

INVITACIÓN PRIVADA No. PAM-FBCUND-001-2023 PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE
RESPUESTA A OBSERVACIONES

Interesado I.

CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO

No.	DOCUMENTO	PAGINA	TEXTO	COMENTARIO Y/O OBSERVACION	RESPUESTA A OBSERVACION
1	Contrato PAM	15 EN PDF	<p>ARTÍCULO PRIMERO. Designar a los siguientes miembros del gabinete departamental como miembros principales del comité fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz denominado Fiduciaria Fiduciaria S.A. - Cundinamarca para que en su calidad de miembros del Gabinete Departamental asistan al Comité Fiduciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. El Gobernador de Cundinamarca o su delegado, ii. El Secretario de Hábitat y Vivienda o su delegado, iii. El Secretario de Planeación o su delegado, iv. El Secretario de Transporte y Movilidad o su delegado, v. El Secretario de Minas, Energía y Gas o su delegado, vi. El Gerente de las Empresas Públicas de Cundinamarca o su delegado. 	Según Artículo menciona que hace parte del comité pám el gerente de empresas publicas de cundinamarca o su delegado por el cual se sugiere que exista una obligación por parte de las empresas publicasen la disponibilidad de servicios y gestione oportunamente los tramites antes las entidades. ejemplo (Enel codensa)	No se da lugar a la observación dado que en las condiciones generales de la invitación se da claridad en cuanto a que la normatividad del programa podemos casa es una sola y que independientemente se trate de una fase 2 y que exista una invitación, no da lugar a que se presenten solicitudes de modificación a la normativa ya existente en el programa.
2	Contrato PAM	6	<p>SHV-001-2014</p> <p>Que para el cierre financiero proyectado al año 2017 los hogares participantes en el proyecto deben aportar un ahorro programado para vivienda y/o cesantías por valor de Dos millones Seiscientos mil pesos (\$2.600.000,00), el subsidio familiar de vivienda que les otorguen las cajas de compensación familiar o el Gobierno Nacional por el valor acorde a sus ingresos mensuales y un crédito complementario por un valor aproximado de Veintiocho millones novecientos mil pesos (\$28.900.000,00). Es importante advertir que el valor del cierre financiero corresponderá al valor de las viviendas en el año en que se realice la escritura pública de compraventa y por el equivalente al valor del smmlv aprobado por el Gobierno Nacional.</p>	De acuerdo a la estructura de cierre financiero se establece que el valor de la vivienda debe ser el del año en que se escribure, validar que los documentos que acompañan esta invitación estén es salarios del año que se escribure.	Este presupuesto 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
3	Contrato PAM	15	<p>CELEBRADO ENTRE EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.</p> <p>SHV-001-2014</p> <p>6. Desplazarse hacia cada uno de los Municipios de CUNDINAMARCA donde se están desarrollando los proyectos para coordinar todos los procesos de escrituración de cada una de las soluciones habitacionales a los beneficiarios compradores, con la normatividad establecida por el COMITÉ FIDUCIARIO.</p>	De acuerdo a la responsabilidad de fiduciaria se debe establecer la obligatoriedad del cumplimiento de las condiciones pactadas como gastos de escrituración el cual cada notaria del municipio debe cobrar lo que le corresponde, ya que en fase I se vio la necesidad de cobrar gastos adicionales a los compradores de acuerdo a las copias o actos protocolarios que solicitaba cada notaria y a los costos establecidos en las circulares emitidas por la SNR.	La Secretaría de Hábitat y Vivienda no encuentra correlación entre la imagen citada respecto de la observación formulada, toda vez que el observado no constituye una función ni competencia del comité del Patrimonio Autónomo Matriz
	Contrato PAM	15	<p>fideicomitidos, comisión fiduciaria, duración, obligaciones de las partes intervinientes;</p> <p>2. Llevar un control separado de los recursos aportados por el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ que por el presente documento se constituye, en su condición de Fideicomitente de cada uno de los patrimonios autónomos derivados;</p>	Para mejor contabilización es importante sea separado por cada subsidio asignado los recursos destinados por parte de la gobernación, en fase I no se lleva dicho control, por lo se hace necesario precisar esta responsabilidad.	El espacio de observaciones debe obedecer a la oferta presentada y no a la normativa que rige al programa "Podemos Casa", sin embargo es de aclarar que la fiduciaria Bogotá lleva a cabo la obligación relacionada.
5	Contrato PAM	16	<p>disposiciones legales que regulan la materia.</p> <p>5. Presentar informes mensuales al FIDEICOMITENTE y al COMITÉ FIDUCIARIO sobre el desarrollo y ejecución del contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de cada corte.</p>	Revisar las responsabilidades de la fiduciaria de acuerdo a que los cierres contables son el 20 al 25 de cada mes, no se ha cumplido con esta promesa de valor de 10 días Hábiles	Se realizará el llamado a la fiducia por ser la vocera del Patrimonio Autónomo Matriz, sin embargo esta observación no modifica las condiciones de la invitación privada.
6		20	<p>CLAUSULA DECIMA OCTAVA. COMISIÓN FIDUCIARIA: La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por la realización de todas las actividades a su cargo establecidas en el presente contrato, la siguiente remuneración:</p> <p>Comisión Fiduciaria: Cero coma cuarenta y siete por ciento (0,47 %) más IVA del valor total de las ventas del proyecto.</p> <p>Que actualmente se proyecta en la suma de UN MIL SEISCIENTOS DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS CON 721/100 (\$1.652.638.194/100) sin incluir el IVA, para efectos fiscales y de constitución de pólizas, que corresponde a un estimado de 5.542 unidades de vivienda VIP.</p> <p>Sin embargo, la comisión fiduciaria se calculará de la siguiente manera:</p> <p>a) Por el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ una comisión fiduciaria del cero coma cero dos por ciento (0,02%) más IVA calculado sobre el valor total de las ventas totales de todos los proyectos que se pretenden ejecutar en desarrollo del programa</p> <p>b) Por cada PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO una comisión fiduciaria del cero coma cuarenta y cinco por ciento (0,45%) más IVA calculado sobre el valor total de las ventas de cada proyecto que se ejecute.</p> <p>El Valor a pagar por concepto de la comisión fiduciaria será asumido por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, y podrá ser descontado de los recursos fideicomitados hasta la ocurrencia de los mismos; en caso de ser insuficientes la comisión fiduciaria deberá ser cancelada directamente por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.</p>	Se debe aclarar si estos recursos son desde la preventa o desde la definición desde el traslado de recursos por punto de equilibrio	Dado a que la consulta se direcciona a actividades y competencias que desarrolla la Fiduciaria Bogotá en calidad de vocera y administrador del PAM, se informa que la misma fue trasladada para ser resuelta por esta entidad, por tanto en documento anexo encontrarán lo relacionado al ítem.
7	Acta de Comité	5	 <p>PODEMOS CASA FASE II</p> <p>ALCANCE DE ACTIVIDADES POR SEMESTRES</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022 - I: ACTIVIDADES PREVIAS → LANZAMIENTO 2022 - II: ESTUDIOS PREVIOS → VIBILICACIÓN 2023 - I: EJECUCIÓN 2023 - II: EJECUCIÓN → ENTREGAS 2024 - I: ENTREGAS → LIQUIDACIÓN 	Revisar si se ajusta cronograma en los otros documentos de acuerdo a se estiman ejecución de obra y entregas en el 2023	Se tendrá en cuenta lo analizado, sin embargo se aclara que la imagen corresponde a una presentación de un comité fiduciario que no se presenta como anexo a la invitación privada



8	Condiciones Generales	16	El Departamento de Cundinamarca se ha tomado los meses de Mayo a Diciembre de 2022 para realizar un arduo trabajo de campo con los hogares en los MUNICIPIOS, para auscultar la demanda potencial y efectiva y en especial para conocer las condiciones socioeconómicas de los hogares, las fuentes y calidad del empleo, los niveles de ingreso, el acceso a la seguridad social y a los servicios de las entidades financieras, todo para diseñar un mecanismo adecuado de gestión con las familias	Se deberá solicitar los estudios de las condiciones socioeconómicas de acuerdo a la importancia de los cierres financieros de los hogares, de acuerdo a que en fase I se presentaron muchas carpetas desistidas por no tener cierre financiero	El programa aún no se encuentra en la fase en la cual se solicita el estudio socio económico, si bien se trabajó para conocer una perspectiva preliminar de la demanda en el departamento, dicha observación corresponde a una fase posterior. Sin embargo, en un trabajo paralelo, los municipios han estado creando los bancos de hogares que posteriormente asaran a verificación.																																																																	
9	Condiciones Generales	16	Que para efectos de la presente invitación y del Contrato de Fiducia Mercantil mediante los cuales se constituyen los Patrimonios Autónomos 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	En fase I, el fideicomitente Comercializador y gerente es el encargado de llevar la factibilidad y flujo de caja del proyecto no es el fideicomitente constructor ajustar alcance.	Se atiende la observación.																																																																	
10	Condiciones Generales	17	Para avanzar en la gestión de los proyectos habitacionales, se decidió comenzar por las convocatorias a los hogares en los MUNICIPIOS participantes del programa Podemos Casa, a la fecha se han realizado 9 lanzamientos que van acompañados de ferias inmobiliarias de servicios financieros y del subsidio familiar de vivienda, que son acompañadas por las entidades financieras y las cajas de compensación familiar. Las ferias inmobiliarias, se realizan en cada municipio con el acompañamiento de profesionales de la secretaria de obras del municipio, profesionales del área social y técnica de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del Departamento, las cajas de compensación familiar interesadas, previa invitación y los bancos como prestadores de servicios financieros. El objetivo principal de la feria es que las familias que se postulan con la entrega de los documentos, puedan salir de la feria con un PREAPROBADO DE CRÉDITO.	De acuerdo a esta feria se debe analizar el riesgo del cierre financiero de los hogares de acuerdo a que con la preaprobado de crédito se estimara la calificación de riesgo. Por favor aportar analisis realizado por el municipio.	En las ferias se tiene en cuenta la asistencia de los hogares para establecer un parámetro del cierre financiero y su desarrollo.																																																																	
11	Condiciones Generales	18	<p>Cuadro 4. PROGRAMACIÓN EVENTOS DE LANZAMIENTO PODEMOS CASA HECHOS CONCRETOS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>MUNICIPIO</th> <th>UNIDADES DE VIVIENDA</th> <th>AVANCE EN EL PROGRAMA</th> <th>FECHA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.-</td> <td>UBATE</td> <td>480</td> <td>FERIA INMOBILIARIA</td> <td>21/10/2022</td> </tr> <tr> <td>2.-</td> <td>TENA</td> <td>100</td> <td>FERIA INMOBILIARIA</td> <td>22/10/2022</td> </tr> <tr> <td>3.-</td> <td>GACHETA</td> <td>100</td> <td>FERIA INMOBILIARIA</td> <td>23/10/2022</td> </tr> <tr> <td>4.-</td> <td>GAMA</td> <td>60</td> <td>FERIA INMOBILIARIA</td> <td>28/10/2022</td> </tr> <tr> <td>5.-</td> <td>SUBACHOQUE</td> <td>100</td> <td>FERIA INMOBILIARIA</td> <td>29/10/2022</td> </tr> <tr> <td>6.-</td> <td>GRANADA</td> <td>100</td> <td>FERIA INMOBILIARIA</td> <td>4/11/2022</td> </tr> <tr> <td>7.-</td> <td>PARATEBUENO</td> <td>121</td> <td>CONVOCATORIA POSTULADOS</td> <td>EN PROCESO</td> </tr> <tr> <td>8.-</td> <td>TIBACUY</td> <td>50</td> <td>CONVOCATORIA POSTULADOS</td> <td>EN PROCESO</td> </tr> <tr> <td>9.-</td> <td>VIOTA</td> <td>140</td> <td>CONVOCATORIA POSTULADOS</td> <td>EN PROCESO</td> </tr> <tr> <td>10.-</td> <td>VILLAPINZON</td> <td>300</td> <td>EN PROCESO DE ESTUDIO DE TITULOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11.-</td> <td>GIRARDOT</td> <td>100</td> <td>EN PROCESO DE ESTUDIO DE TITULOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12.-</td> <td>PACHO</td> <td>190</td> <td>EN PROCESO DE ESTUDIO DE TITULOS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ITEM	MUNICIPIO	UNIDADES DE VIVIENDA	AVANCE EN EL PROGRAMA	FECHA	1.-	UBATE	480	FERIA INMOBILIARIA	21/10/2022	2.-	TENA	100	FERIA INMOBILIARIA	22/10/2022	3.-	GACHETA	100	FERIA INMOBILIARIA	23/10/2022	4.-	GAMA	60	FERIA INMOBILIARIA	28/10/2022	5.-	SUBACHOQUE	100	FERIA INMOBILIARIA	29/10/2022	6.-	GRANADA	100	FERIA INMOBILIARIA	4/11/2022	7.-	PARATEBUENO	121	CONVOCATORIA POSTULADOS	EN PROCESO	8.-	TIBACUY	50	CONVOCATORIA POSTULADOS	EN PROCESO	9.-	VIOTA	140	CONVOCATORIA POSTULADOS	EN PROCESO	10.-	VILLAPINZON	300	EN PROCESO DE ESTUDIO DE TITULOS		11.-	GIRARDOT	100	EN PROCESO DE ESTUDIO DE TITULOS		12.-	PACHO	190	EN PROCESO DE ESTUDIO DE TITULOS		Se incluye municipio de pacho el cual no esta en los proyectos viables aclara se incluye o no?	Se incluye el municipio y se actualizará en la página web de Fiduciaria Bogotá la información correspondiente a estudios técnicos, análisis de documentos y estudio de títulos.
ITEM	MUNICIPIO	UNIDADES DE VIVIENDA	AVANCE EN EL PROGRAMA	FECHA																																																																		
1.-	UBATE	480	FERIA INMOBILIARIA	21/10/2022																																																																		
2.-	TENA	100	FERIA INMOBILIARIA	22/10/2022																																																																		
3.-	GACHETA	100	FERIA INMOBILIARIA	23/10/2022																																																																		
4.-	GAMA	60	FERIA INMOBILIARIA	28/10/2022																																																																		
5.-	SUBACHOQUE	100	FERIA INMOBILIARIA	29/10/2022																																																																		
6.-	GRANADA	100	FERIA INMOBILIARIA	4/11/2022																																																																		
7.-	PARATEBUENO	121	CONVOCATORIA POSTULADOS	EN PROCESO																																																																		
8.-	TIBACUY	50	CONVOCATORIA POSTULADOS	EN PROCESO																																																																		
9.-	VIOTA	140	CONVOCATORIA POSTULADOS	EN PROCESO																																																																		
10.-	VILLAPINZON	300	EN PROCESO DE ESTUDIO DE TITULOS																																																																			
11.-	GIRARDOT	100	EN PROCESO DE ESTUDIO DE TITULOS																																																																			
12.-	PACHO	190	EN PROCESO DE ESTUDIO DE TITULOS																																																																			
12	Condiciones Generales	22	Los subsidios municipales y departamentales en dinero o en especie, deberán ser asignados a cada hogar beneficiario mediante acto administrativo del Alcalde, Gobernador o de la autoridad municipal o departamental respectiva, indicando el monto del subsidio a otorgar a cada hogar, respaldado con el acuerdo municipal o la ordenanza departamental que así lo autorice, la partida presupuestal para los subsidios en dinero, o el documento correspondiente para el subsidio en especie, según sea el caso. En el caso de subsidios en especie, tales aportes deben ser cuantificados y valorados por la entidad competente del ente territorial, para lo cual debe expedir la certificación respectiva y cuando se trate de obras de urbanismo ya ejecutadas, sólo se aceptarán como subsidio de la entidad territorial aquellas realizadas con materiales que cumplan con las normas técnicas legales vigentes; siempre y cuando se compruebe lo anterior mediante certificación expedida por la entidad operadora respectiva de los servicios públicos de la entidad territorial o en su defecto por el Supervisor de la	se deben definir los tiempos de la expedición de dichos documentos y debe hacer parte de las obligaciones del Fideicomitente aportante.	Si es tenido en cuenta como obligación por parte del aportante dado que se contempla como obligación dentro del modelo de minuta.																																																																	
13	Condiciones Generales	28	Entregar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR los recursos que le correspondan por concepto de beneficios, conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima del modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se anexa,	Aclarar el pago de beneficios parciales de acuerdo a la condiciones del proyecto	Dado a que la consulta se direcciona a actividades y competencias que desarrolla la Fiduciaria Bogotá en calidad de vocera y administrador del PAM, se informa que la misma fue trasladada para ser resuelta por esta entidad, por tanto en documento anexo encontrarán lo relacionado al ítem.																																																																	

14	Condiciones Generales	29	La FIDUCIARIA coadyuvará, mediante la expedición de las certificaciones que correspondan, al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en el trámite de devolución del IVA por la Adquisición de Materiales de Construcción para Vivienda de Interés Prioritario, mediante la expedición de las certificaciones que este requiera para adelantar el trámite ante la entidad correspondiente.	Ajustar el procedimiento de acuerdo a la formula de beneficios y que el recurso ingrese al patrimonio .	No se halla lugar a la observación, la Secretaría de Hábitat y Vivienda ajusto la formula
15	Condiciones Generales	29	El valor del estudio de títulos será asumido directamente por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y en caso de que se cuente con RECURSOS en el FIDEICOMISO, será asumido con cargo a aquellos aportados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, para lo cual autorizará a la FIDUCIARIA a realizar dicho descuento para su pago. En todo caso, independientemente del concepto del estudio de títulos y/o del resultado de la etapa de prefactibilidad o factibilidad del Proyecto, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE se obliga a pagar el costo de este, para lo cual realizará el pago directamente a la firma de abogados que haya efectuado el mismo.	Se establece una obligación por parte de los municipios de entregar predios viables el cual los predios no viables deberán ser asumidos por los municipios en caso de ser viables serán asumidos por los proyectos	No se halla lugar a la observación, se debe tener en cuenta lo estipulado en la invitación y los anexos de carácter jurídico que emitió la Secretaría de Hábitat y Vivienda.
16	Condiciones Generales	30	No obstante el detalle de las obligaciones de las partes que se describen en esta invitación, las mismas podrán ser modificadas y mejoradas en los propios contratos de fiducia mercantil donde se constituyan los Patrimonios Autónomos Derivados para ajustarse al estado propio de cada uno de los proyectos y a las condiciones de cada Municipio.	De acuerdo a este parágrafo nos permitiría solicitar las modificaciones pertinentes de acuerdo a los resultados fase I ?	Por ser un contrato que se rige por el derecho civil, este debe respetar las condiciones aceptadas en la invitación privada y será potestativo de las partes modificar aquello que no este pactado, presente evasivos o aquello que no desmejore las condiciones pactadas inicialmente de cada uno de los proyectos de vivienda.
17	Condiciones Generales	36	Si algún comprador no presenta la documentación requerida, no es sujeto de crédito por las entidades financieras, no aporta los recursos necesarios para la compra de la vivienda, o en general no cumple con las exigencias señaladas o los requisitos exigidos por el Decreto 226 de 2019, el MUNICIPIO lo reemplazará por un nuevo Comprador de la lista de espera que cumpla con los requerimientos de financiación y pago exigidos dentro del mes siguiente a la fecha en la cual el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE haya identificado y reportado por escrito esta situación. Si se ha cumplido el plazo para la vinculación de los hogares el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE podrá reemplazar el hogar por otro comprador de la lista de espera suministrada por el municipio y que cumpla con los requisitos del cierre financiero y del Decreto 226 de 2019.	Se debe incluir en caso de que el cliente no cumpla con su cierre financiero y desista de la compra el fideicomitente gerente y comercializador podrá cobrar la sanción por desistimiento ? - Arras	Observación que no se tendrá en cuenta por la Secretaría de Hábitat y Vivienda y no se incluirá dentro de las condiciones generales de la invitación.
18	Condiciones Generales	36	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.	Los 700.000 serán para gastos de escrituración?, se sugiere cambiar el monto de separación a \$ 1.160.000 pesos lo correspondiente a 1smmlv para mejorar el flujo de caja del proyecto	Observación que no se tendrá en cuenta por la Secretaría de Hábitat y Vivienda y no se incluirá dentro de las condiciones generales de la invitación.
19	Condiciones Generales	36	En dado caso que al proyecto no le apliquen las exenciones en los gastos de escrituración, y registro contempladas en el artículo 33 de la Ley 1537 de 2012, estos deberán ser asumidos por partes iguales entre el promitente vendedor y los promitentes compradores.	Aclarar como deben poagarse los gastos notariales, derechos registrales y impuestos de registro.	Como está establecido en la invitación privada, estos gastos deben ser asumidos por partes iguales entre el vendedor y el comprador, siempre y cuando no apliquen las excepciones establecidas en la ley
20	Condiciones Generales	36	Igualmente deberán asumir los gastos de estudios de crédito, del avalúo de la vivienda y...	Se sugiere incluir los costos de CTO con el fin de agilizar la caja del proyecto	Será tomado en cuenta y se incluirá dentro de las obligaciones del comprador.
21	Condiciones Generales	37	El plazo de la etapa de preventas, que será de hasta CUATRO (4) meses prorrogables por dos meses más previa solicitud motivada para cada proyecto en particular por parte del Fideicomitente Comercializador y Gerente y que dará inicio el mismo día en que se dé inicio a la Etapa de Factibilidad, tiempo durante el cual se vincularán los hogares postulados al proyecto y se tramitarán ante la Sociedad Fiduciaria las vinculaciones y la certificación del punto de equilibrio.	Importante aclarar que el plazo está sujeto de acuerdo a que las alcaldías cumplan con las entregas de las carpetas al FCyG.	Se atiende observación y se hará aclaración en las condiciones generales.
22	Condiciones Generales	38	20.7. El plazo para la entrega efectiva a los hogares compradores en cada etapa ejecutada será de hasta DOS (2) meses a partir de la terminación de las obras de cada etapa; TIEMPO QUE ESTARA SUJETO A LAS CONDICIONES Y SITUACIONES ESPECIFICAS DE CADA HOGAR, DE NO PRESENTARSE INCONVENIENTE REGIRA EL TERMINOCDE LOS 2 MESES.	Existe riesgo con temas de concurrencias, cto o certificados de habitabilidad, avalúos, o desembolsos de entidades crediticias, se recomienda validar los tiempos.	Se atiende observación y se hará aclaración en las condiciones generales.

23	Condiciones Generales	40	De igual manera debe tenerse en cuenta que los Municipios y el Departamento están haciendo un esfuerzo adicional en brindar a los hogares dos subsidios adicionales, representados uno en el valor del predio urbanizado, en el subsidio de 1.4 SMMLV (se anexa ordenanza de creación de subsidio No. 046 de 2017 modificada por la ordenanza 083 de 2019) y en la exención del impuesto de Registro, los cuales sumados representan más de un 10% a 15%	En caso de no se tengan las exenciones de los impuestos que sucederá con el metraje que se ofrece quien responde? Adicional se debe entregar de donde sale el 10% al 15% especificar de donde sale	En dicho caso, el comprador será quien asume el dichos rubros.
24	Condiciones Generales		INCENTIVOS FISCALES: De acuerdo con lo establecido el artículo 38 de la Ley 14 de 1983, artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el artículo 17 de la Ley 1469 de 2011 y con el fin de promover el acceso de las familias de menores recursos económicos a una solución de vivienda, el Municipio de otorgará una exención del 100% sobre los impuestos de Predial Unificado del predio de mayor extensión donde se desarrolle el proyecto habitacional, del Impuesto de Delineación Urbana en el trámite de las licencias de urbanismo, construcción y constitución del reglamento de propiedad horizontal del proyecto habitacional, del Impuesto de Industria y Comercio, del Impuesto de Plusvalía y del pago de estampillas que recaigan sobre la enajenación de viviendas de Interés Social Prioritario que de manera directa o indirecta adelante el Municipio. 21.2. Con base en este presupuesto oficial se realizará la evaluación de la Capacidad	Se solicita que los municipios expidan dichas certificaciones de acuerdo a que el fase I los municipios no las expidieron , para efecto de gastos de registro .	Observación tenida en cuenta en los pliegos generales y a su vez será requerida al municipio en el momento del comité fiduciario.
25	Condiciones Generales	41	Los precios se ajustarán a SMMLV del año en que se firme la escritura pública de compra venta con el comprador de la respectiva unidad inmobiliaria. En ningún caso y en cualquier año, el valor de escrituración de las unidades de vivienda no podrá exceder los 90 SMMLV.	En ningún caso y en cualquier año, el valor de escrituración de las unidades de vivienda no podrá exceder y estar por debajo los 90 SMMLV. o UVT	Se tendrá en cuenta el valor máximo de vivienda VIP del momento de escrituración.
26	Condiciones Generales	41	Si los proponentes después de surtir la etapa de pre factibilidad, consideran que no es viable ejecutar un proyecto en particular deberá manifestarlo de manera oportuna sustentando técnicamente las razones de su posición, de tal forma que el Departamento de Cundinamarca y el MUNICIPIO puedan evaluar las consideraciones expuestas y subsanarlas y en caso de ser requerido el MUNICIPIO pueda asumir los costos que permitan desarrollar el proyecto en condiciones técnicas idóneas y eficientes. En el evento de que el predio no sea viable, de acuerdo con el convenio interadministrativo suscrito entre los Municipios y el Departamento, se analizará la disponibilidad de otro predio y se surtirá el correspondiente proceso ante el Comité Interno de Coordinación y el comité fiduciario	Quien asumen los costos incurridos en el proyecto de no ser viable y del nuevo proyecto? Favor aclarar.	Son riesgos propios que asume el interesado al momento de presentar la oferta. Aclarando que el procedimiento para fase 2 es el siguiente: Selección de la CCF como gerente, vinculación por contrato fiduciario, presentación del proyecto al comité coordinador, sesiones en las cuales se dará instrucción una vez viabilizado el proyecto para constituir los PAD 's.
27	Condiciones Generales	42	21.7. Cierre Financiero del Proyecto. El cierre financiero de los hogares está determinado por los recursos para la adquisición de las Viviendas, que provienen de las siguientes fuentes: El Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, por el Gobierno Nacional (Fonvivienda) y el Gobierno Departamental. El subsidio en especie otorgado por los municipios. El Crédito hipotecario individual otorgado a los Compradores. El valor pagado por los compradores por concepto de separación de las unidades inmobiliarias. Los recursos de los hogares provenientes de sus cuotas iniciales en cualquiera de sus modalidades sólo se invertirán en el proyecto en la forma establecida en el presente documento de condiciones generales. Los subsidios familiares de vivienda y los créditos hipotecarios individuales sólo podrán ser cobrados contra la escritura pública de las viviendas y su entrega efectiva a los compradores	Establecer condiciones del subsidio concurrente con plazos y porcentaje de concurrencia en los proyectos ya que es un riesgo decaja del proyecto, revisar cierres con las nuevas políticas de mi casa ya (Sisbén)	Observación no tenida en cuenta ya que las características del subsidio concurrente las establece el gobierno nacional y no la Secretaría de Hábitat y Vivienda.
28	Condiciones Generales	42	21.9. Estando vinculados al respectivo PAD los FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberán, DENTRO DE LOS 15 días calendario 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, en proporción a su participación en los beneficios del proyecto; el saldo de los recursos los deberá aportar de acuerdo con el flujo	En que momento retornan estos recursos a los fideicomitentes? Sedeberá especificar que no puede cobrar con los desembolso de crédito fovis	Dado a que la consulta se direcciona a actividades y competencias que desarrolla la Fiduciaria Bogotá en calidad de vocera y administrador del PAM, se informa que la mimma fue trasladada para ser resuelta por esta entidad, por tanto en documento anexo encontrarán lo relacionado al ítem.
29	Condiciones Generales	43	22.2. 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 pre operativos de obra, 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.	Se debe aclarar que se pueden legalizar estos recursos en especie en el anexo 3.	Dado a que la consulta se direcciona a actividades y competencias que desarrolla la Fiduciaria Bogotá en calidad de vocera y administrador del PAM, se informa que la mimma fue trasladada para ser resuelta por esta entidad, por tanto en documento anexo encontrarán lo relacionado al ítem.

30	Condiciones Generales	43	contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales. Dentro de aquellos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR pagará todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se derive del contrato y por lo tanto, su omisión en el pago será de su absoluta responsabilidad. El Departamento de Cundinamarca aclara que este contrato no es de obra pública y por ende no está gravado con el impuesto de Contribución Especial	Teniendo en cuenta que no es contrato de fiducia pública, no es unnegocio con definición pública, el cual no debe ser auditado por kpmg de la fiduciaria. Se solicita aclarar toda vez que el predio es transferido a un contrato de fiducia mercantil.	Dado a que la consulta se direcciona a actividades y competencias que desarrolla la Fiduciaria Bogotá en calidad de vocera y administrador del PAM, se informa que la misma fue trasladada para ser resuelta por esta entidad, por tanto en documento anexo encontrarán lo relacionado al ítem.
31	Condiciones Generales	44	En efecto, el Artículo 39 de la Ley 1537 modificó el Artículo 879 del Estatuto Tributario (que contiene el listado de operaciones exoneradas de generar el Gravamen a los movimientos financieros) y le agregó un nuevo numeral que establece lo siguiente: "ARTÍCULO 39. Adiciónese un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, así: "22. Las transacciones que se efectúen con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, independientemente del mecanismo financiero de recepción, así como las transacciones que de éstos mecanismos se realicen a los Proponentes y las transacciones que se realicen en el marco del esquema fiduciario previsto para el desarrollo de proyectos de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO". Por consiguiente, la movilización de los dineros para subsidio familiar entregados por el Estado o las Cajas de Compensación e igualmente la movilización de dineros desde los patrimonios autónomos o fiducias que se mencionan a lo largo de la Ley 1537, como encargadas de administrar los recursos para vivienda de interés social, son operaciones que no generarán el gravamen.	Validar los giros de subsidios, subsidios de gobernación al fideicomiso y del fideicomiso al constructor están exentos del gravamen?? Aclarar.	Dado a que la consulta se direcciona a actividades y competencias que desarrolla la Fiduciaria Bogotá en calidad de vocera y administrador del PAM, se informa que la misma fue dada para ser resuelta por esta entidad, por tanto en documento anexo encontrarán lo relacionado al ítem.
32	Condiciones Generales	45-46	Los beneficios para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y para el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, corresponderán a la Utilidad que logren obtener durante la ejecución de los proyectos, la cual depende de su propia gestión y se entiende que remunera plenamente las labores realizadas en cuanto a la Inversión, los Honorarios de Construcción, la Gerencia del Proyecto y cualquiera otra actividad requerida para lograr la finalización de las obras y la entrega a satisfacción del proyecto	se incluyen honorarios por lo cual se deberán facturar, revisar si se puede dejar como beneficios de construcción con el fin de disminuir el costo del proyecto para que sea viable	Observación no tenida en cuenta ya que los honorarios se encuentran incluidos en los beneficios
33	Condiciones Generales	46	La devolución del IVA correspondiente a este tipo de viviendas (4% sobre el valor de la escrituración) se considera a favor del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR (constructores) como retribución adicional por el riesgo financiero que corre al ejecutar el proyecto con cargo a sus propios recursos, su patrimonio y el crédito constructor que le sea aprobado. La devolución será tramitada por el constructor a su favor en los términos y tiempos que manda la Ley.	La devolución del iva deberá ser del proyecto y debe ser el 4% del valor total de la Ventas, adicional quien deberá asumir? si la Dian no acepta el 4% si no un menor Valor, este recurso deberá ingresar al fideicomiso y la cuenta de pago será la del pad del proyecto	Observación no tenida en cuenta.
34	Condiciones Generales	46	Estatuto Tributario. Artículo 850. Devolución de saldos a favor. Parágrafo 2. Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social prioritaria, los constructores que los desarrollen. La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo. La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas.	Se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) se entiende que es un 4% la Dian puede aprobar un menor porcentaje dar claridad que puede ser "hasta un 4%"	Se atiende la observación.

35	Condiciones Generales	47	23.4. Fuente del Derecho del Beneficiario. A cambio del aporte a título de fiducia mercantil de los bienes mencionados en el presente contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este contrato de fiducia mercantil, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presefabcnto contrato que se exponen a continuación. Los derechos fiduciarios del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR pueden servir de garantía para el trámite del crédito constructor siempre y cuando la pignoración sea requerida por la entidad financiera o la caja de compensación familiar que financie el proyecto y previa aprobación por parte del Comité Fiduciario con base en el flujo de caja aprobado para cada proyecto.	Ajustar presefabcnto a presente	Se atiende la observación y se hará el cambio en las condiciones.
36	Condiciones Generales	47	Se entiende que los Costos y Gastos Totales del Proyecto (CGT) incluyen los Costos Directos e Indirectos de Urbanismo Primario y secundario, más los Costos Directos e indirectos de Edificación, más los Costos y Gastos de Administración, de Ventas, de Gerencia y Financieros, sin incluir el valor de los predios.	Aclarar los honorarios o beneficios de gestión si están incluidos en los costos directos e indirectos?	Se aclara que los honorarios y beneficios de gestión están incluidos en los costos indirectos.
37	Condiciones Generales	98	76.1. La suma equivalente a la pre-inversión requerida y gastos pre-operativos de obras, ventas y diseños para que el proyecto pueda iniciar las ventas, que el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZAR Y GERENTE Y EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR aportarán en la proporción que ellos definan, equivalente al UNO COMO OCHENTA Y CINCO por ciento (1.85%) del valor total de las ventas de cada proyecto, que será consignada dentro de los quince días (15) hábiles siguientes a la firma de cada patrimonio autónomo derivado en proporción a las unidades de vivienda de cada proyecto.	Se suman en aporte el 1.57 + el 1.85 en el 1.57 esta incluido preinversiones adicional validar si se puede en especie (se refiere que los gastos los asumen Colsubsidio y después se legaliza por medio de anexo 3) .Adicionalmente se recomienda rejar el 1.57% como se trabajo en Fase I.	Se informa que los porcentajes aportados a manera de pre-operativos y pre-inversion no serán modificados. Por su cuenta se aclara que si los puede asumir la CCF interesada y de ser favorecida legalizar dichos montos.
38	Condiciones Generales	11	<i>El Departamento de Cundinamarca a través de la Secretaría de Hábitat y Vivienda expidió la Circular 004 del diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022) en la cual se invitó a las entidades territoriales a proponer predios para participar en el Programa de vivienda "Podemos Casa"</i>	En el texto presentado en la invitación se menciona que fueron remitidas las invitaciones a los municipios a proponer predios Fiscales ¿Se solicita que las invitaciones sean cargadas en la pagina web defiducia por municipio con respectiva aceptación? Los mismos hacen parte integral del contrato PAD a suscribir por parte de los municipios?	Se remite link a Fiduciaria Bogotá para incluirlo en la página web, sin embargo, se copia link donde pueden consultar la información completa de cada municipio: https://drive.google.com/drive/folders/1M9zR1RYUgX_3CL3i5gnYd6y9ulq4akv9?usp=share_link
39	Condiciones Generales	14	<i>...Sumado a lo anterior y de manera adicional el fideicomiso recibirá los recursos propios de los hogares representados en sus ahorros, sus cesantías y cuotas iniciales, los subsidios familiares de vivienda que les otorguen las cajas de compensación familiar o el Gobierno Nacional, los aportes de la Gobernación de Cundinamarca representados en subsidios de 1.4 SMMLV, y demás aportes que se puedan otorgar en pro de obtener el cierre financiero de cada hogar y los créditos hipotecarios que deben obtener para lograr el cierre financiero, que debe aportar el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR que sea seleccionado</i>	Se debe aclarar el párrafo mencionado , toda vez que expone que los créditos hipotecarios para obtener el cierre financiero, que debe aportar el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. El aporte lo realiza el cliente con crédito Hipotecario. importante en el programa no aplica CRÉDITO CONSTRUCTOR.	Observación no tenida en cuenta.
40	Condiciones Generales	15	<i>Desde la Secretaría de Hábitat y Vivienda, luego de destinar un equipo de profesionales a evaluar los documentos aportados por los Alcaldes Municipales, se priorizaron los municipios para conformar la Fase II del Patrimonio Autónomo Matriz, obteniendo como resultado once (11) municipios para dar inicio a la segunda fase del programa, estos municipios tienen un déficit habitacional de vivienda de nueve mil trescientos veintinueve (9.329) unidades, y proponen doce (12) predios que suman un total de doscientos cincuenta mil doscientos setenta metros cuadrados (250.270 m2) es decir veinticinco hectáreas (25,2 Ha.); en estos predios se tiene un potencial para desarrollar a corto y mediano plazo unas mil seiscientos setenta y un (1.671) unidades de vivienda VIP que se plantean ejecutar en el actual periodo de gobierno...</i>	Se plantea ejecutar en el actual periodo de gobierno 1671 unidades, es importante que la gobernación elabore un cronograma general de programa para determinar los tiempos reales de los proyectos . El próximo año se cuenta con nueva administración municipal y Departamental es importante blindar los procesos del programa ante la llegada de nuevos alcaldes.	Es de aclarar a la CCF interesada que no podemos generar un cronograma hasta tanto los contratos PAD sean suscritos, previa validación de la caja seleccionada como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y previa autorización del comité interno de coordinación.
41	Condiciones Generales	16	<i>Es de aclarar que la oferta a presentar por el potencial fideicomitente de berá ser concreta respecto a los once municipios enunciados anteriormente y abierta respecto de todos aquellos municipios y proyectos que con el transcurrir del tiempo se vinculen al programa PODEMOS CASA FASE II, previa validación por parte de la Secretaría de Hábitat y Vivienda y aprobación del comité coordinador.</i>	Se puede presentar la propuesta por menor numero de municipios ? Toda vez que en la Fase I se analizó un municipio puntalmente que no fue viable técnicamente y actualmente mantiene las mismas condiciones técnicas y fué incluido en fase ii.	Respecto al municipio que presenta las mismas condiciones técnicas que en fase I, es de aclarar, que los aspectos que lo hacían inviable en su momento ya fueron subsanados.
42	Condiciones Generales	17	<i>Para avanzar en la gestión de los proyectos habitacionales, se decidió comenzar por las convocatorias a los hogares en los MUNICIPIOS participantes del programa Podemos Casa, a la fecha se han realizado 9 lanzamientos ..</i>	Es importante aclarar que a la fecha solo se han efectuado 6 ferias en las cuales hemos participado como CCF , no 9 como se indica en el pliego.	A la fecha se han realizado 6 ferias en municipios, sin embargo, hay 3 municipios con ferias programadas, los cuales ya cuentan con estudio técnico y documental avalado, cuya información se puede identificar en la página web de Fidubogotá.

43	Condiciones Generales	24así como el crédito constructor que debe aportar el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR que será seleccionado mediante proceso de Invitación Privada. En ningún caso el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE podrán constituir garantías sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollarán los proyectos.	importante validar que en el programa no existe crédito constructor ... aplica créditos con entidades financieras de tesorería o crédito Fovis	Observación no atendida.
44	Condiciones Generales	30	Se entiende que la Oficina de Vivienda que se establezca en cada Municipio, o quien se designe para tal fin deberá prestar la atención de los hogares y la recepción de sus documentos y verificación de cumplimiento de requisitos de postulación estará a cargo directo del Municipio, contando en todo momento con el acompañamiento, asesoramiento y apoyo de la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca y del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE en todas las labores de convocatoria, orientación, asesoría, capacitación y atención directa a los hogares y en la verificación de documentos, requisitos y la selección final de los hogares corresponderá al Alcalde(sa) Municipal cumpliendo en todo las disposiciones del Decreto 1077 de 2015 y la metodología establecida para este proceso por la Gobernación de Cundinamarca.	importante validar en las obligaciones contractuales del PAD, la entrega de las carpetas y clientes a Colsubsidio del 100% de las unidades proyectadas , adicionalmente que las resoluciones de adjudicación subsidio en especie sean aportadas con anterioridad o a la firma de la promesa de compraventa, importante sea entregada la lista de espera de clientes por posibles desistimiento	La observación será atendida al momento de la vinculación al PAD.
45	Condiciones Generales	30	2. OBLIGACIONES DE LOS MUNICIPIOS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE APORTANTE.	Se considera pertinente se incluya póliza de cumplimiento a los municipios , teniendo en cuenta las lecciones aprendidas de la Fase I en la entrega de las carpetas y resoluciones de los clientes.	Se aclara que en el documento de condiciones generales de la invitación privada, 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.
46	Condiciones Generales	32	15.2. La Supervisión técnica de redes que la EMPRESA MUNICIPAL DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO O LA QUE EJERZA SUS FUNCIONES, le exija al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para este proyecto será ejercida por un Ingeniero Civil designado por el Alcalde Municipal de la planta de personal de la Oficina o Secretaría de Planeación Municipal o de la Secretaría de Infraestructura o la dependencia que haga sus veces.	Favor aclarar, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR debe asignar un profesional? El Costo se debe asumir por el proyecto? No es claro lo mencionado toda vez que la obligación del FIDEICOMITENTE APORTANTE es dejar a borde de lote las colillas respectivas y los puntos para conexión de servicios públicos del proyecto.	El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá tener un residente en cada municipio, él mismo realizará estas funciones.
47	Condiciones Generales	33	El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR será quien solicite las licencias y será quien de manera autónoma escoja el profesional encargado de la revisión de los diseños estructurales y asuma su costo con cargo a los recursos del proyecto.	Es importante aclarar que el titular de la Licencia es el municipio , no obstante los diseños son aportados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR , lo anterior teniendo en cuenta que la Vinculación del FlyC se da una vez se cumpla el 80% del punto de equilibrio y se transfiera el predio a la FIDUCIA.	El proceso de licenciamiento estará a cargo del constructor, aún sabiendo que el titular de la licencia es el municipio, teniendo en cuenta que la transferencia del predio se efectuará una vez se llegue al punto de equilibrio.
48	Condiciones Generales	35	En todo caso se deben construir y entregar soluciones de vivienda Tipo de mínimo CUARENTA Y OCHO metros cuadrados (48,00 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 CINCO metros cuadrados (45,00 m2) de área construida mínima al sumar la totalidad de las unidades de vivienda de todos los proyectos.	Se recomienda revisar reducir el área de 48 m2 construidos a 42 m2 teniendo en cuenta las condiciones y afectaciones postpandemia como : incremento en precios de materiales, incremento en índices financieros , incremento de smmlv 2023, Índice de precios productor.	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 tanto el área de construcción no se puede disminuir.
49	Condiciones Generales	35	En todos los casos se debe proponer un balcón francés en la fachada de sala que hará parte del área construida.	Se recomienda eliminar dicho requerimiento toda vez que los costos atribuibles a la instalación de este balcón incrementa el CD de los proyectos	Se atiende observación, la instalación del balcón francés será potestativo de cada proyecto en común acuerdo con el municipio.
50	Condiciones Generales	37	20. PLAZOS DEL PROYECTO Y DE LOS CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL 20.1. El Plazo del Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituya el Patrimonio Autónomo Derivado será de Treinta y seis (36) meses inicialmente y en todo caso se podrá prorrogar por el término que el comité apruebe y considere pertinente más el tiempo de liquidación establecido. La vigencia de este contrato derivado deberá estar amparado por la vigencia del contrato fiduciario del patrimonio autónomo matriz fideicomiso numero 3-1-68124 (SHV-001-2017)	Para la suscripción de los PAD Fase 2 se debe ampliar el PAM para dar cumplimiento a las obligaciones contractuales , el mismo vence el 31- 12-2023 y los tiempos de los proyectos superan dichos plazo .	Observación que se tendrá en cuenta en la debida etapa del proceso dado que a la fecha no se han establecido cronogramas de obra, los cuales serán el sustento para la ampliación del PAM.
51	Condiciones Generales	37	20.2. El plazo de la etapa de Pre factibilidad,los estudios de suelos...	Se recomienda sea aclarado el texto , toda vez que se deben realizar estudios preliminares de suelos en dicha etapa para determinar una viabilidad del proyecto, posteriormente se complementan con el estudio de suelos.	Observación no tenida en cuenta toda vez que es claro en el acápite 20.2. "Fase durante la cual se deben acometer por cuenta y riesgo del Fideicomitente Comercializador y Gerente y/o Fideicomitente Inversionista y Constructor, todos los estudios y análisis"
52	Condiciones Generales	41	Los precios se ajustarán a SMMLV del año en que se firme la escritura pública de compra venta con el comprador de la respectiva unidad inmobiliaria. En ningún caso y en cualquier año, el valor de escrituración de las unidades de vivienda no podrá exceder los 90 SMMLV.	importante tener en cuenta en la redacción mencionada anteriormente en el presupuesto oficial viviendas 90 smmlv del año em que se escribure .Se debe Ajustar	Observación atendida, "...o el tope de vivienda VIP que se establezca en su momento."
53	Condiciones Generales	41	PROPUESTA DE VIVIENDA PODEMOS CASA (ventas 2018 y 2019)	Se recomienda ajustar documento y texto	Observación atendida, texto ajustado.

54	Condiciones Generales	41	De igual forma las áreas propuestas a construir en cada Municipio serán determinadas por el Proponente con base en los precios del mercado, la disponibilidad de materiales, mano de obra y las distancias y fletes que afectan los precios en cada provincia del departamento, en todo caso la media ponderada de todas las viviendas propuestas en los predios no podrá ser inferior a CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (48,00 m2) y los equipamientos comunales construidos no podrán ser inferiores a los establecidos en las especificaciones del Anexo Técnico.	Se reitera que la media ponderada en área es de 48 m2, importante validar condiciones actuales del mercado e indicadores financieros , índice de precios productor que no permitirían lograr un cierre en costos , se recomienda analizar área construida a 42 m2.	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 tanto el área de construcción no se puede disminuir.
55	Condiciones Generales	42	21.7. Cierre Financiero del Proyecto.	Importante aclarar en el cierre financiero de las viviendas , los costos inherentes a escrituración para tener mayor claridad en el esquema del negocio. Toda vez que se ajusto que los 700 mil pesos de separación hacen parte del cierre financiero. Los Gastos de escrituración deben ser 100% a cargo del comprador	La suma de 700.000 pesos será para el cierre financiero como se puede observar en el capítulo primero, información general del proceso de selección por invitación privada ley 1537 de 2012 artículo 6, numeral 18. Obligaciones de los compradores, acápite 18.4 "...esta suma hace parte del cierre financiero".
56	Condiciones Generales	42	21.9. Estando vinculados al respectivo PAD los FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberán, DENTRO DE LOS 15 días calendario 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, en proporción al número de viviendas de cada proyecto y en proporción a su participación en los beneficios del proyecto; el saldo de los recursos los deberá aportar de acuerdo con el flujo	importante aclarar desde ya que estos recursos pueden estar reflejados en la Preinversión de estudios iniciales, arquitectura, eléctrico, estructural , hidrosanitario topografías y demás y se pueden legalizar como Anexo 3 (COSTOS DEL PROYECTO) por parte del FCyG y el Fiy C .De acuerdo a las lecciones aprendidas de Fase I.	Por parte de la Secretaría de Hábitat y Vivienda no hay restricción para la utilización de estos recursos.
57	Condiciones Generales	46	23.2. Devolución de IVA a Favor del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. Al tratarse de vivienda de interés social, los artículos 850 y ss. del Estatuto Tributario, permiten devolver el IVA sobre la compra de materiales, siempre y cuando se llenen algunos requisitos, los cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y su no reclamación en forma técnica no podrá ser reclamada al Departamento de Cundinamarca ni a los MUNICIPIOS, que se excluyen de cualquier obligación con respecto a este trámite. Todo de conformidad con el Artículo 66 de la Ley 1607, que modificó el parágrafo 2 del Artículo 850 del Estatuto Tributario la cual regula la devolución del IVA a los constructores de vivienda de interés social.	1, Hacer la claridad que la devolución del IVA hace parte de los beneficios del proyectos según fórmula establecida en la invitación y 2. importante tener en cuenta la aprobación del Plan de desarrollo 2023-2026 que limita la recuperación del IVA a que las unidades de vivienda sean escrituradas en UVT. de aprobarse el borrador del documento . De lo contrario no le aplicaran los beneficios tributarios. importante aclarar que la devolución del IVA hace parte de los beneficios del proyecto.	Observación no atendida, en el documento es claro que la devolución del IVA hace parte de los beneficios del proyectos según fórmula establecida en la invitación y con relación al Plan de desarrollo 2023-2026 la secretaria no tiene injerencia.
58	Condiciones Generales	47	23.5. Fórmula para el Cálculo de los Beneficios a Favor del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. ...Para este cálculo el valor del predio no se incluirá por cuanto es un aporte a título gratuito para las familias las cuales lo reciben como subsidio familiar de vivienda en especie y no hace parte del cierre financiero de los compradores	importante ajustar en la formula de beneficios la inclusión de recuperación por convenios de activos .	Observación no atendida
59	Condiciones Generales	49	25.1. Visita al Sitio de la Obra.Para reconocer el sitio de las obras y sus alrededores e informarse completamente de todas las condiciones topográficas, climatológicas, de acceso, de suministro y transporte de los materiales, herramientas, equipos, disponibilidad de mano de obra y sobre todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar de alguna manera el trabajo, su costo y duración, el proponente podrá visitar cada predio. Todos los costos ocasionados con motivo de la visita son por cuenta del proponente y éste asumirá todos los riesgos por pérdidas, daños o perjuicios a su persona, empleados y propiedades y en ningún caso el Departamento de Cundinamarca asumirá responsabilidad por estos aspectos. El proponente podrá presentar una certificación de la realización de la visita a los predios. (Ver ANEXOS.)	Es importante incluir en el cronograma de la invitación los tiempos definidos para la visita de lotes por parte de la CCF y potenciales constructores, toda vez que demanda una logística para ejecutar la actividad.	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.
60	Condiciones Generales	51	26.4. Selección del Fideicomitente Comercializador y Gerente y de los Fideicomitentes Inversionistas y Constructores. La propuesta deberá ajustarse a lo solicitado en el Documento de Condiciones Generales y tiene que haber obtenido el mayor puntaje, el cual no podrá ser inferior a OCHOCIENTOS CINCUENTA (850 puntos).	Teniendo en cuenta que hay municipios que no cumplen desde la fase I , se deben excluir los lotes que no cumplan ? Se puede presentar por menor numero de lotes la propuesta?	La Secretaría de Hábitat y Vivienda considera que esta apreciación resulta prematura dado que no se han validado a fondo los documentos técnicos y jurídicos, así mismo se demuestra en la información aportada en el siguiente link: https://drive.google.com/drive/folders/1M9zR1RYUqx_3CL3i5qnYd6v9ulq4akv9?usp=share_link Donde a su vez se puede apreciar que los inconvenientes presentados en la convocatoria de fase I a hoy ya se encuentran superados.
61	Condiciones Generales	86	54.15.Equipo Técnico de Ejecución - Experiencia del Grupo de Profesionales del Constructor (Anexo No. 7)	Se solicita sean revaluadas la especificaciones para los profesionales requeridos y la cantidad de los mismos , toda vez que son proyectos de pocas unidades, y la exigencia mencionada impacta en los costos directos y administrativos de los proyectos .	Observación tenida en cuenta. 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.
62	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	5	Anexos documentales a esta Invitación:	Listado de documentos mencionados, Aún no aportados para su respectivo estudio	De acuerdo a la observación formulada no se encuentra "6. Anexo técnico descripción detallada y completa del objeto contractual" sin embargo, se aclara a la CCF interesada que los anexos que conforman el estudio de cada predio, están en la página WEB de Fiduciaria Bogotá, adicionalmente en el link: https://drive.google.com/drive/folders/1M9zR1RYUqx_3CL3i5qnYd6v9ulq4akv9?usp=share_link

63	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	6	Tabla de detalles de cada predio	Aclarar el numero de predios de Granada y Paratebueno, toda vez que en el Cuadro 01. Anexo Listado de los Municipios (Pag 4) se mencionan 2 lotes en el municipio de Paratebueno, no obstante, dentro de la Tabla de detalle de cada predio, se describen dos matriculas inmobiliarias en Granada y una en Paratebueno.	Se atiende observación y se corrige cuadro 1 teniendo en cuenta que Paratebueno ya realizó el englobe.
64	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	6	Tabla de detalles de cada predio	Aportar coordenadas del predio ubicado en el municipio Subachoque no se incluyen en el Anexo técnico y CondicionesGenerales.	Se atiende observación y se incluyen coordenadas de Subachoque
65	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	7	FICHA TÉCNICA: No obstante lo descrito aquí, las viviendas deben cumplir con las especificaciones mínimas establecidas en este anexo técnico y en lo no contemplado se deben cumplir las condiciones establecidas en las Cuatro (4) guías de Calidad en la Vivienda de Interés Social:	Es de aclarar qué, se deben tener en cuenta las normas aplicables a cada municipio y concepto de norma de cada predio.	El anexo técnico y la invitación privada establecen parámetros mínimos, sin embargo la normativa aplicable en el diseño responde a la norma urbana de cada municipio.
66	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	7	Predio: La información de los predios se encuentra relacionada en anexo que hace parte de este documento, donde se tiene la nomenclatura urbana (dirección), nombre del predio, identificación de los Folios de Matrícula Inmobiliaria y los Códigos Catastrales; la cabida o extensión superficial aproximada en metros cuadrados m2, los datos del propietario y la información de los títulos de dominio	Solicitamos aportar documentos soporte para estudio de cada predio (tener bien cuenta las observaciones realizadas al documento 10. INFORMES TECNICOS)	En la pagina WEB de Fidubogotá se encuentran los informes técnicos y en el link la información complementaria. https://drive.google.com/drive/folders/1M9zR1RYUgx_3CL3i5gnYd6y9ulq4akv9?usp=share_link
67	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	8	Cantidad: El proyecto de vivienda de interés prioritario que se espera que El Fideicomitente inversionista y Constructor desarrolle, estará conformado por un número aproximado de unidades de vivienda potencial y un alcance mínimo inicial de unidades de vivienda (ver cuadro 01).	Es importante tener en cuenta que la cabida o número de unidades de vivienda propuestos, resultarán del estudio y análisis del predio en cuenta a norma, afectaciones que pueda tener el predio, topografía, morfología. Entre otros. Agradecemos sea aportado el análisis de los mínimos elaborado por la Gobernación	El número de unidades proyectadas responde a un aproximado teniendo en cuenta normativa y variables propias de cada municipio y predio. Le corresponde a cada CCF interesada realizar su cálculo.
68	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	8	Las unidades de vivienda deben ser distribuidas en una o varias agrupaciones cerradas (salvo las excepciones más adelante contempladas)	Posibles agrupaciones de vivienda abierta. Tener presente el impacto social en proyectos de Fase 1 tales como Portal del Tamarindo EtapaIV del municipio de NILO y Torres del Futuro del municipio de Villapinzón, y el imaginario colectivo de vivienda en agrupación cerrada con servicio de vigilancia 24 horas.	El anexo técnico es claro en su literal B. Especificaciones técnicas proyecto de vivienda de interés social prioritario podemos casa, a. Especificaciones técnicas de construcción de las unidades de vivienda. Descripción del alcance del proyecto, al indicar que "...(salvo excepciones mas adelante contempladas)", el estilo de agrupación abierta o cerrada será estudiado en una etapa posterior de diseño, con aprobación de los fideicomitentes.
69	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	8	En los anexos se incluyen los planos de levantamiento topográfico	Listado de documentos mencionados, Aún no aportados para su respectivo estudio	En la pagina WEB de Fidubogotá se encuentran los informes técnicos y en el link la información complementaria. https://drive.google.com/drive/folders/1M9zR1RYUgx_3CL3i5gnYd6y9ulq4akv9?usp=share_link
70	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	8	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.	El cambio de norma requiere aprobación del municipio y puede afectar los tiempos para desarrollo del proyecto, Evaluar esta posibilidad. Ley 1753 de 2015: Revisar norma toda vez que esta estuvo vigente hasta el año 2020.	Observación atendida, se modifica a " Ley 1753 de 2015 y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen."
71	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	8	Área Construida: En todo caso se deben construir y entregar viviendas de área construida no menor a Cuarenta y ocho metros cuadrados (48,00 m2);	Solicitamos se evalué el área construida de 48 a 42 m2 teniendo en cuenta las condiciones actuales post pandemia, indicadores financieros, mayor precios e inflación.	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 tanto el área de construcción no se puede disminuir.
72	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	9	El promedio ponderado del área construida mínima de todos los proyectos de vivienda que hacen parte de esta invitación no podrá ser inferior en ningún caso a Cuarenta y cinco (45 m2) metros cuadrados	Solicitamos se evalué el área construida .. teniendo en cuenta las condiciones actuales post pandemia indicadores de costo, inflación iPP, IPC	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 tanto el área de construcción no se puede disminuir.
73	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	9	La ejecución del proyecto incluye la construcción de las obras de urbanismo internas; las vías de acceso adyacentes al predio con sus respectivos andenes y sardineles , construidas en pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado debidamente sellado y firmado por la entidad competente.	Cargas urbanísticas que se adicionan a la factibilidad, aumentando el valor total del proyecto, Se sugiere validar que estas cargas no sean adicionadas al proyecto.	Observación no atendida, se mantiene la construcción de la vía de acceso al predio en hasta 100 ml, teniendo en cuenta que en fase 1 este requerimiento era de hasta 200 ml. El municipio por su cuenta garantiza la accesibilidad, el constructor desarrollará el acabado.
74	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	9	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.	Establecer y aportar cronograma de cumplimiento por parte del Municipio de acuerdo con cada requerimiento dentro de los documentos soportes de la invitación, esto con el fin de no generar atrasos en la entrega a los propietarios	Dicho cronograma será aportado en una posterior fase del proceso hasta tanto estén constituidos los patrimonios autónomos derivados.

75	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	11	Las unidades de vivienda deben estar conformadas por un mínimo de tres (3) alcobas (o dos (2) alcobas y un espacio multiservicios cuando la vivienda tenga balcón); en clima frío se deben contemplar dos (2) baños (uno terminado y otro para futuro desarrollo por el comprador), en clima templado y cálido se debe entregar un baño terminado, una sala comedor, una cocina y un patio de ropas donde se cuente con espacio suficiente para lavadora y nevera, con los acabados y accesorios indicados en este anexo técnico.	Validar la distribución enunciada la cual debe atender al área construida	Observación no atendida por cuanto la distribución enunciada es la mínima para una vivienda, la cual es viable en el área mínima de 48 m ² .
76	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	12	Techos: En las viviendas el acabado de placas de entepiso se acepta en concreto a la vista, debidamente pulido en las uniones entre placas y bordes con muros. A excepción del último piso, donde deberá construirse cielo raso en drywall RH acabado pintura blanca.	No se debe contemplar cielo raso en los aptos de últimos pisos, toda vez que estos son acabados que deberá ejecutar el propietario. Incrementa costo de viviendas. En Fase 1 no se contempló.	Observación no atendida, con la fase II del programa se pretende mejorar las condiciones de fase I.
77	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	13	Aparatos sanitarios y Griferías : Combo aparatos sanitarios ahorrador con doble descarga. Griferías ahorradoras.	Se solicita evaluar las especificaciones toda vez que las características deberán corresponder a aparatos sanitarios y griferías línea VIP.	Observación atendida, sin embargo, se deben instalar griferías ahorradoras.
78	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	14	Dotación Baños: juego de incrustaciones en cerámica correspondientes a accesorios cinco (5) piezas: dos Jaboneras, una en lavamanos y otra en la ducha, una Papelera, un Toallero y un gancho para toalla en salida de ducha.	Se solicita evaluar las especificaciones toda vez que las características de línea VIP.	Observación atendida.
79	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	14	Carpintería Madera: Puertas de Madera entamborada 0.65xaltura libre Baño principal una unidad con chapa, Incluye pintura y cerradura tipo baño.	Normalmente se entregan en color Natural, se sugiere eliminar la especificación de la pintura.	Observación atendida.
80	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	16	Nota: el desagüe de la lavadora se puede conectar al lavadero. El desagüe para aire acondicionado en alcoba principal se refiere a dejar el tubo que sirva de ducto para la esorrentía de agua del aparato, no incluye conexiones adicionales.	Por costos de energía y mayor carga en W al presupuesto se sugiere eliminar este ítem.	Observación no atendida
81	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	9	En clima frío se recomienda proponer un balcón francés en la fachada de sala. En clima templado y cálido se recomienda proponer en todos los casos balcones ubicados en fachada de.	Se propone eliminar y dejar facultativo de acuerdo a cada proyecto y su impacto financiero.	Como es claro en el texto de condiciones de invitación privada, SE RECOMIENDA, no constituye una obligación al diseño, siendo facultativo de cada proyecto.
82	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	18	Tablero de control eléctrico de cuatro (4) circuitos, con interruptor tipo enchufable 3x20A y 1x15A.	Se solicita eliminar la especificación toda vez que el diseño de este elemento corresponde a un análisis de un especialista que es el ingeniero eléctrico	Observación atendida
83	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	18	Portero parlante únicamente y ductos para teléfono / conmutador en Portería. Debe dejarse instalada la ductería para el futuro servicio de Citofonía mediante el servicio vía telefonía con el Operador seleccionado por cada propietario; en tal sentido se entiende que dicho servicio de Citofonía es virtual.	Se solicita eliminar la especificación toda vez que en la actualidad los sistemas son inalámbricos	Observación no atendida
84	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	19	Cielorraso Las viviendas no llevan cielorraso, su acabado es en concreto a la vista. En el último piso el acabado es cielorraso en drywall RH.	Se eliminar especificación toda vez que se han entregado concubierta a la vista	Observación no atendida.
85	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL		Equipos Especiales Telecomunicaciones, Televisión Ductos y Cableado redundante para el sistema de televisión comunal, el cual debe permitir el cableado desde la entrada del conjunto hasta cada una de las torres, de por lo menos dos (2) operadores de telecomunicaciones, televisión por cable y/o telefonía básica local conmutada. Los operadores serán escogidos por los compradores.	Se sugiere ajustar especificación toda vez que se da cumplimiento a la normatividad vigente	En el momento que se realicen los diseños se harán los ajustes pertinentes, lo enunciado en el anexo técnico responde a requerimientos básicos.
86	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	20	Discapacitados	Se sugiere ajustar el termino de discapacitado por Movilidad reducida	Observación atendida
87	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	20	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.	*Evaluar conveniencia, esto teniendo en cuenta desistimientos y la modificación de núcleos familiares presentados en Fase1	El anexo técnico es claro en su literal B. Especificaciones técnicas proyecto de vivienda de interés social prioritario podemos casa, a. Especificaciones técnicas de construcción de las unidades de vivienda. Discapacitados, se requiere un mínimo de 3% de las viviendas, sin embargo de acuerdo a la información de compradores este número puede aumentar, mas no disminuir teniendo en cuenta la población a la cual esta enfocada el proyecto.



88	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	21	Postventas / Las Postventas de las unidades de vivienda, deben estar incluidas dentro del Manual de Uso de las Viviendas, debidamente detalladas y especificadas, en cuanto a garantía y términos para hacerla exigible, debe entregarse un formato especial el cual debe estar incluido en el citado manual y entregarse a los hogares compradores (beneficiarios) como versión definitiva al momento de la firma de las escrituras públicas de compraventa. Las postventas también se podrán tramitar vía electrónica acceso a la página web del constructor. Adicionalmente el Manual de Uso de las Viviendas debe ser socializado con los hogares en por lo menos tres jornadas de capacitación e inducción previas a la entrega y recibo de cada unidad de vivienda, las capacitaciones deben llegar a por lo menos el ochenta por ciento (80%) de los propietarios. El Fideicomitente Comercializador y Gerente y el Fideicomitente Inversionista y Constructor deberá entregar al Comité Fiduciario informes bimestrales de atención y solución de las postventas.	Se sugiere incluir en las especificaciones que ele proceso de postventas serán de acuerdo a las políticas establecidas por las cajas de compensación y la constructora.	Observación atendida
89	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	21	El Fideicomitente Comercializador y Gerente y el Fideicomitente Inversionista y Constructor deberá entregar al Comité Fiduciario informes bimestrales de atención y solución de las postventas.	Validar esta obligación teniendo en cuenta que la responsabilidad es del fideicomitente inversionista y constructor	Observación atendida
90	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	21	Todas las especificaciones técnicas aquí establecidas deben ser exhibidas a los clientes en la Vivienda modelo y previamente deben ser aprobadas por el comité fiduciario. En las salas de ventas donde el Comité Fiduciario del PAM lo determine.	Se propone no construir apartamento modelo, toda vez que estegeneraría un sobre costo al proyecto Opcional, planos y renders.	Observación atendida
91	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	23	No podrá ser inferior a lo dispuesto en el PBOT / EOT de cada MUNICIPIO, pero específicamente para estos proyectos los requerimientos en cuanto a las reservas para Zonas de Cesión Tipo B, para Zonas Verdes y Equipamientos Comunales Construidos son de diez (10,0) m2 de equipamiento por cada ochenta (80,0) m2 de construcción de uso residencial. De este total, el 70% es para zonas verdes y el 30% para equipamientos. El veinte por ciento (20%) del total de las cesiones Tipo B deben destinarse a equipamientos comunales construidos con las distribuciones y áreas descritas en este documento.	Se solicita evaluar las especificaciones toda vez que las características deberán corresponder a VIP.	Observación no atendida, toda vez que las áreas de cesiones responderán al EOT de cada municipio.
92	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	23	El Fideicomitente comercializador y Gerente, deberá presentar una propuesta al Comité Fiduciario del PAM de un manual de imagen corporativa que contenga las alternativas de los nombres de las urbanizaciones, el logo, símbolo y diseño de piezas publicitarias.	Se solicita ajustar la especificación y eliminar la solicitud del manual, toda vez que la en la fase I se tomaron los logos de los proyectos y se presentaron en los comités fiduciarios PAD.	Observación no atendida
93	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	25-26	Una Portería, puerta de ingreso de doble hoja en vidrio templado de seguridad, brazo de cierre, con barra y amplia zona de recepción y de identificación de ingreso peatonal y vehicular, zona para monitoreo de cámaras de vigilancia, hall de acceso y gabinetes en madera para recepción de la correspondencia para todas y cada una de las unidades de vivienda, cocineta y baño para vigilantes, área propuesta según cada proyecto se definirá su tamaño. Oficinas de Administración, ubicadas en primer piso alejadas a la recepción con áreas separadas con muros a media altura, para oficinas del administrador, puestos de trabajo para contabilidad y secretaria, sala de juntas y archivo, bodega, espacio para instalación de cuartos técnicos para los sistemas de cómputo y soporte de sistemas de seguridad, área propuesta según cada proyecto se definirá su tamaño	Se solicita eliminar la especificación de la puerta de vidrio templado toda vez que corresponde al diseño a proponer. con relación a los espacios que se solicita en la especificación se solicita que se incluya que serán objeto del alcance de cada proyecto y la disposición de esta área dependerá del área del predio y cantidad de unidades a construir.	Observación atendida
94	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	26	Con acceso a la vía de ingreso al conjunto y garantizando la independencia de los demás equipamientos, se deben construir los Cuartos de Basuras con tres aberturas para facilitar la separación de RSU, cada abertura debe tener un tamaño mínimo de 0.60 m x 0.60 m, una Bodega de almacenamiento de reciclados, Cuartos técnicos para los servicios de Energía, plantas de telecomunicaciones y eléctricas, plantas de acueducto, motobombas y extinción de incendios.	Se solicita complementar la información toda vez que se dará cumplimiento al marco normativo y proyectos VIP	Observación no atendida por cuanto lo que se solicita es el espacio para dichos equipos más no el suministro del equipo como tal.
95	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	27	Una zona de recreación con un módulo básico para parque infantil fabricado en acero galvanizado, pintura electrostática y polietileno de baja densidad con capacidad para 50 usuarios edades de 3 a 15 años, arenero, un bio parque saludable (mínimo doce elementos) : elíptica doble, escalador, rueda de brazo, volantes dobles, remo sentado doble, bicicleta estática doble, dorsal ancho, doble swing, caminador aéreo, barras paralelas, pectoral sentado, estación de estiramiento; y sus correspondientes zonas duras distribuidas en todo el conjunto y equipamiento urbano como basureros, luminarias y circulaciones.	Se solicita evaluar las especificaciones toda vez que las características deberán corresponder a VIP. No es viable la construcción de Biosaludable según las especificaciones solicitadas, toda vez que esto implica elevar costos del proyecto, teniendo en cuenta las lecciones aprendidas de fase.	Observación atendida, se elimina la exigencia de un bio parque saludable con doce elementos.

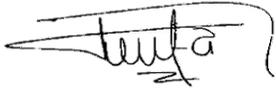
96	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	28	Zonas húmedas: En las urbanizaciones de más de Doscientas cuarenta (240) unidades que se ejecuten en predios ubicados en climas templados y de más de cien (100) unidades en predios ubicados en climas cálidos, se deben proponer como parte de los equipamientos comunales construidos: una piscina para adultos, una piscina para niños, zonas de duchas y baños para hombres y mujeres, vestieres y las piscinas deben contar con sus respectivos cerramientos y equipos de seguridad conforme lo indica la Ley 1209 de 2008 y sus decretos reglamentarios	No se recomienda, toda vez que la construcción de piscinas, baños y vestieres, impactan en el presupuesto del proyecto, por instalación de equipos especiales y de mantenimiento. De igual manera, genera un impacto social elevando costos de administración.	Observación no atendida
97	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	2	CONTACTOS DE ALCALDES Y SECRETARIOS DE PLANEACION MUNICIPAL	En la pagina 2 dentro del contenido del documento se menciona en el numeral J que se suministrarán los listados de contacto de las Alcaldías y secretarías de planeación; No obstante, la información no fue suministrada.	Observación atendida
98	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	9	En clima frío se recomienda proponer un balcón francés en la fachada de sala.	Se propone que en clima frío las unidades de vivienda no deban tener balcón francés. Partiendo de la generalidad de proyectos VIP en Cundinamarca, la mayoría de las unidades no tienen balcón francés. Esto hace que el costo directo se eleve y que no resulte atractivo para el constructor.	El balcón francés es una recomendación mas no un requerimiento por lo cual es potestativo de cada proyecto.
99	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	18	Eléctricas y Comunicaciones / Portero parlante únicamente y ductos para teléfono / conmutador en Portería. Debe dejarse instalada la ductería para el futuro servicio de Citofonía mediante el servicio vía telefonía con el Operador seleccionado por cada propietario; en tal sentido se entiende que dicho servicio de Citofonía es virtual.	Se propone eliminar portero parlante	Observación no atendida
100	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	18	Eléctricas y Comunicaciones / Uno para servicios de TB + Banda ancha (Teléfono) solo en sala comedor, no incluye aparato.	Se dará cumplimiento de acuerdo con normativa vigente	En el momento que se realicen los diseños se harán los ajustes pertinente, lo enunciado en el anexo técnico responde a requerimientos básicos
101	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	24	Salón Comunal, Administración Portería y Supermercado	Se propone revisar la exigencia de supermercado y/o modificar texto mencionando por "espacio disponible" todo depende del resultado del análisis de los predios adicionalmente este concepto determinaría viviendas de uso mixto factor que repercute en las copropiedades toda vez que deben contar con una revisoría fiscal incrementando las expensas en cada copropiedad.	Observación atendida
102	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	24	Salón Comunal, Administración Portería y Supermercado / Todos los equipamientos comunales se construirán en un sólo edificio, el cual podrá tener dos o más pisos, estará ubicado al ingreso del proyecto, con excepción de la ubicación de las zonas deportivas, recreativas y húmedas. El cuarto de basuras debe ser construido contiguo al acceso del conjunto.	Se propone revisar que la ubicación de las zonas comunales al ingreso del proyecto, las mismas pueden obedecer al criterio de diseño para optimizar los espacios, contemplando las normativas generales y de movilidad reducida.	Observación atendida
103	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	26	Se deben suministrar tres cajas metálicas de 3 yd3 (2.3 m3) de capacidad para almacenamiento de basuras, para cargar con sistema levitador de vehículos recolectores, esta exigencia es proporcional al tamaño del conjunto residencial aplica para conjuntos entre 500 a 600 viviendas, para conjuntos pequeños en todo caso mínimo se debe entregar una caja metálica.	Se sugiere revisar la exigencia de las cajas metálicas toda vez que implicaría un sobre costo para los proyectos, lo que se ha planteado en fase 1 es un contenedor plástico	Observación atendida
104	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	28	Parqueaderos y Bicicleros., Vehiculares Comunales: Uno (1) por cada seis (6) Viviendas. Vehiculares para Visitantes: Uno (1) por cada dieciséis (16) Viviendas. Vehiculares para Minusválidos: Uno (1) por cada treinta y dos (32) parqueaderos exigidos. Área del estacionamiento de 2.40 X 4.50 (m.). El requerimiento de Parqueadero para minusválido, podrá darse dentro de los propuestos para residentes y / o visitantes, el Área de este estacionamiento de 3.80 X 5.00 (m.). Parqueaderos para Motocicletas: Uno (1) x cada tres (3) Viviendas, pueden plantearse con servidumbre de estacionamiento.	Se sugiere aclarar sea aplicado de acuerdo con la exigencia normativa correspondiente con cada municipio	Observación no atendida teniendo en cuenta que la mayoría de los EOT no contemplan estos indicadores específicos, lo expresado en el documento técnico es el mínimo a diseñar en el caso dado que el EOT no lo indique.
105	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	29	Urbanismo interno, Sistema de redes para aguas lluvias canalizadas. En todo el perímetro de la torre, sin excepción, se debe construir cuneta que canalice las aguas lluvias hasta una caja colectoras.	Se eliminar la propuesta con el fin de aplicarla sobre el diseño aprobado toda vez que genera un sobre costo, siempre y cuando El Fideicomitente Inversionista y Constructor garantice la evacuación de las aguas lluvias de acuerdo con los estudios aplicados.	Observación no atendida por experiencia con fase 1 y en pro de evitar futuras posventas por humedad en los primeros pisos.

106	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLET A DEL OBJETO CONTRAC TUAL	32	Red contra incendios / Los edificios multifamiliares deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en el caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectadas a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan éste requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema. Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.	Se dará cumplimiento a la ley 400 de 1997, no obstante se sugiere revisar propuesta de siamesas en cada torre y la instalación de los hidrantes toda vez que implicar un sobre costo, es de aclarar que los hidrantes deben ser instalados por el municipio en las obras de urbanismo externo	Observación atendida teniendo en cuenta la normativa vigente y para edificaciones de 5 pisos o menos no es requerimiento obligatorio la instalación de siamesas e hidrantes. Se eliminará la exigencia en el anexo técnico.
107	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLET A DEL OBJETO CONTRAC TUAL	32	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN DEL URBANISMO, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES CONSTRUIDOS / • Para los edificios residenciales multifamiliares, debe estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.	En cuanto a los equipos contra incendios no es obligatorio suministrar extintores por torre toda vez que se cumple con la red contra incendio avalada para este tipo de vivienda, por lo tanto se debe aclarar dicha especificación	Observación no atendida por cuanto los extintores constituyen la red de emergencia de obligatorio cumplimiento en edificaciones de 5 pisos o menos. Así las cosas, todas las edificaciones a construir deben contar con extintores portátiles de fuego en cada piso.
108	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLET A DEL OBJETO CONTRAC TUAL	34	Adicionalmente el Manual de Uso de las zonas Comunales debe ser socializado con los consejeros de administración y al administrador en por lo menos cinco (5) jornadas de inducción previas a la entrega y recibo de la copropiedad.	Se sugiere eliminar las 5 reuniones toda vez que se realiza una capacitación para la entrega de zonas comunes, de acuerdo con lo estipulado en la ley 675.	Observación atendida
109	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLET A DEL OBJETO CONTRAC TUAL	35	Árboles existentes en el lindero del predio, En la actualidad en los linderos del predio se encuentran árboles de porte alto, los cuales es necesario preservar, no obstante en caso de tener que retirar o podar algunos de ellos la responsabilidad por la realización de los trámites para la obtención de los permisos de poda de individuos arbóreos es competencia de la SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO / UMATA encargada de los aspectos de manejo ambiental en cada MUNICIPIO, en aquellos casos que por el tipo de árbol se requiera un permiso especial de la Corporación Autónoma Regional esta entidad lo tramitará.	De acuerdo con con el modelo de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, "El área del predio entregado para el desarrollo del PROYECTO será equivalente al Área Útil, por lo tanto no debe haber existencia de individuos arboleos y se sugiere que antes de la entrega del lote y suscripción al fideicomiso el fideicomitente aportante realice las gestiones necesarias con las entidades competentes para el retiro	Observación no atendida, en los casos que sea necesario, los tramites antes las diferentes entidades lo adelantará el fideicomitente aportante en cumplimiento a sus obligaciones dentro de las cuales está la entrega del predio apto para construir.
110	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLET A DEL OBJETO CONTRAC TUAL	36	SERVICIOS PÚBLICOS / Se deben entregar los medidores y contadores debidamente instalados y funcionando para los Servicios Públicos de Energía, Acueducto y Gas Natural , teniendo en cuenta que el usuario será quien corra con los gastos de medidor y matrícula del servicio de gas natural.	Se sugiere eliminar la exigencia de instalación de los medidores de Gas teniendo en cuenta que en la pagina 46 de la invitación indica " <i>que los compradores (Beneficiarios) tramitarán los derechos de conexión y solicitarán la instalación del medidor de gas natural</i> " .	Observación atendida
111		36	Especificaciones finales / En el momento de aprobación de los diseños propuestos por El Fideicomitente Inversionista y Constructor serán definidas todas las demás especificaciones técnicas siempre buscando optimizar los recursos y la mejor calidad de los elementos constructivos. Durante el transcurso de la obra cuando se presente alguna diferencia entre las especificaciones técnicas aquí estipuladas y las necesidades reales de la obra que sea beneficiosa para el proyecto y que mejore las especificaciones técnicas, los cambios solicitados se discutirán y aprobarán por y ante el Comité Fiduciario previo visto bueno del supervisor, de lo cual se dejará un acta suscrita por todas las partes.	No aplica los proyectos son aprobados mediante licencias de construcción y es que lo que se ejecuta en campo, no esta sujeto amodificaciones	Observación no atendida por cuanto la licencia de construcción no aprueba temas de acabados, técnicos y demás del diseño, en la licencia se aprueban áreas y distribuciones. De esta forma, las modificaciones de esta índole que surtan en el proceso serán llevadas a aprobación por comité fiduciario.
112		35	La zona de reserva ambiental y de cesión Tipo A deben entregarse al MUNICIPIO mediante escritura pública y deben entregarse limpias de escombros y basuras, debidamente podadas y con la siembra de los árboles recomendados en este Anexo Técnico; de igual forma se deben reinstalar los cercos en los linderos definitivos para evitar que sean invadidas o empleadas en usos diferentes al destino establecido en las normas.	No aplica toda vez que se transfiere el área útil al patrimonio autónomo derivado y las áreas de cesión quedan en cabeza del municipio al momento de la constitución del urbanismo	Observación tenida en cuenta parcialmente dado que en caso que el constructor haga uso de estas áreas para facilitar la ejecución de las obras, debe entregarlas al municipio al finalizar la construcción limpia y mediante acta.
113	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL	36	Concursos de Diseño, Arquitectura y Construcción.	Se propone eliminar la exigencia de inscribir todos los proyectos a concursos de arquitectura a nivel nacional.	Observación tenida en cuenta

114	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLET A DEL OBJETO CONTRAC TUAL	43	ANÁLISIS MORFOLÓGICO FLUVIAL. (Sólo aplica para predios colindantes con Ríos Consistirá en el análisis detallado del movimiento del río y sus afluentes, con el fin de determinar su comportamiento lo cual servirá de base para el análisis de alternativas de alineamiento de las obras a realizar	De acuerdo con el modelo de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, "El área del predio entregado para el desarrollo del PROYECTO será equivalente al Área Útil para efectos de la implantación y cumplimiento de la norma urbanística que le sea otorgada al predio", por lo tanto no debe presentarse predios que limiten su desarrollo del área útil, el área a transferir no debe contener retrocesos por zonas de protección, afectaciones como ríos, quebradas u otros aspectos. Esta es una obligación del fideicomitente aportante toda vez que los predios no deben estar en condición de amenaza	Observación atendida
115	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLET A DEL OBJETO CONTRAC TUAL	44	PRE DIMENSIONAMIENTO DE OBRAS. (Sólo aplica para predios colindantes con Ríos o para Predios con pendientes superiores a 10%)	De acuerdo con el modelo de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, "El área del predio entregado para el desarrollo del PROYECTO será equivalente al Área Útil para efectos de la implantación y cumplimiento de la norma urbanística que le sea otorgada al predio", por lo tanto no debe presentarse predios que limiten su desarrollo del área útil, el área a transferir no debe contener retrocesos por zonas de protección, afectaciones como ríos, quebradas u otros aspectos. Esta es una obligación del fideicomitente aportante toda vez que los predios no deben estar en condición de amenaza	Observación atendida
116	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLET A DEL OBJETO CONTRAC TUAL	34	Parque Lineal /Público Las zonas de reserva de vías y cauces de agua deben entregarse al MUNICIPIO mediante escritura pública y deben entregarse limpias de escombros y basuras, debidamente podadas y con la siembra de los árboles recomendados en este Anexo Técnico; de igual forma se deben reinstalar los cercos en los linderos definitivos para evitarque sean invadidas o empleadas en usos diferentes al destino establecido en las normas.	Se debe suprimir esta especificación toda vez que se debe transferir el área útil	Observación atendida
117	6. ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLET A DEL OBJETO CONTRAC TUAL	97	CONTENIDOS PROPUESTOS PARA EL PROGRAMA DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL / A continuación se presentan los temas que se deben preparar y ofrecer a los miembros de los hogares postulados y compradores en los proyectos de vivienda a fin de generar capacidades y competencias ciudadanas orientadas a la convivencia pacífica, tolerante y feliz de los habitantes de las urbanizaciones construidas. Esta agenda se debe concertar con el Departamento de Cundinamarca.	Acorde al párrafo mencionado y resaltando "Esta agenda se debe concertar con el Departamento de Cundinamarca .PROGRAMA DE GESTIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: LA COMUNIDA" deseamos aclarar si la programación de los talleres con los temas en mención deben contar con la asistencia del personal de la Gobernación, ya que se mencionan una concertación.	Si se espera concertar las agendas, teniendo en cuenta que se espera contar con acompañamiento del área social de la Secretaría de Hábitat y Vivienda en cada uno de los talleres.
118	O TÉCNICO ESPECIFICACIONES GENE	PAGINA 3	ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL SE TRATA DE LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS INTEGRALES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP CON SUS RESPECTIVOS EQUIPAMIENTOS COMUNALES CONSTRUIDOS, LAS ZONAS COMERCIALES E INSTITUCIONALES QUE SEAN ACORDADAS DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN Y LOS PRECIOS QUE SE DETERMINAN EN LAS CONDICIONES GENERALES DE LA INVITACIÓN PRIVADA	ELIMINAR: LAS ZONAS COMERCIALES E INSTITUCIONALES? ESTAS ZONAS NO APLICAN PARA EL PROGRAMA	Observación atendida
119		27-28	h) Exigir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE APORTANTE las pólizas establecidas en el modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se anexa.	Ajustar minuta del contrato con el fin de incorporar las pólizas que se exigen al FIDEICOMITENTE APORTANTE.	Observación atendida
120		37	20.4. El plazo de la etapa de preventas, que será de hasta CUATRO (4) meses prorrogables por dos meses más previa solicitud motivada para cada proyecto en particular por parte del Fideicomitente Comercializador y Gerente y que dará inicio el mismo día en que se dé inicio a la Etapa de Factibilidad, tiempo durante el cual se vincularán los hogares postulados al proyecto y se tramitarán ante la Sociedad Fiduciaria las vinculaciones y la certificación del punto de equilibrio. Si el punto de equilibrio en las ventas se obtiene con anterioridad al plazo establecido la obra iniciará en dicha fecha siempre y cuando se cuente con las Licencias de Urbanismo y Construcción vigentes y ejecutoriados y se haya verificado por parte del Fideicomitente Inversionista y Constructor que las conexiones a las redes de los servicios públicos son efectivas.	la etapa de preventas debe ser posterior al licenciamiento, se encuentra sujeta a la entrega de información y documentación de los hogares seleccionados por parte del MUNICIPIO y el plazo debe ser revaluado y ampliado, conforme a la experiencia de la fase 1.	El plazo estará sujeto al cumplimiento del municipio con la entrega de las carpetas.
121	ANEXO TECNICO	97	A continuación se presentan los temas que se deben preparar y ofrecer a los miembros de los hogares postulados y compradores en los proyectos de vivienda a fin de generar capacidades y competencias ciudadanas orientadas a la convivencia pacífica, tolerante y feliz de los habitantes de las urbanizaciones construidas. Esta agenda se debe concertar con el Departamento de Cundinamarca.	Acorde al párrafo mencionado y resaltando "Esta agenda se debe concertar con el Departamento de Cundinamarca .PROGRAMA DE GESTIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: LA COMUNIDA" se sugiere y teniendo en cuenta la experiencia durante la fase1, los talleres sean agrupados acorde a su objetivo, es decir educación financiera, convivencia, leyes, normativas, etc. De esta manera no se realizan tantas sesiones , pues esto afecta la asistencia y permanencia de la persona debido a su disponibilidad laboral y compromisos. Adicional, en algunos casos se remplace la sesión del taller por jornadas de sensibilizaciones experienciales.	Observación atendida, se agruparon las temáticas de acuerdo a los requerimientos de la comunidad.

Agradecemos el interés presentado.

Cordialmente,



MILLER COMETA

Director de Planeación y Coordinación Interinstitucional
Secretaría de Hábitat y Vivienda