

Bogotá D.C., 22 de febrero de 2023

Señores

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Atn. Dr. ANDRES NOGUERA RICAURTE

Calle 67 No. 7-37 Piso 3

Bogotá D.C.

CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR -
COLSUBSIDIO

Fecha y hora: Miércoles 22 Febrero 2023 16:10:39

Dirigido a: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Enviado por: HALVER JAFFED BORDA PAEZ

Procesado por: YERALDIN PEDRAZA RAMIREZ

Asunto: Observaciones sobre la Invitación Privada No.

PAM-FBCUND-001-2023



CS-014552

Asunto: Observaciones sobre la Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023

Respetado Dr. Noguera

Cordial Saludo, dando alcance al oficio CS-014388 Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 remitido el día 17 de febrero de 2023, al respecto remitimos las siguientes observaciones; las principales plasmadas dentro del presente documento y unas subsidiarias que por su condición serán aportadas dentro del informe consolidado de 121 observaciones adicionales, el cual se remite como anexo a este oficio.

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

¹ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DECRETO 0118 11ABR2017 COMITE COORDINADOR PODEMOS CASA, Pág. 4.

² Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DECRETO 226 DE 2019 (POSTULACIONES), documento completo.

constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ denominado FIDEICOMISO 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.

“Como anexos de este documento se incluyen los informes de evaluación de los predios emitidos por los profesionales evaluadores del Programa Podemos Casa Fase II; de igual forma los predios pueden ser visitados por funcionarios de las Cajas de Compensación Familiar en su calidad de eventuales FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADORES Y GERENTES, así como por la persona jurídica firma constructora en su calidad de eventual FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, para que estos a su vez evalúen la factibilidad de los predios donde se proponen desarrollar estos proyectos”.⁴

En el cronograma adjunto, no se incluye tiempo para la visita de los predios. ¿Se tendrá en cuenta el tiempo prudente para la visita de estos?

5. CONDICIONES GENERALES.

...“se proyecta para el año 2023 que el valor ascienda alrededor de los 150 mil millones de pesos, los predios aportados por los Municipios tienen un Avalúo Catastral aproximado a los dos mil cuatrocientos cuatro millones ochocientos un pesos (COP\$2.404.801.000)”⁵

Teniendo en cuenta que las viviendas serán escrituradas en el 2024 o 2025, dependiendo el estado de madurez de los proyectos. ¿La oferta a presentar por la CCF puede contener esta variable en precio?

¿Se debe tomar que el valor de los proyectos corresponde al año de escrituración? Es importante tener claridad al respecto, toda vez que, El 2023 será un año de estructuración e inicio de la etapa comercial correspondiente.

6. CONDICIONES GENERALES.

“Que para efectos de la presente invitación y del Contrato de Fiducia Mercantil mediante los cuales se constituyen los Patrimonios Autónomos

³ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 12.

⁴ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 14.

⁵ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 15.

Derivados, el desarrollo del PROYECTO de construcción será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA en calidad propia, o en su calidad de vocera y administradora del PAM y de los PADs, ni del FIDEICOMITENTE APORTANTE, los estudios de factibilidad y construcción de los proyectos de vivienda de interés prioritario del programa Podemos Casa y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo. PREDIOS Y PROYECTOS".⁶

Teniendo en cuenta las lecciones aprendidas de la Fase I, se considera fundamental que los municipios tengan mayor responsabilidad desde su vinculación al PAD en el cumplimiento de las obligaciones que permitan viabilizar los predios, tales como: posibles extensiones de redes, estudios de AVR , ejecución de obras de mitigación etc.

Se recomienda incluir pólizas al Fideicomitente Aportante.

7. CONDICIONES GENERALES.

En este sentido se han establecido cuatro metas principales que se miden semanalmente como son:

- *Las personas atendidas en las Oficinas de Vivienda, 25%*
- *La cantidad de formularios entregados a los hogares, 22%*
- *La cantidad de Hogares Inscritos en los Proyectos, 21%*
- *La cantidad de Hogares Postulados. 19%⁷*

Validando las cifras presentadas en las Condiciones Generales en cuanto a hogares inscritos en el programa, 21% equivale aproximadamente a 340 hogares.

¿Cuál es el plan de acción a corto plazo de la Gobernación para garantizar como mínimo 1205 hogares inscritos y en cuanto tiempo se pretende realizar dicho proceso?

¿Se aportará en la documentación un estudio de mercado para garantizar un 100% de las familias?

8. 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

⁶ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 17.

⁷ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 18.

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".⁸

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.

9. CONDICIONES GENERALES

"Actualmente el programa Podemos Casa se viene desarrollando bajo los propósitos, metas y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018 y que, a hoy, bajo la ejecución del plan de desarrollo "Cundinamarca ¡Región que Progresa! 2020 - 2024" adoptado por la Ordenanza No. 011 de 2020 modificada por la Ordenanza 059 de 2020, en el marco de la meta 54 "Apoyar la adquisición de 4.000 viviendas rurales y urbanas VIS Y VIP", continúa siendo el proyecto para contrarrestar el déficit cuantitativo de vivienda en Cundinamarca".⁹

Revisar sí el programa Podemos Casa se viene desarrollando bajo los propósitos, metas y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2014–2018.

Adicionalmente, solicitamos tener en cuenta lo proyectado para el nuevo PLAN DE DESARROLLO NACIONAL (ajuste valor de vivienda de SMMLV a UVT), lo que ocasionaría que el valor de las viviendas sea inferior en UVT a lo planteado en salarios mínimos, que para el año 2023 son de aproximadamente 4 millones de pesos menos por unidad de vivienda.

Así las cosas, teniendo en cuenta esta premisa y adicionalmente el incremento en costos de materiales, mano de obra e intereses financieros, es importante que la Gobernación analice la reducción de los 48 metros cuadrados construidos exigidos en la propuesta a 42 metros cuadrados para lograr viabilidad de los proyectos.

10. CONDICIONES GENERALES

"Escriturar 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".¹⁰

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

⁸ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 20.

⁹ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 23.

¹⁰ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 27.

caso es el fideicomiso. (Se elimina la figura de facturación por mandato). Dicho lo anterior, se solicita se modifique esta condición.

11. 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".¹¹

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.

12. 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".¹²

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.

13. 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"...¹³

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

¹¹ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 30.

¹² Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 34.

¹³ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 35.

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:

" 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."

14. 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."¹⁴

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 período constitucional referido en la norma.

15. 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".¹⁵

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.

16. CONDICIONES GENERALES

"21. PRESUPUESTO OFICIAL DE LOS PROYECTOS (PO) 21.1. El presupuesto oficial del proyecto para efectos de evaluación de las propuestas presentadas por los

¹⁴ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 35.

¹⁵ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 35.

proponentes será acorde al alcance de las unidades que pueden ser implantadas en cada lote. Son en total aproximadamente MIL SEISCIENTAS SETENTA Y UN (1.671) Unidades de Vivienda en Apartamentos a un precio máximo por unidad de vivienda equivalente a noventa (90) smmlv, que para el año 2023 ascienden a la suma CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$174.452.400.000,00)".¹⁶

Se recomienda validar el presupuesto propuesto y/o ampliar teniendo en cuenta que el valor final de las ventas es la resultante del valor en el año en que se escriture, el cual será susceptible de ajuste de acuerdo con la vigencia del año fiscal e incluso se solicita se reevalúe el tope de las viviendas, esto teniendo en cuenta qué, este enfoque limita el proceso para presentar una oferta, toda vez que el 2024 y años subsiguientes, presentarán incrementos de precios de materiales y mano de obra que inciden en el costo de los proyectos y la oferta no puede quedar congelada con precio Tope VIP 2023.

17. CONDICIONES GENERALES

"24. Documentos Técnicos e Información del Predio para facilitar la Presentación de las Propuestas".¹⁷

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.

18. 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."¹⁸

¹⁶ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 38.

¹⁷ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 48.

¹⁸ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pag 65.

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.

19. CONDICIONES GENERALES

"46.2. Criterios de Evaluación: CRITERIO Puntaje Máximo

1 propuesta 750

2 propuesta de Zonas Comunes Construidas adicionales al mínimo requerido 200

3 propuesta de servicios de capacitación 50

TOTAL 1.000

Propuesta de Construcción de Centros Integrales de Servicios (Opcional) 150"¹⁹

Se debe ajustar los criterios de evaluación teniendo que las condiciones de ejecución de la Fase I son diferentes a la FASE II, la variación de precios de materiales, mano de obra, inflación, Índice de precios al consumidor en cuanto a la propuesta de zonas comunes es mayor a lo que se pueda ofertar.

Importante validar la mayor área de m² de equipamiento solicitados versus lo requerido normativamente, 1 punto por cada 5 m² adicionales, requisito no viable.

20. 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".²⁰

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.

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.

¹⁹ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES, Pág 72.

²⁰ Tomado de Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023 ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, Pág. 20.

21. 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.

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

Anexos:

- Copia de Minuta del PAD. (68 folios)
- informe consolidado de observaciones adicionales. (14 folios, 121 observaciones subsidiarias)