



Bogotá, D.C. Febrero 24 de 2023

Señores

INTERESADOS EN EL PROCESO DE INVITACION PRIVADA No. PAM-FBCUND-001-2023

Ciudad

REF.: INVITACION PRIVADA No. PAM-FBCUND-001-2023. RESPUESTA OBSERVACIONES CS-014552

Respetados señores:

En el marco del proceso contractual en referencia y teniéndose en cuenta las solicitudes presentadas por uno de los interesados sobre los términos de referencia, específicamente en virtud de la comunicación que fue recibida en el correo coliveros@fidubogota.com el pasado MIÉRCOLES 22 de febrero de 2023 por parte de la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO, la Secretaría de Hábitat y Vivienda y Fiduciaria Bogotá proceden a dar respuesta a las solicitudes, siguiendo al efecto su mismo orden, así:

I.- Consideración previa

EL TEXTO DE LAS CARTAS – EMAIL, CON LAS OBSERVACIONES Y/O SOLICITUDES DE CADA INTERESADO, SE PUBLICA EN EL PORTAL WEB www.fidubogota.com / convocatorias oficiales, DE FORMA ANEXA AL PRESENTE DOCUMENTO, PARA CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO EN GENERAL.

II.- Respuesta a solicitud

Una vez analizadas todas y cada una de las solicitudes, el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA procede a resolver y contestarlas conforme a las consideraciones que se exponen a continuación:

INTERESADO 1

CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO, envió un oficio con cuatro (4) solicitudes. Febrero 17 de 2023, 10:45 a.m. Suscrita por Halver Jaffed Borda, gerente de programas de vivienda.

Observación 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.”

Respuesta:

Se le indica a la caja de compensación interesada que la parte motiva no afecta en ninguna medida la vigencia del decreto, y que la normatividad aplicable al programa se hace extensiva para la fase II del mismo, sin embargo se aclara que el objeto de este comité es de amplia



aplicación para los proyectos que se presenten al programa y esta administración no considera que la parte motiva restrinja la presentación de propuesta.

Sin embargo se le aclara a la caja interesada que en este momento cursa modificación a este decreto que en dado caso será notificado y de aplicación inmediata al momento de presentar proyectos para viabilizar por parte del comité Corrdinador.

Observación 2.

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

Respuesta:

Se le indica a la caja de compensación interesada que la parte motiva no afecta en ninguna medida la vigencia del Decreto objetado, dado que se plasma el procedimiento para la asignación de subsidios sin limitar que municipios pueden postular hogares para tal fin, así mismo la parte considerativa del mismo resulta ser amplia y de aplicación extensiva para continuar con la asignación de subsidios en futuros proyectos que se vinculen al programa Podemos Casa

y que la normatividad aplicable al programa se hace extensiva para la fase II del mismo, sin embargo se aclara que el objeto de este comité es de amplia aplicación para los proyectos que se presenten al programa y esta administración no considera que la parte motiva restrinja la presentación de propuesta.

Observación 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 íes 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. ”

Respuesta:

Se le indica a la caja de compensación interesada que la ampliación de la vigencia del Patrimonio Autónomo Matriz será efectuada una vez se hayan constituido los diferentes PAD's que conformarán la segunda etapa del programa y se cuente con los diferentes cronogramas de obra para con ello contar con un sustento y justificación para efectuar un prorrogas al patrimonio matriz.

Observación 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?.”

Respuesta:

El tiempo estipulado en el cronograma oficial, entre el envío de la carta de invitación y la fecha límite para la presentación de propuestas, es del 16 de febrero al 09 de marzo de 2023, siendo 21 días plazo suficiente para las visitas dado que son 11 municipios y por cercanía pueden realizarse 2 visitas o más por día.

Observación 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.”

Respuesta:

El valor ofertado es un estimativo por el número total de viviendas VIP que se pretenden ejecutar, dado que las condiciones actuales del programa están prestas para adicionar proyectos que con tribuyan a mejorar el déficit habitacional del departamento y que corresponden a los 90 SMMLV que en el momento están aprobados para vivienda VIP.

Observación 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.”

Respuesta:

Esta observación no tiene lugar, dentro del documento de condiciones de invitación privada se establece en el capítulo Séptimo. Condiciones generales del contrato. Numeral 61. Garantías. “De igual forma, en el Contrato se estipularán las garantías que deberá constituir el MUNICIPIO en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE.” Así las cosas, en el momento de la vinculación del FIDEICOMITENTE APORTANTE, se establecerán las pólizas que garanticen el cumplimiento de sus obligaciones.

Observación 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?”

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se ajustará en los pliegos de invitación.

Observación 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.”

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se ajustará en los pliegos de invitación.



Observación 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.”

Respuesta:

Con el texto en mención se hace alusión a que el programa inicio con el plan de desarrollo 2014-2018 y ahora con el 2020 - 2024 continúa.

Esta administración no podrá tener en cuenta la proyección de un plan de desarrollo nacional que no se encuentra en firme por tanto resulta ser un hecho incierto por el cual no pueden basarse las definiciones de la invitación.

Cabe anotar que si bien es cierto los materiales, mano de obra y de más costos relacionados a la construcción han aumentado, el salario mínimo también aumenta y por su cuenta los costos de construcción se han ido estabilizando. Por lo anterior no se modifica el área mínima de las viviendas.

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

Respuesta:

No da lugar a la observación toda vez que el numeral 1.4 de la minuta obedece a COMPRADORES: Son las personas naturales que celebren las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO del PROYECTO, en virtud de las cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, los COMPRADORES corresponderán a las personas que sean seleccionadas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, mediante el correspondiente Acto Administrativo, debidamente ejecutoriado, mediante el cual se otorgue el correspondiente subsidio.

Observación 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.”

Respuesta:

La Secretaria de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca considera pertinente dar publicación de los contratos derivados que se suscriban en ocasión del inicio de la fase II del programa Podemos Casa, es pertinente recordar que todos los contratos derivados que lleguen a suscribirse también están sujetos a la publicación en la página SECOP II por los Municipios que lleguen a vincularse, ahora bien, con respecto a la pregunta por la reserva bancaria, no existiría una violación de dicho deber si de manera previa se ha aceptado la publicación de los documentos contractuales, como sería el presente caso, máxime cuando interviene una entidad pública regida por el principio de transparencia en el desarrollo de sus funciones.

Observación 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.”

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se ajustará en los pliegos de invitación.

Observación 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 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.”*”

Respuesta:

El municipio debe garantizar la accesibilidad al predio, sin embargo, el constructor debe construir el acabado de la vía en el caso que así se requiera. Por su cuenta, la extensión de las redes hasta el predio, alistamiento del mismo y todas las obras requeridas para dejarlo apto para construcción, serán asumidas por el municipio.

Observación 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.”



Respuesta:

Observación no se tiene en cuenta, toda vez que se indica que deberá estar acorde con las demás normas concordantes que modifiquen o deroguen.

Observación 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.”

Respuesta:

Dentro de los documentos exigidos en la etapa de convocatoria y pre factibilidad adelantada por la Secretaría de Hábitat y Vivienda para la conformación de los municipios se exigen dichos documentos.

Observación 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.”

Respuesta:

El presupuesto en mención, es un estimativo basado en los 90 SMMLV del año 2023, siendo este un hecho cierto que nos permite ofertar valores reales y no meras expectativas basadas en hechos aleatorios, dado que desconocemos las variables de los años en los cuales se pueda escriturar, se le reitera a la CCF interesada que en todo caso, las unidades de vivienda no podrán sobrepasar los topes VIP para el año de escrituración, por tanto la oferta debe estar basada en los valores plasmados en el documento de condiciones generales de la invitación privada.

Observación 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.”

Respuesta:

Observación resuelta, ya se dio alcance de acuerdo al oficio “REF.: INVITACION PRIVADA No. PAM-FBCUND-001-2023. RESPUESTA OFICIO CS-014388” con fecha 21 de febrero de 2023. Sin embargo se comparte link donde se puede consultar la información solicitada:

https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1M9zR1RYUgx_3CL3i5gnYd6y9ulq4akv9

Observación 18.

“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.”



Respuesta:

Se aclara que el gerente de proyectos y director de obra, es uno para todo el programa, el residente administrativo y profesional SISO es uno por proyecto, el número de residentes de estructura e ingenieros ambientales responderá a la zonificación por región obedeciendo a la disponibilidad exigida en las condiciones.

Observación 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 comunales 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.”

Respuesta:

Se hace la claridad que lo mínimo requerido es lo que se indica normativamente, el área adicional es en aras de obtener mayor puntaje en la calificación.

Observación 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.”

Respuesta:

Si bien es cierto, la ley exige el 1%, sin embargo y atendiendo a las condiciones de los hogares a los cuales esta dirigido el programa de vivienda, consideramos pertinente establecer un 3% para este requerimiento toda vez que la focalización de los hogares atienden población víctima de conflicto armado, población vulnerable, tercera edad.

Observación 21.

“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.”

Respuesta:

De acuerdo con la observación, es de aclarar que el contexto de la invitación es direccionado al siguiente procedimiento:

Selección de la CCF como gerente, vinculación por contrato fiduciario, presentación del proyecto al comité coordinador, sesiones en las cuales se dará instrucción de constituir los PAD's una vez viabilizado el proyecto.

Sin otro particular.

MILLER COMETA HORTÚA

Director de Planeación y Coordinación Interinstitucional
Secretaría de Hábitat y Vivienda

Revisó/aprobó: Karen Méndez. Contratista Secretaría de Hábitat y Vivienda

Proyectó: María José Torres. Contratista Secretaría de Hábitat y Vivienda

Blanca Hernandez. Contratista Secretaría de Hábitat y Vivienda