involucre una condición de **cofinanciación**<sup>1</sup>, el valor a pagar por cada unidad de vivienda será el resultado de la suma de los siguientes recursos aportados:

- El valor reconocido por parte del FONDO por la adquisición de la vivienda, conforme al “*Instructivo General Programa Nacional de Vivienda*” (4-GYP-I-05).
- El valor adicional que corresponda a la cuota parte financiada por el beneficiario (cofinanciación).

**NOTA 2:** El FONDO no reconocerá ajuste por variación del Salario Mínimo Legal Vigente, toda vez que al tratarse de una compraventa orientada bajo contratación directa no aplicaría dicho mandato. Por lo tanto, se comprarán las unidades de vivienda al valor del SMMLV del año que corresponda a la estructuración del proceso de compra de estas.

#### **2. 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 aprobación<sup>2</sup> de los siguientes hitos:

---

<sup>1</sup>Caso en el cual se presenta una disposición de recursos adicionales por parte del beneficiario, que entran a ser aportados al valor de la unidad de vivienda de tal manera que el valor de adquisición es superior al valor máximo que reconoce el FONDO para este tipo de intervenciones.

<sup>2</sup> La aprobación de los productos será función de la Supervisión del contrato.



HITO/PRODUCTO	% DEL VALOR A RECONOCER POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
<u>Acta de habitabilidad</u> y la respectiva <u>Acta de recibo por parte del beneficiario</u> : Solución de vivienda terminada que cumpla 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 mitigación, entre otras).	70%
<u>Escrituración de la vivienda a favor del beneficiario</u> y entrega al FONDO de la copia respectiva.	20%
<u>Registro de la Escritura de la vivienda</u> en la oficina de instrumentos públicos correspondiente y la entrega al FONDO del certificado de tradición y libertad respectivo.	10%

Los tres hitos anteriores y los respectivos porcentajes de pago podrán ser unificados (acumulados secuencialmente) en dos hitos y pagos y hasta un solo hito y pago, unificando las exigencias y porcentajes respectivos, si las condiciones comerciales y de mercado así son determinadas en el estudio de mercado.

### 3. 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:

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

- El número de unidades de vivienda a ser entregadas en la fase o etapa
- 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
- 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)
- 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.

#### 4. 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 contractual<sup>3</sup> (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.

#### 5. Garantías:

Como mínimo deberán ser exigidas las siguientes:<sup>4</sup>

- **Cumplimiento** del contrato: Por un monto igual al 10% del valor del contrato y por el plazo de ejecución del mismo y cuatro (4) meses más. El monto podrá ser aumentado si las condiciones propias de la negociación y el riesgo así lo determinan.
- **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.

**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

<sup>3</sup>Esta condición incluye los casos de compraventa de viviendas de proyecto inmobiliario sobre planos

<sup>4</sup>Las condiciones de las garantías corresponden a las condiciones del mercado asegurador para este tipo de proyectos.



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.

## 6. 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.**
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.

## 7. 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.





## 8. 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 – 1-GPS-M-01” Capítulo 5. Acompañamiento Social Compraventa de viviendas - Aplica cuando se trate de compraventa de vivienda en ejecución o sobre planos.*

## 9. 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.

## 10. 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.



## **11. Obligaciones y productos a cargo del futuro contratista**

### **11.1 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 anejarlo 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 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.
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.

## 11.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

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

### TÉCNICAS

1. Elaborar y presentar, para aprobación de la SUPERVISIÓN, dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, el cronograma de ejecución detallado de entrega de las viviendas, conforme a los lineamientos que imparta la SUPERVISIÓN, quien lo revisará y aprobará en un plazo máximo de tres (3) días hábiles contados a partir de la recepción de este. Si el supervisor llegase a requerir que el CONTRATISTA subsane el cronograma de ejecución, este deberá subsanar el requisito y entregarlas al supervisor en un plazo máximo de dos (2) días



hábiles. Posteriormente, el supervisor tiene un plazo máximo de un (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 establecido por el FONDO.

2. Presentar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato de compra-venta el Registro Único Tributario (RUT) del CONTRATISTA, así como, el certificado bancario a nombre de la estructura plural nueva, en la cual se registre el número de cuenta para efectuar los pagos previstos en el presente contrato, de conformidad con la Circular Interna No. 30 de fecha 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 aprobado por la supervisión, y de todas maneras, cualquier ajuste en el cronograma deberá ser comunicado por escrito a la supervisión y deberá contar con su aprobación, previo acuerdo de las partes, nunca excediendo el plazo definido en el contrato, so pena de elevarlo a modificación contractual.
5. Ajustar el cronograma de las entregas que haya sido aprobado por el supervisor, previa revisión y visto bueno del mismo, sin que esto de lugar al reconocimiento económico o de cualquier otro tipo a favor del CONTRATISTA, ni que se afecte el plazo ni la forma de pago del contrato. Estos ajustes deberán ser acordados por escrito, previo acuerdo de las partes.
6. Presentar al supervisor del contrato, para su aprobación, la programación de la ejecución del proyecto, de forma que el supervisor cuente con el insumo necesario para actualizar, en el Sistema de Gestión de Proyectos PSA, la línea base y el avance físico del proyecto, de acuerdo con los términos del contrato y cumpliendo, en todo caso, con el procedimiento establecido en el Manual de Uso al Sistema de Gestión de Proyectos PSA. El Sistema de Gestión de Proyectos PSA contendrá la información oficial de cronogramas y avances.
7. Presentar al FONDO a través del supervisor designado, cualquier modificación que se realice a las licencias urbanísticas o novedades en los predios.
8. Llevar a cabo en las fechas indicadas la entrega de las viviendas a las familias identificadas, 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: <http://sitio.fondoadaptacion.gov.co/index.php/el-fondo/normatividad/instructivogeneral-programa-nacional-de-vivienda>
9. 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 conforme con la normativa vigente. Los implementos de protección utilizados por el equipo de trabajo de EL CONTRATISTA serán suministrados por este, bajo sus expensas.
10. 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-10).

**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.

**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 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](https://storage.googleapis.com/fnad-www-storage/FA2020/Normatividad/Instructivos_Vivienda/Instructivo de Gestion Social de Vivienda.pdf).

11. Mantener los inmuebles libres de todo gravamen y disponibles para el cumplimiento del objeto del contrato.
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 y actas de recibo por parte de los Beneficiarios y el Acta de Recibo a Satisfacción del **FONDO** en la cual se garantizará que las viviendas cuenten con vías de acceso, andenes, obras urbanísticas, vegetalización, servicios públicos básicos, obras de mitigación, obras de PTAR, además de todas las condiciones establecidas por el **FONDO** en el cumplimiento de las condiciones específicas mínimas para la entrega de las mismas.
14. Hacer entrega de las soluciones de viviendas a cada uno de los beneficiarios, con la prestación de los servicios públicos básicos, en las fechas que establezca el **FONDO**. La entrega de las unidades de viviendas se podrá realizar de manera individual o de manera total, de acuerdo con el cronograma presentado y aprobado por la Supervisión del **FONDO**. Los costos de escrituración o protocolización, registro y demás que se generen con ocasión del traslado del dominio a los beneficiarios, están incluidos dentro del costo unitario de cada vivienda.
15. Hacer entrega de las soluciones de viviendas a cada uno de los beneficiarios con los acabados indicados en la propuesta y dando cumplimiento al “Anexo Técnico del Sector Vivienda”. Además, deben incluir el urbanismo y adecuaciones necesarias para garantizar la accesibilidad de las viviendas de las personas con discapacidad o movilidad reducida, atendiendo lo establecido en la Ley 1114 de 2006 y las normas que la modifiquen, sustituyan o reglamenten.
16. Realizar a la mayor brevedad posible, las correcciones correspondientes, en caso de presentarse observaciones durante y con posterioridad a las entregas de las viviendas, sin perjuicio de dar aplicación a las disposiciones previstas en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016.
17. Certificar que las obras complementarias necesarias (obras de saneamiento básico, de suministro o mitigación de riesgo) cumplen con la normatividad vigente aplicable.



18. 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.
19. Llevar a cabo la escrituración o protocolización de las viviendas, la cual deberá estar debidamente legalizada y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos respectivos.
20. Atender las obras de posventas de manera oportuna, llevando un registró detallado de estas. El término de posventas será de un (1) año contado a partir de la entrega de la obra al **FONDO**.
21. Adelantar de manera oportuna y en condiciones de calidad esperadas, los trámites necesarios de la facturación de cobro de las actas de acuerdo con la entrega de viviendas aprobadas por la supervisión, para lo cual deberán presentarse los soportes necesarios para el pago.
22. Cumplir con todas las obligaciones previstas en los documentos del proceso de contratación y del contrato y sus anexos y aquellas que se requieran para la ejecución del proyecto.
23. Contar bajo su cuenta y riesgo, con un Supervisor Técnico Independiente de acuerdo con lo establecido en la Ley 1796 del 2016, Título II, Capítulo I, artículo 3°, que consagra la vivienda segura (áreas construidas superiores a 2.000m<sup>2</sup>), el cual deberá presentar una certificación emitida por el profesional que acompañe los soportes que acrediten su idoneidad (Tarjeta de Profesional y antecedentes de la profesión).
24. 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.
25. Presentar al **FONDO** informe mensual, emitido por la Supervisión Técnica Independiente, conforme a lo establecido en la Ley 1796 del 2016, para áreas construidas superiores a 2.000m<sup>2</sup>, 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.
26. Entregar la certificación técnica de ocupación para la debida protocolización de la escritura pública de cada una de las viviendas emitida por la supervisión técnica (de acuerdo con lo establecido en la Ley 1796 del 2016 para áreas construidas superiores a 2.000m<sup>2</sup>) o por la autoridad competente de ejercer el control urbano (artículo 13 del Decreto 1203 de 2017).
27. 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 el listado de beneficiarios elegibles por el **FONDO**, con el fin de corroborar la inclusión de cada uno de los mismos y subsidiariamente realizar la suscripción de documentos de entendimiento. Así mismo, dentro de dicha reunión se abordarán detalles del proyecto inmobiliario y sus tiempos de ejecución.
2. Elaborar y, mediante reunión, socializar el manual de uso de la vivienda y el manual de convivencia ante los beneficiarios, con el fin de recibir la aceptación de parte de estos.
3. Entregar al alcalde del municipio respectivo, los listados de los predios y beneficiarios, junto con su núcleo familiar, afectados que serán objeto de atención del proyecto, con el fin de 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 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.