

Bogotá D.C., 26 de abril de 2023

CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR -
COLSUBSIDIO
Fecha y hora: Miércoles 26 Abril 2023 18:39:59
Dirigido a: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Enviado por: HALVER JAFFED BORDA PAEZ
Procesado por: YERALDIN PEDRAZA RAMIREZ
Asunto: bservaciones sobre la Invitación Privada No.
PAM-FBCUND-002-2023



CS-016893

Señores

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Atn. Dr. ANDRES NOGUERA RICAURTE
Calle 67 No. 7-37 Piso 3
Bogotá D.C.

Asunto: Observaciones sobre la Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023

Respetado Dr. Noguera

Cordial Saludo, dando alcance a la Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023 remitida el día 21 de abril de 2023, al respecto realizamos las siguientes observaciones:

1. DECRETO 0118 DE 2017

"Que luego de evaluar los documentos aportados por los alcaldes Municipales, se priorizaron veintiocho (28) Municipios para conformar la etapa 1 del patrimonio Autónomo Matriz."¹

El decreto no está vigente toda vez que el mismo crea el comité interno de Coordinación, gestión, seguimiento y evaluación, pero solo para la primera etapa, es decir no es competente para esta segunda etapa.

Por lo que se sugiere revisar la competencia del Comité para la evaluación de los lotes de esta invitación en caso contrario proceder con la modificación del decreto.

2. DECRETO 226 DE 2019 (POSTULACIONES)

"atado al decreto 0118 de 2017"²

Sí debe modificarse el decreto 0118 de 2017, necesariamente también debe modificarse este.

3. CONDICIONES GENERALES:

"mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2.017), se suscribió por parte del Departamento de Cundinamarca y Fiduciaria Bogotá S.A. el Contrato de Fiducia Mercantil No. 3- 1-68124 y se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ denominado FIDEICOMISO

¹ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DECRETO 0118 11ABR2017 COMITE COORDINADOR PODEMOS CASA, Pág. 4.

² Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DECRETO 226 DE 2019 (POSTULACIONES), documento completo.

*FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, contrato fiduciario que a la fecha de la presentación de esta invitación se encuentra vigente”.*³

Es importante tener en cuenta que el cronograma del programa Fase II, superará la vigencia del PAM el cual vence el 31-12-2023. ¿Se ampliará el PAM actual antes de la suscripción de los PAD y otros ítems integrales de acuerdo con lo mencionado en las condiciones generales?

Consideramos importante la ampliación de la vigencia para garantizar el cumplimiento del Programa incluyendo el tiempo de ejecución de los proyectos de la Fase II.

4. CONDICIONES GENERALES

“3. Impacto en el presupuesto de rentas y gastos del Departamento de Cundinamarca.

*El Departamento de Cundinamarca, Secretaría de Hábitat y Vivienda, no expedirá certificado de disponibilidad presupuestal para la ejecución del presente proceso de invitación privada, por cuanto los montos establecidos como remuneración del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES son el resultado de su gestión en la ejecución del proyecto de vivienda, y deberán establecerse en la propuesta que estos presenten en este proceso de contratación, y serán con cargo a los proyectos de vivienda incluyendo en ellos los **costos de la coordinación de la estructuración del programa Podemos Casa II** y la ejecución del programa de acompañamiento social a los hogares, por lo cual no se generan cargas presupuestales para con el presupuesto del Departamento de Cundinamarca”.*⁴

Se solicita aclarar a qué hace alusión los **“costos de la coordinación de la estructuración del programa Podemos Casa II”**. Lo anterior, teniendo en cuenta que esta figura se suprimió en la Fase I.

5. CONDICIONES GENERALES

*“Escribir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO del PROYECTO de conformidad con lo establecido en el numeral 1.4. de la Cláusula Primera del modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se anexa”.*⁵

Teniendo en cuenta qué, el fideicomiso es el encargado de escriturar, y de acuerdo con las normas contables vigentes, tienen la obligación de facturar quien genera la venta, en este caso es el fideicomiso. (Se elimina la figura de facturación por mandato). Dicho lo anterior, se solicita se modifique esta condición.

³ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 12.

⁴ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 20.

⁵ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 28.

6. CONDICIONES GENERALES

"Para todos los efectos legales y contractuales todas las actividades relacionadas con los procesos de selección de la Sociedad Fiduciaria, del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE del proyecto estarán en cabeza de la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca y los demás contratos derivados del Patrimonio Autónomo Matriz serán subidos a www.fidubogota.com, no obstante que dichos documentos legales, pre contractuales, contractuales y demás que sean requeridos sean elaborados en conjunto entre el Municipio y la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca en forma mancomunada y coordinada con los funcionarios y contratistas encargados".⁶

Toda vez que, los contratos de fiducia mercantil derivados se rigen por el derecho privado y algunas partes son entidades privadas. ¿No se estaría violando la reserva bancaria? Solicitamos aclarar, sí se hace referencia a las minutas o a los contratos.

En caso de tratarse de Contratos, consideramos que estos no deberán ser cargados evitando un incumplimiento normativo.

7. CONDICIONES GENERALES

"15.7.... c) las áreas de cesión por el funcionario que designe el Alcalde Municipal por intermedio de la Secretaria de Infraestructura o quien haga sus veces. Estas actas deberán estar acompañadas por las copias de las pólizas de que trata la cláusula décima primera de este convenio".⁷

Se sugiere corregir y/o aclarar el documento, teniendo en cuenta que, al PAD se transfiere el área útil, no se incluyen las áreas de cesión, las cuales están en cabeza del Fideicomitente aportante o Municipio desde la licencia Urbanística y la constitución del Urbanismo.

8. CONDICIONES GENERALES

"La ejecución del proyecto incluye la construcción de las obras de urbanismo internas; las vías de acceso adyacentes al predio en una distancia de hasta CIEN metros lineales (100 ml), estas pueden ser pavimentadas con sus respectivos andenes y sardineles, esto para garantizar la adecuada accesibilidad al predio por parte de los usuarios"...⁸

Se debe eliminar dicho requerimiento de las condiciones generales toda vez que, son cargas urbanísticas que no se pueden ejecutar por el proyecto; las condiciones de accesibilidad deben ser dadas por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE tales como: vías, andenes, redes de servicios públicos, adicionalmente es contradictorio con el siguiente párrafo de las condiciones generales:

⁶ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 30.

⁷ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 34.

⁸ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 35.

" El alcance de las obras que componen el proyecto no incluyen obras de urbanismo que comprometan cargas generales que afecten el predio, ni las vías de acceso al predio y la conexión a las redes matrices de acueducto, alcantarillado pluvial y alcantarillado sanitario hasta la entrada del predio, las cuales son responsabilidad y serán asumidas por EL MUNICIPIO."

9. CONDICIONES GENERALES

"En caso de requerir la modificación o ajuste de la Norma Urbana aplicable a uno o varios predios en particular a fin de optimizar el desarrollo del proyecto y lograr una mayor cantidad de soluciones habitacionales y una mejor relación de equipamientos comunales, se podrán proponer los ajustes a dicha norma los cuales se tramitarán por el Alcalde Municipal ante el Concejo Municipal haciendo uso de las facultades legales de la Ley 1753 de 2015 en su artículo 91 y demás normas concordantes que adicionen, deroguen o modifiquen.⁹

El artículo 91 modifica el "ARTÍCULO 47. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2015 y el 2020, y por una sola vez, los municipios y distritos (..)

Por lo anterior, se sugiere revisar las facultades que se referencian toda vez que ya no se encuentra en el periodo constitucional referido en la norma.

10. CONDICIONES GENERALES

"El MUNICIPIO a través de su empresa de servicios públicos DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO; garantiza la disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado de aguas residuales y aseo y de llegarse a requerir una ampliación de las redes matrices de acueducto y alcantarillados sanitario y pluvial estas obras serán ejecutadas por el MUNICIPIO".¹⁰

Se considera importante como lección aprendida, dejar dicha obligación expresa en el PAD donde se vincule el Municipio, con cronograma de ejecución y disponibilidad de recursos para la ejecución de las actividades a requerirse para el predio propuesto.

11. CONDICIONES GENERALES

"24. Documentos Técnicos e Información del Predio para facilitar la Presentación de las Propuestas".¹¹

⁹ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 35.

¹⁰ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 36.

¹¹ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 48.

URGENTE: a la fecha no se encuentran cargados los documentos mencionados de los municipios, es imperativo contar con los acuerdos de creación de subsidios familiares de vivienda municipales aprobados por el Concejo Municipal, debidamente ejecutoriados y publicados, los cuales regulan las condiciones del subsidio en especie, el valor de este, y las exenciones que tiene el proyecto: Prediales, pagos de licencias, etc. insumo esencial para la modelación de las factibilidades.

12. CONDICIONES GENERALES

"38.14. Equipo Técnico de Ejecución - Experiencia del Grupo de Profesionales (Anexo No. 7). Fideicomitente Comercializador y Gerente. Acompañado de las correspondientes certificaciones expedidas por la entidad contratante.

Se deberán aportar las hojas de vida para los profesionales requeridos para los cargos de Gerente de Proyecto, Director de Obra, Coordinador, Residentes y Profesionales de aseguramiento de la calidad y SISO, acompañada de los Certificados que acrediten sus estudios, la experiencia general y la experiencia específica, según la información solicitada en el Documento de condiciones generales, la cual debe corresponder a lo anotado en el Anexo 7 que debe estar firmado por el Representante Legal del proponente y cada uno de los profesionales, además se debe aportar una carta de compromiso de cada uno de los profesionales para hacer parte del equipo técnico que tendrá a cargo la ejecución del proyecto."¹²

Se solicita sean revaluadas las especificaciones para los profesionales requeridos y la cantidad de estos, toda vez que, son proyectos de pocas unidades a ejecutar, y la exigencia mencionada impacta en los costos a proyectar por parte de la CCF.

13. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL

"Discapacitados: Se debe prever como mínimo un tres por ciento (3%) de las unidades de vivienda diseñado y construido en primer piso para facilitar la permanencia, movilidad, acceso a servicios y disfrute tanto de la vivienda como del conjunto para personas en condición de discapacidad y en especial para aquellas personas que emplean sillas de ruedas. Se deben ampliar las medidas de los vanos de puertas de acceso, baños y alcobas, así mismo deben contar con rampas de acceso. El número final de viviendas que se deben adecuar a las personas en condición de discapacidad será determinado de acuerdo con la información que suministren los compradores de manera específica en la sala de ventas".¹³

Se debe ajustar la especificación toda vez que se dará en cumplimiento a la ley 1114 del 2006 en lo relacionado con Movilidad Reducida, establece la obligación de disponer el 1% del total de vivienda construidas y no el 3% como se menciona en el anexo.

¹² Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 66.

¹³ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, Pág. 21.

Mediante la caracterización de las familias se identificarán las personas que cuenten con esta condición, y se realizará la priorización de asignación de la vivienda mediante gestión social, dando igualmente cumplimiento a la normativa con relación al porcentaje de unidades.

14. Suscripción de PAD por parte del fideicomitente aportante y fideicomitente comercializador y gerente

En la invitación privada se debe establecer que solamente se suscribirán los contratos PAD una vez se confirme la viabilidad del proyecto, esto con el fin de evitar la liquidación prematura de fideicomisos por la incapacidad del cumplimiento del objeto contractual, así como los costos asociados a la conformación de este. Por lo anterior, se solicita sea aclarado este punto, toda vez que dentro de los proyectos objeto de la invitación, el Municipio de Tena no es viable para presentación de propuesta.

15. CIERRE FINANCIERO

“El valor de la separación de cada unidad de vivienda establecido es la suma de setecientos mil pesos m/cte. (\$700.000,00) al momento de la firma del encargo fiduciario de preventas Posteriormente los hogares movilizarán los recursos para pagar la cuota inicial establecida en el cinco por ciento (5%) para el Caso de Viviendas VIP que se encuentran en sus cuentas de ahorro programado, ahorro voluntario contractual y/o cesantías. El valor de la cuota inicial podrá ser usado por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO. Esta suma hace parte del cierre financiero”¹⁴

“Los hogares compradores (beneficiarios) asumirán con cargo a sus propios recursos y como complemento al valor de las viviendas y así deberá quedar establecido en las respectivas promesas de compraventa; una suma equivalente al valor de separación de las viviendas, tasada en la suma de SETECIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$700.000,00) con destino al Fondo de Administración de la Copropiedad a la cual pertenecerán y para dejarla dotada cuando sea entregada por el administrador provisional”¹⁵

Se solicita aclarar, ¿cuál es la destinación de los \$ 700.000 toda vez que hay inconsistencia entre lo estipulado en las Condiciones Generales y las especificaciones Técnicas?

16. ÁREA CONSTRUIDA POR UNIDAD DE VIVIENDA

En todo caso se deben construir y entregar soluciones de vivienda Tipo desde CUARENTA Y CINCO metros cuadrados (45,00 m²) de área construida mínima; en torres multifamiliares o unifamiliares, empleando los materiales y especificaciones técnicas establecidas en el Anexo Técnico que hará parte del Contrato de Fiducia Mercantil. Y por ningún motivo el promedio ponderado de las viviendas podrá ser inferior de CUARENTA Y DOS metros cuadrados (42,00

¹⁴ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pág. 37.

¹⁵ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, Pág. 47

m2) de área construida mínima al sumar la totalidad de las unidades de vivienda de todos los proyectos teniendo en cuenta que se cuenta con unidades de vivienda atípicas en los primeros pisos.¹⁶

Se solicita ratificar área construida de 42m² toda vez que, la variabilidad de precios en los insumos de construcción no permite llegar al cierre financiero de los proyectos; lo anterior, teniendo en cuenta que hay una inconsistencia en las especificaciones técnicas (Pág. 10)

17. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

“En clima templado y cálido se recomienda proponer un balcón francés en la fachada de sala”.¹⁷

Se solicita sea eliminada la especificación.

18. Sistema Constructivo – Instalaciones Hidráulicas

“Desagüe Sifón de piso zona de ropas”.¹⁸

Se solicita sea evaluada esta especificación toda vez que en la operación este tipo de sifones presentan posible devolución de espuma producto del servicio de la lavadora, lo que a futuro generaría solicitudes de postventas.

19. Salón Comunal, Administración Portería

“Todos los equipamientos comunales se podrán construir en un sólo edificio, el cual podrá tener dos o más pisos, la ubicación de las zonas deportivas, recreativas y húmedas responderán al diseño, que en todo caso deberá respetar la normatividad del municipio y la normativa nacional para personas con movilidad reducida, con excepción del cuarto de basuras que debe ser construido contiguo al acceso del conjunto”.¹⁹

Se solicita reevaluar los espacios como oficinas administración, archivo, y demás aspectos mencionados, toda vez que, para este tipo de proyectos se requiere una oficina de administración.

20. Dotación. Salón Comunal

“En cada piso del edificio comunal se deben construir baños, en los baños del equipamiento comunal se deben instalar tazas alongadas sin fluxómetro, sistema instalación válvula antivandálica superior, sanitarios alta eficiencia,

¹⁶ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pág. 35

¹⁷ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, Pág. 35

¹⁸ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, Pág. 16

¹⁹ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, Pág. 25

orinal mediano para fluxómetro con agujero de 2", válvula anti vandálica orinal mediano, lavamanos de mesa tipo push, incluye la instalación de juegos de incrustaciones en cerámica correspondientes a Jabonera, Papelera y Toallero".²⁰

Se solicita evaluar especificación de sanitarios, toda vez que para este tipo de equipamientos se instalan aparatos sanitarios Línea VIP.

21. Equipos contra Incendios

"Será obligación a cargo del Fideicomitente Inversionista y Constructor instalar los hidrantes en cantidad y especificaciones que determine la EMPRESA MUNICIPAL DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO O LA QUE EJERZA SUS FUNCIONES ESP y dejar instalados por lo menos tres gabinetes contra incendios tipo III (para 500 unidades de vivienda) distribuidos estratégicamente en el conjunto debidamente conectados a la red de acueducto; adicionalmente en cada una de las torres así como en los edificios de los equipamientos comunales (portería, administración, cuartos técnicos, supermercado, salón social comunal) debe suministrarse un extintor manual de 20 libras cargado con polvo químico seco multipropósito ABC, presurizado con nitrógeno, válvula en bronce, manómetro, manguera, cinturón plástico y soporte pared, color amarillo. La cantidad de gabinetes será proporcional al tamaño del conjunto residencial y en todo caso mínimo se debe instalar un gabinete con estas especificaciones".²¹

Se solicita aclarar lo mencionado, toda vez que los Hidrantes hacen parte del Urbanismo externo, obligación a cargo del municipio. Al patrimonio se transfiere solo el área útil.

22. Otras especificaciones del proyecto.

"ESTUDIOS GEOLÓGICOS Y GEOMORFOLÓGICOS
ESTUDIOS HIDROLÓGICOS E HIDRÁULICOS. (Sólo aplica para predios colindantes con Ríos)"²²

Se solicita sea aclarado en las especificaciones técnicas que ésta es una obligación a Cargo del Fideicomitente aportante, el proyecto no puede asumir estos costos.

23. COORDINACIÓN DE LA ESTRUCTURACIÓN

"Los FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR Y GERENTE y FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberán aportar en dinero como mínimo el uno coma cincuenta y siete por ciento (1,57%) del valor total del número de viviendas que conforman cada proyecto al Patrimonio Autónomo Derivado para garantizar la pre-inversión requerida y gastos preoperativos de obra,

²⁰ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, Pág. 30

²¹ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, Pág. 34

²² Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, Pág. 46

*ventas y diseños para que el proyecto pueda iniciar las ventas, comisión fiduciaria, sala de ventas, apartamento modelo, coordinación de la estructuración y gastos de ventas, entre otros"*²³

Se solicita sea aclarado que el recurso del 1.57 puede ser legalizado en el primer anexo 3 como la legalización de los costos incurridos por el Constructor y la Caja. Adicionalmente se solicita sea eliminado del texto el concepto de la coordinación de estructuración, toda vez que la misma se ejecuta por los Fideicomitentes Comercializador y Constructor.

Agradecemos se de respuesta de fondo a cada una de las observaciones mencionadas en el presente oficio y sus anexos.

Finalmente, aclaramos que continuaremos realizando el estudio a los documentos pendientes por cargar en la página web de la fiduciaria, y se remitirán nuevas observaciones sobre estos.

Sin otro particular y agradeciendo la atención a la presente.

Cordialmente,



HALVER JAFFED BORDA PÁEZ
Gerente Programas de Vivienda

En copia:
Gobernación de Cundinamarca, Secretaría de Hábitat

²³ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-002-2023, DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pág. 44