

ANEXO NO.5.

OBLIGACIONES GENERALES PRELIMINARES DE LAS PARTES

OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL INVERSIONISTA-CONSTRUCTOR

El Inversionista-Constructor seleccionado deberá:

1. Construir un mínimo de setecientas (720) unidades de vivienda de interés social prioritario (VIP), cumpliendo con los estándares mínimos establecidos en el anexo técnico. El valor establecido para la entrega de las viviendas será de 62 SMLMV.
2. Dar inicio a las entregas de las unidades de vivienda al Patrimonio Autonomía Metrovivienda según lo establecido en el cronograma propuesto con la oferta y aprobado posteriormente por la Interventoría, que en todo caso tendrá como máximo tiempo para la entrega de las viviendas Junio de 2015 .
3. Elaborar y entregar los manuales de operación y mantenimiento del proyecto y el manual de usuario de las viviendas.
4. Obtener el apalancamiento financiero necesario para el desarrollo y la culminación del proyecto, mediante documento idóneo de entidad bancaria que así lo acredita.
5. Adelantar oportunamente todos los trámites relativos a permisos, autorizaciones, licencias, modificaciones, renovaciones y demás asuntos necesarios para el desarrollo del proyecto hasta su culminación, en cumplimiento de los tiempos establecidos en el cronograma aprobado por la Interventoría. La obtención de los permisos, autorizaciones, licencias, modificaciones, renovaciones y demás documentos será su responsabilidad exclusiva.
6. Presentar mensualmente los avances del proyecto, que incluyan los avances de los cronogramas de diseño, trámites, obra, legalización y escrituración así como el reporte de los inconvenientes que surjan en los procesos de tramitación o solicitud de autorizaciones ante entidades del orden distrital.
7. Asumir el costo de la comisión fiduciaria correspondiente al negocio Fiduciario dentro del cual se enmarca el proyecto.
8. Escriturar las unidades resultantes de la correcta ejecución del desarrollo inmobiliario conforme a las normas vigentes.
9. Adelantar las propuestas arquitectónicas para lo cual, el proponente tendrá libertad y autonomía de efectuar una propuesta arquitectónica que le permita alcanzar la cantidad mínima de viviendas VIP y no tendrá limitaciones diferentes al cumplimiento de la normativa vigente y aplicable para el desarrollo de los predios.
10. Destinar dentro de la estructura de costos del proyecto, los recursos necesarios para la contratación de la Interventoría que garantice la adecuada de la ejecución del proyecto.
11. Las demás obligaciones inherentes a estas actividades inmobiliarias de acuerdo con lo previsto en la propuesta presentada, la invitación pública de ofertas, sus anexos y los contratos de obra y urbanismo y de fiducia mercantil que se suscriban.

- 12.** Suscribir el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria siendo aportante con METROVIVIENDA.
- 13.** Aportar, como requisito para la suscripción del contrato, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar por 62 SMLMV.
- 14.** Realizar los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales, de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, eléctricos, de redes de gas domiciliario, y de telecomunicaciones de las viviendas, y los demás que se señalen para el desarrollo del proyecto.
- 15.** Elaborar las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, siguiendo los diseños, licencias urbanísticas y toda la normatividad vigente, las cuales deben estar aprobadas por la interventoría para el inicio de las obras. En todo caso el proyecto debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.
- 16.** Entregar todos los estudios, diseños, planos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de interventoría.
- 17.** Presentar al interventor un cronograma detallado de ejecución de la obra, dentro de los quince (15) días siguientes a la finalización de las etapas de aprobación de estudios y diseños y de las licencias urbanísticas a que haya lugar, que incluya como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados entre otras.
- 18.** Elaborar, protocolizar y registrar el reglamento de propiedad horizontal del proyecto.
- 19.** Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desenglobe jurídico de cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión, hasta obtener los folios de matrícula inmobiliaria individuales de las mismas.
- 20.** Entregar, 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 transferencia de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- 21.** Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de la obra, según las actividades descritas en el cronograma presentado por el contratista y aprobado por el interventor.
- 22.** Presentar los informes que le solicite el interventor en relación con la ejecución del proyecto y entregar toda la información requerida por los mismos, que se relacione con la ejecución del proyecto.
- 23.** Permitir que el interventor y quien designe el FIDEICOMISO realice visitas de seguimiento a las obras.
- 24.** Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento del cronograma presentado. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al patrimonio autónomo, el mismo deberá ser asumido por

el contratista. En todo caso, cuando el interventor advierta que la fecha de terminación de las viviendas superará la establecida en los presentes términos de referencia, se dará aplicación al procedimiento establecido en el contrato de obra para el presunto incumplimiento del contrato.

25. Aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el interventor, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el **certificado de existencia** de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En el caso en que el interventor no emita el certificado de existencia de las viviendas, no habrá lugar al pago de las mismas. Cuando esto ocurra se dará traslado del informe respectivo al CONTRATISTA, para que se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días. Si, una vez revisada la respuesta del CONTRATISTA, el interventor mantiene su concepto y lo fundamenta en razones técnicas o jurídicas, se dará por terminado el contrato previa aprobación del COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO.
26. Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
27. Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto y realizar el levantamiento final de planos "as built" o Record, de acuerdo a lo realmente construido en obra y teniendo en cuenta los cambios realizados en la construcción a lo largo de la ejecución de la misma.
28. Ejecutar el proyecto de vivienda sometándose en todas sus actividades a las licencias y normas urbanísticas y técnicas correspondientes.
29. Prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas al patrimonio autónomo derivado y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de la garantía de cumplimiento y el amparo de estabilidad de la obra a la cual se hace referencia en los presentes términos de referencia.
30. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de todas las actas que se generen en ejecución del contrato, especialmente las actas terminación y liquidación del contrato, si es el caso, de entrega material de las viviendas al contratante, así como a las demás obras realizadas en ejecución del proyecto, y de entrega de las zonas de cesión y de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes.
31. Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía de cumplimiento establecida en el presente documento, de acuerdo con las solicitudes del interventor o de la sociedad fiduciaria.
32. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de

acuerdo con su condición de contratista.

- 33.** Pagar los tributos a que haya lugar y que se encuentren a su cargo para lograr la ejecución del proyecto y del contrato de obra.
- 34.** Realizar la entrega material de las viviendas en perfecto estado y previo recibo a satisfacción emitido por el interventor a la FIDUCIARIA escogida por el inversionista constructor como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO o a quién ella determine.
- 35.** Comparecer conjuntamente con la FIDUCIARIA ESCOGIDA el PATRIMONIO AUTÓNOMO a la entrega de las zonas de cesión y de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes.
- 36.** Informar a la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que le efectúe EL FIDEICOMISO.
- 37.** Utilizar en el desarrollo de las obras, productos originales, nuevos, no remanufacturados, ni repotenciados, de conformidad con las especificaciones técnicas solicitadas en los presentes términos de referencia y sus anexos.
- 38.** Reemplazar, a sus expensas y entera satisfacción del interventor, sin costo alguno, todos los bienes o materiales que resulten de mala calidad o con defectos de fabricación.
- 39.** Asistir a los Comités y demás reuniones de seguimiento que se realicen en desarrollo del contrato y sean programadas por el interventor o por el contratante.
- 40.** Contar con la logística operativa, la infraestructura física adecuada y el recurso humano suficiente para la cabal ejecución del proyecto, sin perjuicio del personal mínimo requerido en este documento.
- 41.** Coordinar las visitas técnicas y la entrega de todos los documentos que requiera el interventor para la verificación del desarrollo del proyecto y de las viviendas.
- 42.** Cumplir, en el desarrollo del contrato, con las normas de seguridad industrial a que haya lugar.
- 43.** Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la construcción.
- 44.** Pagar a las autoridades competentes el monto correspondiente a la compensación de las áreas de cesión, en el evento en que el contratista opte por compensar las mismas.
- 45.** Las demás señaladas en este documento y en su anexo técnico.
- 46.** Las demás propias de la naturaleza del contrato, de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

Se aclara que las anteriores obligaciones son preliminares. Las obligaciones definitivas serán las pactadas en los contratos a celebrar.

a. OBLIGACIONES DE METROVIVIENDA

1. En caso de existir vicios ocultos en alguno de los predios, salir al saneamiento de estos; una vez efectivo dicho trámite se cancelarán las correspondientes anotaciones.
2. Suscribir el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria con el inversionista constructor de acuerdo a lo señalado en los numerales 1.2. y 6 de la Invitación pública para presentar ofertas del proyecto.
3. Aportar los lotes denominados: BOSA 601, SOSIEGO 2407, SAN BLAS 4001, LA COLMENA 8618 Y USME 1, ubicados en Bogotá Distrito Capital.
4. Hacer parte del comité fiduciario del Patrimonio Autónomo “Convenio 152”.
5. Realizar acompañamiento en el trámite de los estudios técnicos tales como: Estudios geotécnicos, de suelos, topografía detallada, diseño de redes externas para la prestación de servicios públicos, diseño de espacio público, y de ser necesario se efectuara el acompañamiento para la actualización de los estudios pertinentes para el buen desarrollo de la construcción. En todo caso, la responsabilidad de tramitar y ejecutar de los estudios que se requieran para la construcción del proyecto, están a cargo del Inversionista constructor.
6. Apoyar en todos los trámites necesarios para obtener las licencias o permisos urbanísticos que se requieran para la construcción del proyecto, así como, apoyar en los trámites para la autorización de conexión de redes domiciliarias, la apertura de cuentas y la asignación de medidores. En todo caso, la responsabilidad de tramitar y obtener licencias o permisos urbanísticos que se requieran para la construcción del proyecto, están a cargo del Inversionista constructor y bajo ninguna circunstancia METROVIVIENDA asumirá responsabilidad adicional frente a la gestión.
7. Adelantar los trámites necesarios para la actualización o incorporación topográfica de los predios, así como también efectuar todas las gestiones requeridas para la actualización de áreas y linderos.
8. Hacer el acompañamiento en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal, y adelantar los trámites necesarios para el registro del mismo en los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas a entregar.
9. Entregar al inversionista constructor la información que este demande en relación con el proyecto inmobiliario a desarrollar.
10. Designar un delegado que asista a las reuniones del comité operativo.
11. Asistir a las reuniones que se programen del comité operativo.

b. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

1. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción del contrato.
2. Aprobar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, las garantías solicitadas en este documento, si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al contratista, para que dentro del plazo que se le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.
3. Concurrir a la firma y/o otorgar poder y/o autorización, previo aval de la

interventoría, para suscribir todos los actos necesarios para adelantar los siguientes trámites:

- a. Obtención de la(s) licencia(s) de urbanismo y construcción.
 - b. Desenglobe jurídico de cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión del proyecto.
 - c. Protocolizar y registrar el reglamento de propiedad horizontal.
 - d. Solicitud de individualización catastral de las viviendas.
 - e. Los demás que deban adelantarse para la debida ejecución del proyecto.
4. En el caso en que se presente un presunto incumplimiento reportado por el interventor, presentar los respectivos informes al Comité Técnico del FIDEICOMISO, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación del cronograma y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo y el cobro de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.
 5. Atender las recomendaciones y sugerencias del Comité Fiduciario.
 6. Solicitar información sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a cargo del oferente.
 7. Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento y en el contrato de obra.
 8. Informar al contratista cuando las viviendas sean transferidas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA o CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, SDH, indicando los números de las Escrituras Públicas de transferencia de cada una de las viviendas y la Notaría en la cual fueron otorgadas.
 9. Las demás que le imponga su condición de propietario del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.
 10. Retornar al Inversionista Constructor el valor de las unidades de vivienda entregada y recibida a satisfacción por la Interventoría, una vez haya cumplido con los trámites establecidos en el presente contrato. A un valor correspondiente de 62 SMLMV.

Se aclara que las anteriores obligaciones son preliminares. Las obligaciones definitivas serán las pactadas en los contratos a celebrar.