

Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023
DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES

DEL PROCESO DE INVITACIÓN PRIVADA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, QUIENES CONCURRIRÁN A LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLES MEDIANTE LOS CUALES SE CONSTITUYEN LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN LOS MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA QUE HACEN PARTE DEL PROGRAMA PODEMOS CASA FASE II.

FEBRERO DE 2023

Tabla de contenido

CARTA DE INVITACIÓN	7
CAPÍTULO PRIMERO	8
INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN POR INVITACIÓN PRIVADA LEY 1537 DE 2012 ARTICULO 6	8
1. Introducción	8
2. Descripción de la Necesidad y Justificación de la Contratación	8
3. Impacto en el presupuesto de rentas y gastos del Departamento de Cundinamarca.	26
4. Normatividad y Fundamentos Jurídicos que Soportan la Modalidad de Selección	27
5. Interpretación y Aceptación del Documento de condiciones generales.	31
6. Objeto del presente proceso de selección	32
7. Esquema de gestión bajo la modalidad de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria	32
8. Objeto y finalidad del patrimonio autónomo	33
9. Obligaciones de la sociedad fiduciaria	36
10. Alcance de las obligaciones de las entidades participantes	36
11. Obligaciones del departamento de Cundinamarca	37
12. Obligaciones de los municipios en calidad de fideicomitente aportante	37
13. Obligaciones derivadas de la calidad de fideicomitentes	37
14. Comité fiduciario del patrimonio autónomo derivado	37
15. Supervisión	37
16. Localización del proyecto	41
17. Descripción del proyecto	41
18. Obligaciones de los compradores	42
19. Obligaciones del fideicomitente comercializador y gerente y de los fideicomitentes inversionistas y constructores	44

Las obligaciones del fideicomitente comercializador y gerente y de los fideicomitentes inversionistas y constructores en desarrollo de cada patrimonio autónomo derivado se encuentran en la minuta

del contrato de fiducia mercantil que se anexa a la presente invitación privada.	44
20. Plazos del proyecto y de los contratos de fiducia mercantil	44
21. Presupuesto oficial de los proyectos (po).	46
22. Fuentes y Forma de Financiación	53
23. Beneficios a favor del fideicomitente comercializador y gerente y del fideicomitente inversionista y constructor.	55
24. Documentos Técnicos e Información del Predio para facilitar la Presentación de las Propuestas.	58
25. Apertura de la Invitación Privada.	59
26. Evaluación de las Propuestas.	60
27. Suspensión y/o cancelación de la convocatoria.	61
28. Cronograma Oficial del Proceso.	61
CAPÍTULO SEGUNDO	63
PREPARACIÓN Y ENTREGA DE PROPUESTAS.	63
29. Presentación y Examen de la Propuesta.	63
30. Observaciones al texto de las condiciones generales	66
CAPÍTULO TERCERO	66
31. Requisitos de admisión de los proponentes para fideicomitente comercializador y gerente.	66
32. Requisitos Particulares de los Proponentes Asociados para fideicomitente comercializador y gerente	67
33. Capacidad Jurídica para el fideicomitente comercializador y gerente	67
34. Capacidad Financiera para el fideicomitente comercializador y gerente	68
35. Capacidad Organizacional (Co).	69
CAPÍTULO CUARTO	70
DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA PARA EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE	70
36. Documentos para Verificar los Requisitos de Admisión	70
37. Resumen de la Propuesta (Anexo No. 4).	70
38. Carta de presentación de la Propuesta.	70
39. Índice o Tabla de Contenido	75
40. Propuesta económica.	75

41.	Garantía de seriedad de la Oferta.	76
42.	Inhabilidades e Incompatibilidades.	77
43.	Entrega de la Propuesta.	77
44.	Rechazo y Eliminación de Propuestas.	78
45.	Declaratoria de Desierta de la Invitación Privada.	79
	CAPÍTULO QUINTO	79
	EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.	79
46.	Evaluación de las Propuestas.	79
	CAPÍTULO SEXTO	84
	CONDICIONES GENERALES PARA LA ESCOGENCIA DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES DE LOS PROYECTOS.	84
47.	Requisitos de admisión de los proponentes fideicomitente inversionista y constructor	85
48.	Requisitos particulares de los fideicomitentes inversionista y constructor proponentes asociados.	85
49.	Capacidad jurídica de los fideicomitentes inversionista y constructor	86
50.	Capacidad financiera de los fideicomitentes inversionista y constructor	87
51.	Capacidad organizacional (co).	88
52.	Capacidad residual de contratación (kr)	89
53.	Documentos para verificar los requisitos de admisión	90
54.	Carta de presentación de la relación de los constructores que actuarán como fideicomitente inversionista y constructor	90
55.	Índice o Tabla de Contenido	97
56.	Propuesta de implantación Urbanística y Arquitectónica.	97
57.	Inhabilidades e Incompatibilidades.	97
	CAPÍTULO SÉPTIMO	97
	CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO	97
58.	Documentos del Contrato	97
59.	Perfeccionamiento y Legalización del Contrato	98
60.	Publicación del Contrato	98
61.	Garantías	99

62.	Suspensión Temporal del Contrato	99
63.	Liquidación del Contrato	99

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR concurrirán a la liquidación en los términos que se establecen en la minuta de contrato de fiducia mercantil para la constitución del Patrimonio Autónomo Derivado que se anexa y hace parte de este proceso. 99

64.	Cláusula penal	99
65.	Conocimiento del fideicomitente comercializador y gerente, y el fideicomitente inversionista y constructor sobre las condiciones para la ejecución del contrato	101
66.	Indemnidad	101
67.	Solución de controversias	102
68.	Fuerza mayor o caso fortuito	102
69.	Terminación del contrato	102
CAPÍTULO OCTAVO		103
INICIACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO		103

70.	Iniciación de la ejecución del proyecto	103
71.	Sala de ventas y apartamento modelo	103
72.	Recepción de peticiones, quejas, reclamos y sugerencias - pqrs	104
73.	Valla, banderas y publicidad del proyecto.	104
74.	Plan de calidad para el proyecto	105
75.	Programa de trabajo, cronograma de obra	106
76.	Flujo de caja e inversión	106
77.	Métodos o sistemas de construcción.	107
78.	Director de Construcción y Personal de la Obra.	108
79.	Depósitos, Campamentos y Oficinas	109
80.	Actualización de Planos.	110
81.	Prevención de Accidentes, Normas de Seguridad y Reducción del Impacto Comunitario.	110
82.	Materiales, Calidad de la Obra y Equipo	113

83.	Normas y Especificaciones de Construcción Redes de Servicios Públicos.	115
84.	Normas Técnicas Colombianas para Materiales (NTC-Icontec)	116
85.	Coordinación con los Fabricantes.	117
86.	Coordinación con Otros Contratistas.	117
87.	Entrega y Recibo de la Obra.	118
88.	Actas y Recepciones Parciales	118
89.	Cambios en la Obra.	119
90.	Vigilancia y Cuidado de las Obras.	119
91.	Situaciones Imprevistas y Casos de Emergencias.	119
	CAPÍTULO NOVENO	120
	TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES.	120
92.	Distribución de Riesgos	120
93.	Aproximación a los Riesgos de los Proyectos de Vivienda.	120
94.	Alcances de la Política de Administración del Riesgo	123
95.	El principio de Selección Adversa para los “Proponentes Responsables”	124
96.	Criterios de Evaluación para la Mitigación de los Riesgos.	125
97.	Distribución y Asignación de los Riesgos Previsibles:	125
	VER ANEXO TÉCNICOS, ESTUDIOS DEL MERCADO Y ESTUDIOS PREVIOS.	127
	VER ANEXOS 1 AL 8	127

Bogotá, D.C. Febrero de 2023

Carta de Invitación

Señores
**CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR
BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA**
La Ciudad

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando única y exclusivamente en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - CUNDINAMARCA**, constituido mediante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-68124** del veinticinco (25) de enero de 2017, atendiendo las instrucciones del DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA en su calidad de FIDEICOMITENTE del mencionado Contrato, así como las impartidas por el COMITÉ FIDUCIARIO mediante Acta No. 05 de fecha 06 de febrero de 2018, y previo concepto y recomendación favorable del COMITÉ INTERNO DE COORDINACIÓN, GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PREDIOS Y PROYECTOS PROPUESTOS PARA DESARROLLAR EN ELLOS EL PROGRAMA “PODEMOS CASA” creado mediante Decreto Departamental 0118 del once (11) de abril de 2017 y aquellas modificaciones y adiciones que se hagan al mismo.

Se permite informales que se publican los documentos definitivos del proceso PAM-FBCUND-001-2023 de INVITACIÓN PRIVADA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, QUIENES CONCURRIRÁN A LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLES MEDIANTE LOS CUALES SE CONSTITUYEN LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN LOS MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA QUE HACEN PARTE DEL PROGRAMA PODEMOS CASA FASE II Y DE AQUELLOS MUNICIPIOS QUE SE VINCULEN DURANTE SU DESARROLLO.

Los términos de la invitación, las comunicaciones, observaciones, solicitudes y respuestas oficiales se realizarán conforme a lo establecido en el Cronograma Oficial y en el presente Documento de Condiciones Generales de esta invitación privada.

Atentamente,

ANDRES NOGUERA RICAURTE

Representante Legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. quien actúa únicamente en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - CUNDINAMARCA

CAPÍTULO PRIMERO

INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN POR INVITACIÓN PRIVADA LEY 1537 DE 2012 ARTICULO 6.

1. Introducción.

El presente Documento de Condiciones Generales de la Invitación Privada y todos los anexos técnicos se publican en la página web www.fidubogota.com, administrada por Fiduciaria Bogotá S.A. quien actúa en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, constituido mediante contrato de fiducia mercantil No. 3-1-68124. Esta publicación se hace con el propósito de suministrar al público en general la información que les permita formular observaciones al contenido del documento antes mencionado.

En la propuesta no podrán señalarse condiciones diferentes a las establecidas en este Documento de Condiciones Generales y en sus anexos técnicos. En caso de hacerlo, se tendrán por no escritas y, por lo tanto, prevalecerán las disposiciones respectivas contenidas en este documento.

2. Descripción de la Necesidad y Justificación de la Contratación.

El presente proceso de selección bajo la modalidad de Invitación Privada, así como los correspondientes contratos de fiducia mercantil para la constitución de los Patrimonios Autónomos Derivados, están sujetos a la Constitución Política, al derecho privado y es especial al contenido de la Ley 1537 de 2012 en su artículo 6, reglamentado por el Decreto Nacional 2045 de 2012 y al presente documento de condiciones generales, documentos y su anexos técnicos que lo conforman, los cuales serán de carácter vinculante para los posibles fideicomitentes.

Según lo establece el artículo 298 de la Constitución Nacional, los departamentos tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución. Los departamentos ejercen funciones administrativas, de coordinación, de complementariedad de la acción municipal, de intermediación entre la Nación y los municipios y de prestación de los servicios que determinen la Constitución y las leyes. La ley reglamentará lo relacionado con el ejercicio de las atribuciones que la Constitución les otorga.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, considera que una familia accede al derecho a una vivienda adecuada; según el derecho internacional, cuando los individuos que conforman ese hogar gozan de los siguientes aspectos: 1) Seguridad jurídica de la tenencia; 2) Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; 3) Precios razonables; 4) Vivienda habitable; 5) Acceso a la vivienda; 6) Ubicación; 7) Adecuación cultural; estos son algunos aspectos relacionados con el derecho a una vivienda adecuada que ponen de manifiesto la complejidad del tema e ilustran las diversas perspectivas que se deben tener en cuenta para cumplir la obligación jurídica de satisfacer el derecho a la vivienda de los Colombianos, de conformidad con lo dispuesto en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

La población estimada por el DANE al año 2022 para el Departamento de Cundinamarca es de 1.226.847 de hogares, es decir una población total de 3.478.323 habitantes, sin contar Bogotá, para una razón de 2,83 personas por hogar, de los cuales el 75% equivalente a 2.632.682 personas viven en las cabeceras urbanas y el 25% equivalente a 845.641 habitantes viven en las zonas rurales.

Gráfico 1. Cundinamarca, Déficit Habitacional. Fuente Déficit Habitacional Dane.

DEFICIT DE VIVIENDA										
Nombre Departamentero	Nombre de Municipio o Corregimiento	Total hogares			Hogares sin deficit			Hogares en deficit		
		Total	Cabecera	Resto	Total	Cabecera	Resto	Total	Cabecera	Resto
Cundinamarca		1.190	898	292	930	765	165	260	133	127
			75,46%	24,54%	78,15%	82,26%	17,74%	21,85%	51,15%	48,85%

Nombre Departamentero	Nombre de Municipio o Corregimiento	Hogares en deficit			Hogares en deficit cuantitativo			Hogares en deficit cualitativo		
		Total	Cabecera	Resto	Total	Cabecera	Resto	Total	Cabecera	Resto
Cundinamarca		260	133	127	18	8	10	242	125	117
			51,15%	48,85%	6,92%	44,44%	55,56%	93,08%	51,65%	48,35%

260 miles de hogares
18 mil nuevas
242 mil mejoramientos
 Cifras DANE 2021

El Departamento de Cundinamarca tiene un reto importante en generación de viviendas dignas, actualmente cuenta con un déficit habitacional de alrededor de 260 mil unidades de vivienda distribuido en sus 116 MUNICIPIOS y 429 centros poblados, que directamente afecta una población aproximadamente de 740.000 personas.

Actualmente el programa Podemos Casa se viene desarrollando bajo los propósitos, metas y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018 y que a hoy, bajo la ejecución del plan de desarrollo “Cundinamarca ¡Región que Progresa! 2020 - 2024”, en el marco de la meta 54, continúa siendo el proyecto para contrarrestar el déficit cuantitativo de vivienda en Cundinamarca bajo el programa “Apoyar la adquisición y construcción de 4.000 viviendas rurales y urbanas VIS y VIP en el Departamento de Cundinamarca”, contemplado en el plan de gobierno dentro de la Parte II: Plan estratégico, Línea estratégica: Más Bien Estar.

Y aunque el déficit habitacional se concentra en las provincias circunvecinas con Bogotá, es bastante elevado en las provincias más retiradas y en municipios distantes de la capital, en donde se hace más importante realizar una gestión habitacional.

La ejecución del Programa de vivienda VIP a desarrollar por la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca, denominado “Podemos Casa”; se inscribe en los propósitos, metas y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026, “Colombia, potencia mundial de la vida” y le plantea a la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca la tarea de definir metas para la financiación y construcción de Vivienda de Interés Prioritario y Social para contrarrestar el déficit cuantitativo y

cuantitativo de vivienda. Mediante el planteamiento de “Apoyar la adquisición y construcción de 4.000 viviendas rurales y urbanas VIS y VIP en el Departamento de Cundinamarca”.

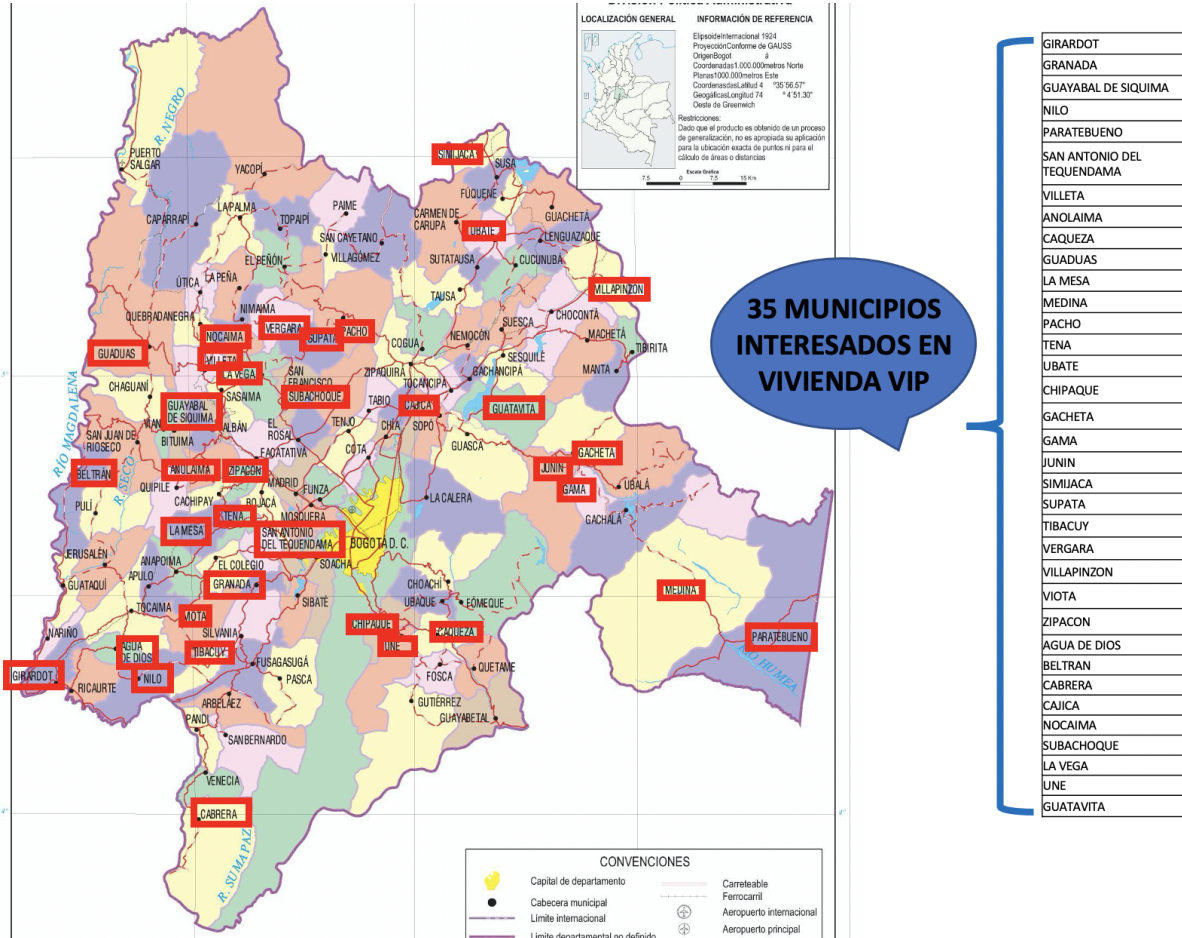
El Programa “Podemos Casa” se ha estructurado para que sea compatible con los criterios de financiación definidos por la Nación, entidades del sistema financiero colombiano, entidades territoriales y Cajas de Compensación Familiar, entre otros, para la financiación de vivienda social.

Se basa fundamentalmente en el esfuerzo propio que se pide a las familias representado en el Ahorro Programado para Vivienda o las cesantías y el acceso de los hogares a los Subsidios Familiares de Vivienda tanto de Cajas de Compensación Familiar como de Mi Casa Ya y a los Créditos Hipotecarios, al leasing habitacional o al arrendamiento social que les permitan lograr el cierre financiero para adquirir una vivienda digna, todo lo cual será verificado en cuanto a viabilidad jurídica, técnica y financiera y debidamente certificado al momento de la viabilización del proyecto y no comenzarán su construcción hasta cuando se cumpla el Punto de Equilibrio Financiero para cada proyecto.

De acuerdo con las normas vigentes en materia de gestión de vivienda social, se trata entonces con este programa denominado “Podemos Casa”, de armonizar las competencias y objetivos de las entidades territoriales con el Departamento de Cundinamarca, para lograr la ejecución de los proyectos de vivienda VIP de manera oportuna, eficaz, con calidad, economía, seguridad, concurrencia, optimización de los recursos disponibles y con el cumplimiento pleno de las normas técnicas de construcción y los requerimientos ambientales buscando siempre el progreso y la felicidad de los hogares compradores.

No obstante el reto del Departamento de Cundinamarca es demostrar que es viable garantizar el Derecho a la Vivienda a las familias de menores ingresos que residen en sus ciento dieciséis MUNICIPIOS.

Gráfico 3. Gestión de Predios en los Municipios de Cundinamarca.



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” mediante el cual se realizará la ejecución de los Planes de Vivienda mediante el aporte de predios públicos urbanos, con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios otorgados a título de subsidio familiar de vivienda en especie mediante el aporte a título gratuito a los Patrimonios Autónomos Derivados que se constituyan conforme a lo establecido en los artículos 4, 6 y ss. de la Ley 1537 de 2012. En los cuales participarán como fideicomitentes aportantes los propios MUNICIPIOS, como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE LA(S) CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR y como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR los constructores profesionales que cumplan las condiciones de experiencia, capacidad técnica, financiera y patrimonio establecidas en el presente proceso de selección.

El Departamento de Cundinamarca a través del Programa “Podemos Casa” realizó una intensa labor de identificación de predios con vocación para vivienda de interés prioritario de propiedad de los entes territoriales, visitando predios y gestionando con los mandatarios locales el interés de desarrollar proyectos de vivienda, como resultado de estas visitas treinta y cinco (35) Alcaldes manifestaron el interés de desarrollar proyectos de vivienda, algunos de los municipios no disponen de predios propios y por lo tanto se comenzó una gestión de acompañamiento y asistencia técnica para ayudar en la selección y adquisición de predios, en los otros municipios se comenzó la evaluación técnica de los predios para ser viabilizados o no, en atención a los criterios dispuestos por el Decreto 0118 de 2017.

En el marco de la convocatoria realizada mediante la Circular No. 004 del 17 de mayo de 2022, realizada por la Secretaría de Hábitat y Vivienda, un total de Treinta y cinco (35) Municipios presentaron más de cuarenta (40) predios para participar en proyectos VIP, con lotes que deben estar en el perímetro urbano y ser de propiedad pública, contar con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios y estar localizados a menos de doscientos (200) metros de distancia de una vía pública pavimentada para desarrollar allí un proyecto de vivienda de interés prioritario VIP para ahorradores.

Luego de un proceso de selección por invitación privada que inició el 21 de diciembre de 2016 con la invitación a catorce sociedades fiduciarias, el Departamento de Cundinamarca mediante la Resolución 015 del veinte (20) de Enero de dos mil diecisiete (2.017) seleccionó la sociedad fiduciaria con la que se constituyó el Patrimonio Autónomo Matriz de administración inmobiliaria para desarrollar los proyectos de vivienda VIP en los MUNICIPIOS de Cundinamarca, siendo Fidubogotá S.A. la que realice “LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS REQUERIDOS PARA DESARROLLAR LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN LOS MUNICIPIOS DE CUNDINAMARCA” y mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2.017), se suscribió por parte del Departamento de Cundinamarca y Fiduciaria Bogotá S.A. el Contrato de Fiducia Mercantil No. 3- 1-68124 y se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, contrato fiduciario que a la fecha de la presentación de esta invitación se encuentra vigente.

Es importante aclarar que la fase II del programa continuará bajo las condiciones dadas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL No. 3- 1-68124 - SHV-001- 2017 celebrado con la FIDUCIARIA BOGOTA.

En la Cláusula Primera del Contrato de Fiducia Mercantil No. 3-1 68124, se definió que los PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS serán los contratos de Fiducia Mercantil Inmobiliaria que se encuentran autorizados a celebrar por el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ en virtud del artículo 6 de la 1537 de 2012, mediante los cuales se desarrollarán los proyectos inmobiliarios en los lotes aportados por los MUNICIPIOS de Cundinamarca, previa aprobación por parte del Departamento del proyecto habitacional, la cual dará el COMITÉ INTERNO DE COORDINACIÓN, GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PREDIOS Y PROYECTOS PROPUESTOS PARA DESARROLLAR EN ELLOS EL PROGRAMA DEPARTAMENTAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO PARA AHORRADORES “PODEMOS CASA”, creado por la Gobernación de Cundinamarca mediante Decreto 0118 del once (11) de abril de 2017 y sus modificaciones.

En virtud de lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil No. 3-1 68124 son OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA las siguientes:

En materia de desarrollo de proyectos de construcción, entre otros:

- Previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO, adelantar los procesos de selección y vinculación a los Patrimonios Autónomos Derivados de los fideicomitentes aportante, inversionista y constructor, comercializador y gerente, con base en los términos de la invitación privada que elabore el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** con el objeto de seleccionar los ejecutores de los proyectos a desarrollarse en lotes aportados por cada una de las entidades territoriales.
- Contratar con cargo a los recursos fideicomitidos y conforme a las instrucciones y condiciones previamente definidas por el **COMITÉ FIDUCIARIO** sobre el contratista, valor, forma de pago, plazo, la custodia y vigilancia de los inmuebles aportados a los patrimonios autónomos derivados en el evento en que se requiera. Cuando sea entregada la tenencia al fideicomitente inversionista y constructor dichos gastos correrán por cuenta de éste.
- Velar por la custodia y vigilancia de los aportes en dinero al patrimonio autónomo matriz y patrimonios autónomos derivados.
- Constituir los PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS, conforme a las instrucciones y condiciones previamente definidas por el COMITÉ FIDUCIARIO del PAM sobre las partes contractuales, objeto, bienes fideicomitidos, comisión fiduciaria, duración, obligaciones de las partes intervinientes, para que éstos reciban los lotes y ejecuten los proyectos habitacionales;

En todo caso, las contrataciones que efectúe FIDUBOGOTÁ S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA deberán contar con la aprobación del COMITÉ FIDUCIARIO, quien dará la instrucción para iniciar el proceso de selección, y seleccionará el proponente con el cual se debe celebrar el correspondiente contrato.

En materia de contratación y administración de Patrimonios Autónomos Derivados, entre otras:

1. Celebrar en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ los contratos de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria mediante los cuales se constituyan los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS**, conforme a las instrucciones y condiciones previamente definidas por el **COMITÉ FIDUCIARIO** sobre las partes contractuales, objeto, bienes fideicomitidos, comisión fiduciaria, duración, obligaciones de las partes intervinientes;
2. Contratar con cargo a los recursos fideicomitidos y conforme a las instrucciones y condiciones previamente definidas por el **COMITÉ FIDUCIARIO** sobre el contratista, valor, forma de pago y plazo, la custodia y vigilancia de los inmuebles aportados a los patrimonios autónomos derivados en el evento en que se requiera. Cuando sea entregada la tenencia al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, dichos gastos correrán por cuenta de éste.
3. Previa concertación acerca de los lineamientos generales, elaborar el **MANUAL OPERATIVO** de acuerdo con los parámetros que le señale el **COMITÉ FIDUCIARIO** y presentarlo para su aprobación en medio físico y magnético. Este manual contendrá como mínimo: a) procedimientos de giros, b) la celebración de contratos, c) reclamaciones de siniestros y garantías, d) consultas previas, e) identificar las partes y los contactos de cada fideicomitente e) funcionamiento del **COMITÉ FIDUCIARIO** y de los demás órganos contractuales, f) condiciones para la transferencia de bienes al fideicomiso, g) Condiciones para la escrituración de unidades h) informes y rendición de cuentas, i) órganos decisorios del fideicomiso procesos de contratación que se requieran para la ejecución del presente contrato, los cuales se regirán exclusivamente por las normas concordantes y del derecho privado para la observancia los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades

previstas legalmente, que se adelanten bajo las instrucciones dada por el **FIDEICOMITENTE** a través de los órganos contractuales del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**.

Continuar con la contratación de la Sociedad Fiduciaria en los términos de la Ley 1537 de 2012, permite el manejo y administración adecuada de los recursos destinados para la ejecución de los proyectos de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO en los diferentes municipios del Departamento de Cundinamarca; los aportes que serán entregados a la fiduciaria Bogotá serán del presupuesto municipal representados en el lote el cual será prorrateado por el número de unidades de cada proyecto de vivienda a construir y cuya asignación se efectuará a través de acto administrativo de asignación de subsidio, de igual manera podrá aportarse al fideicomiso recursos en dinero que puedan contribuir al cierre financiero y/o ejecución del proyecto.

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 demas 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.

Con la intermediación de una sociedad fiduciaria, se resguardan todos los recursos involucrados en el cierre financiero de los proyectos y se permite que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares y la posterior etapa de postventa.

Con base en las disposiciones constitucionales y legales incorporadas en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 que además son concordantes con el espíritu de las leyes 388 de 1997 y 1469 de 2011 se creó un Comité Interno que desarrolle las actividades de coordinación, gestión, seguimiento y evaluación de los predios y proyectos propuestos para desarrollar en ellos el programa departamental de vivienda VIP, para lo cual expidió el Decreto 0118 del 11 de abril de 2017 que creó el Comité Interno de Coordinación del Programa Podemos Casa, comité que seguirá estando activo para la evaluación y seguimiento de los predios y proyectos de la Fase II del programa. (DOCUMENTO ANEXO A LA INVITACIÓN PARA SU CONOCIMIENTO)

El Decreto Departamental 0118 de 2017 vinculó directamente a las siguientes dependencias: el Gobernador de Cundinamarca, quien lo preside, la Secretaría Jurídica o su delegado; la Secretaría de Hábitat y Vivienda o su delegado; la Secretaría de Planeación o su delegado; la Secretaría General o su delegado; la Secretaría de Minas, Energía y Gas, o su delegado; el Secretario de Desarrollo e Inclusión Social o su delegado; el Director de la Unidad Administrativa Especial para la gestión del Riesgo de Desastres, o su delegado; el Gerente de las Empresas Públicas de Cundinamarca o su delegado; y el Gerente de la Agencia Catastral de Cundinamarca o su delegado; El Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU; Empresa Inmobiliaria y de servicios logísticos de Cundinamarca- EIC.

La supervisión del contrato de fiducia mercantil estará a cargo de la dirección de planeación y coordinación interinstitucional de la Secretaría de Hábitat y Vivienda de la Gobernación de Cundinamarca.

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

sistema de geo-posicionamiento Google Maps serán entregadas a las Cajas de Compensación Familiar Cafam, Compensar y Colsubsidio como anexo a la convocatoria a la invitación privada.

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 período de gobierno, teniendo como base el valor de vivienda VIP estimado por unidad de vivienda en 90 SMMLV, se proyecta para el año 2023 que el valor ascienda al rededor de los 150 mil millones de pesos, los predios aportados por los Municipios tienen un Avalúo Catastral aproximado a los dos mil cuatrocientos cuatro millones ochocientos un pesos (COP\$2.404.801.000).

Cuadro 1. MUNICIPIOS Fase II Podemos Casa.

	MUNICIPIO	LOTES	AREA M2	AVALUO CATASTRAL PREDIO	VIVIENDAS PROYECTADAS	VALOR VENTA PROYECTO
1	GIRARDOT	1	6.330	\$ 18.996.000	100	\$ 10.440.000.000
2	GRANADA	1	18030	\$ 87.868.000	100	\$ 10.440.000.000
3	PARATEBUENO	2	20.000	\$ 2.951.000	121	\$ 12.632.400.000
4	TENA	1	6.587	\$ 140.874.000	100	\$ 10.440.000.000
5	UBATE	1	83.235	\$ 840.610.000	480	\$ 50.112.000.000
6	GACHETA	1	26.501	\$ 191.710.000	100	\$ 10.440.000.000
7	GAMA	1	3.851	\$ 5.859.000	60	\$ 6.264.000.000
8	TIBACUY	1	890	\$ 8.313.000	50	\$ 5.220.000.000
9	VILLAPINZON	1	17.145	\$ 428.436.000	300	\$ 31.320.000.000
10	VIOTA	1	8.207	\$ 436.655.008	140	\$ 14.616.000.000
11	SUBACHOQUE	1	59.494	\$ 670.965.000	120	\$ 12.528.000.000
	TOTAL PODEMOS CASA 2			\$ 2.833.237.008	1671	\$ 174.452.400.000

Estos municipios hacen parte de la Fase II toda vez que fueron validados por el equipo profesional de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del Programa Podemos Casa y conformarán la Invitación Privada a las Cajas de Compensación Familiar como FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADORES

Y GERENTES, y a la persona jurídica firma constructora como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, grandes firmas constructoras de Bogotá y Cundinamarca para que actúen como oferentes de los proyectos de vivienda.

En la segunda fase quedaron un total de once (11) municipios para desarrollar en ellos once (11) proyectos de vivienda VIP. Estos predios suman un área total de 250.270 m², es decir 25 Hectáreas, con un avalúo comercial aproximado de \$2.404 millones de pesos, en los cuales residen un total de 19.280 hogares, que presentan un déficit habitacional de 9.323 unidades de vivienda nueva, en este período de gobierno se plantea desarrollar aproximadamente 1.671 unidades VIP cuyo valor total aproximado es de \$150.390 millones de pesos.

Estos municipios harán parte de la Fase II que serán parte del alcance de la presente invitación, debidamente publicada en los términos establecidos en el presente documento, una vez aprobados y viabilizados por el cual se crea el COMITÉ INTERNO DE COORDINACIÓN, GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PREDIOS Y PROYECTOS PROPUESTOS PARA DESARROLLAR EN ELLOS EL PROGRAMA PODEMOS CASA.

Es de aclarar que la oferta a presentar por el potencial fideicomitente deberá 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.

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.

Las cifras de los proyectos en fase I y II cambian constantemente al ritmo del período de maduración de cada proyecto y a los diferentes estados de avance de los trámites con los predios, pero siendo éste un programa de alianza estratégica se base en la confianza mutua y en la voluntad política de hacer las cosas de la mejor manera para todos.

En total quedan 12 predios con un área de 250.270 m² es decir 25,02 hectáreas donde se pueden desarrollar un potencial de 1.671 unidades de vivienda VIP con un valor aproximado de \$80.208 millones de pesos.

Por esta razón los patrimonios autónomos derivados se presentan como la herramienta financiera para la administración de los recursos que permitirán a los MUNICIPIOS seguir desarrollando sus proyectos en las próximas administraciones y contar en algunos casos con bancos de tierra que permitirán ir atendiendo el déficit de vivienda y el crecimiento de la población en cada municipio.

Por todo lo anterior se plantea la contratación de un FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, así como la presentación de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, para cada uno de los PROYECTOS, garantizando así el manejo y administración adecuada de los recursos destinados para estos proyectos de vivienda VIP; sean los aportes que efectúe el PAM, recursos de los MUNICIPIOS en su calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES representados en los predios para construir los proyectos, los recursos destinados a financiar las obras de urbanismo y/o las redes de servicios públicos domiciliarios; así como los propios de los beneficiarios COMPRADORES, los cuales corresponderán a los recursos de los hogares representados en sus ahorros, sus cesantías y cuotas iniciales, los subsidios familiares de vivienda que les otorguen los entes territoriales, las cajas de compensación familiar o del Gobierno

Nacional y los créditos hipotecarios que deben obtener los COMPRADORES, así como los recursos de la Gobernación del Departamento de Cundinamarca representados en la estructuración del programa, la exención del valor de registro y el subsidio otorgado por la Secretaría de Hábitat y Vivienda representado en 1,4 SMMLV para cada hogar. Resguardando todos los recursos para permitir que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares y su posterior etapa de postventa. En ningún caso estos recursos de los créditos que obtengan los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES podrán provenir de los gravámenes o afectaciones que se efectúen sobre los RECURSOS que conforman el FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA o de los PAD. Igualmente permitirá que los proyectos se desarrollen en su totalidad pues cada uno adquiere mediante el Patrimonio Autónomo Derivado la personería jurídica necesaria para lograr este propósito.

Así pues, se surtirá este proceso de Invitación Privada para la selección del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, posición que ostentan las Cajas de Compensación Familiar, y quienes presentarán al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en cada proyecto a desarrollar, la calidad de estos fideicomitentes inversionistas la ostentarán las personas jurídicas, firma constructora profesional, quienes luego de seleccionados, concurrirán a la suscripción de los Contratos de Fiducia Mercantil mediante los cuales se constituyen los Patrimonios Autónomos Derivados o de los respectivos otrosí para efectuar su vinculación.

Nota: La vinculación del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE s al Patrimonio Autónomo Derivado se llevará a cabo a través de la suscripción el Contrato de acuerdo a la instrucción que emita el comité fiduciario del patrimonio matriz. La vinculación del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se llevará a cabo a través del respectivo otrosí.

Luego de seleccionar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, para el desarrollo de los proyectos VIP del programa “Podemos Casa II”, el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO, efectuará la suscripción de las respectivas minutas u otrosí a los contratos de fiducia mercantil mediante los cuales se constituyen los Patrimonios Autónomos Derivados, junto con las demás partes.

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

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 Secretaria 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.

Estas actividades permiten socializar los proyectos de vivienda, despejar dudas respecto al ahorro, subsidios, cesantías, y crédito a los hogares con el fin de que den inicio a la tarea de reunir la cuota inicial mediante el ahorro en cuentas de ahorro programado y cesantías, además de postularse al subsidio familiar de vivienda y el estudio del crédito hipotecario, ya que los proyectos se hacen realidad en la medida que hayan hogares compradores que garanticen su respectivo cierre financiero.

A continuación mostramos los avances de lo que se ha sido esta gestión previa de sensibilización a los hogares y de inscripciones y postulaciones en las oficinas de vivienda dispuestas en cada uno de las Alcaldías Municipales que participan en el programa Podemos Casa.

En este informe vemos la cronología de las ferias realizadas en los MUNICIPIOS, hasta la fecha se han realizado 6 ferias inmobiliarias y se tienen previstas por realizar otras 6, que corresponden a los municipios de PARATEBUENO, TIBACUY, VIOTA, PACHO, VILLAPINZON Y GIRARDOT municipios que están surtiendo el proceso de la convocatoria.

La gestión más importante que se debe adelantar para lograr el éxito del Programa Podemos Casa es la convocatoria de los hogares y que ellos se postulen en debida forma en cada proyecto para que los mismos obtengan el punto de equilibrio en las ventas y se puedan ejecutar.

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

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

Cuadro 4. PROGRAMACIÓN EVENTOS DE LANZAMIENTO PODEMOS CASA | HECHOS CONCRETOS

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	

PRESENCIA DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS Y SOLIDARIAS

Para realizar las ferias de vivienda hemos realizado una investigación detallada de la existencia de sucursales bancarias en los MUNICIPIOS del programa Podemos Casa Fase II, con estas entidades tendremos que realizar todos los procesos de asesoramiento y trámite para el acceso a los productos financieros del ahorro y los créditos hipotecarios y el asesoramiento para el caso de algunos hogares que podrán contar con el subsidio de Mi Casa Ya del gobierno nacional.

Cuadro 5. Entidades financieras con sede en los Municipios del Programa Podemos Casa

	MUNICIPIO	BANCO AGRARIO	AV VILLAS	BBVA	CAJA SOCIAL	DAVIVIENDA	BANCO DE BOGOTA	BANCOLOMBIA
1	GIRARDOT	x	x	x	x	x	x	x
2	GRANADA						x	
3	PARATEBUENO	x						
4	TENA	x						
5	UBATE	x	x	x	x	x	x	x
6	GACHETA	x					x	
7	GAMA							
8	TIBACUY							
9	VILLAPINZON	x					x	x
10	VIOTA	x						
11	SUBACHOQUE	x				x	x	x
		TOTAL PODEMOS CASA II						

Para lograr las postulaciones de los hogares, es muy importante la cercanía de las entidades financieras y las cajas de compensación familiar y entre más lejanos estén estos MUNICIPIOS mucho mejor. Se continúa aumentando la gestión para llegar a las cifras de hogares que se requieren para realizar las 1671 unidades de vivienda propuestas.

En cuanto al programa de vivienda lo más importante es generar confianza en todos los actores del proceso, por ello la figura del Patrimonio Autónomo es la herramienta jurídica, financiera y administrativa que mejor se adecúa a las necesidades de desarrollo del proyecto habitacional, en este caso el Programa de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Podemos Casa y para ello se suscribió el contrato de fiducia mercantil con la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. , mediante el cual se constituyó el PAM, contrato que es la columna vertebral de este proyecto.

Este proyecto de vivienda es compatible con los criterios de financiación de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda, las Cajas de Compensación Familiar del Departamento de Cundinamarca y los esfuerzos de las entidades territoriales; además se basa en el esfuerzo de las familias representado en el Ahorro Programado para Vivienda y el acceso de éstos a los Subsidios Familiares de Vivienda y a los Créditos Hipotecarios que les permitan lograr el cierre financiero para

adquirir una vivienda digna, todo lo cual será verificado en cuanto a viabilidad jurídica, técnica y financiera y debidamente certificado al momento de iniciar el proyecto.

El Subsidio de Vivienda de Interés Prioritario en dinero y/o especie otorgado por el Departamento de Cundinamarca y por los MUNICIPIOS puede ser aplicado a los Programas de Vivienda de Interés Prioritario, VIP; Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, VIPA y Leasing Habitacional que adelante directa o indirectamente el Departamento de Cundinamarca de acuerdo con las disposiciones establecidas por el Gobierno Nacional, en especial lo establecido en los Decretos 1077 de 2012 y 1432 de 2013.

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

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

4. Normatividad y Fundamentos Jurídicos que Soportan la Modalidad de Selección.

A la presente Invitación Privada le son aplicables los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente; la Ley 1537 de 2012 y en lo no regulado particularmente, las normas civiles y comerciales del derecho privado; las reglas previstas en este Documento de Condiciones Generales, anexos, Decretos, Ordenanzas y las resoluciones y documentos que se expidan con relación al presente proceso de Invitación Privada.

Que el artículo 2 de la Constitución Política establece que son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que el artículo 51 de la Constitución Política establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que artículo 298 de la Constitución Política indica que los Departamentos tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución.

Así mismo, indica que Los departamentos ejercen funciones administrativas, de coordinación, de complementariedad de la acción municipal, de intermediación entre la Nación y los Municipios y de prestación de los servicios que determinen la Constitución y las leyes.

Que el artículo 311 la Constitución Política indica que el municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir

las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que el artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 “*por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones*” establece el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece la ley.

El artículo 76 de la Ley 715 de 2001 establece en su numeral 76.2.2, que es competencia de los MUNICIPIOS, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover y apoyar programas o proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y Social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.

La ley 1537 de 2012 tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de INTERÉS PRIORITARIO destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda. Esta ley tiene los siguientes objetivos: a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna; b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial; c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales; d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de INTERÉS PRIORITARIO VIP; e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda; f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico; g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

El Artículo 4 de la Ley 1537 de 2012, le define a los Departamentos en atención a la corresponsabilidad que demanda el adelanto de proyectos y programas de vivienda prioritaria, en especial en cumplimiento de su competencia de planificar y promover el desarrollo local, de coordinar y complementar la acción municipal y servir de intermediarios entre la Nación y los MUNICIPIOS, deberán en el ámbito exclusivo de sus competencias y según su respectiva jurisdicción: 1) Adelantar las funciones de intermediación del departamento en las relaciones entre la Nación y los MUNICIPIOS; 2) Ejercer la dirección y coordinación por parte del Gobernador, de los servicios y programas de Vivienda de Interés Prioritario en el territorio; 3) Promover la integración, coordinación y concertación de los planes y programas de desarrollo nacional y territorial en los programas y proyectos de vivienda prioritaria; 4) Promover la integración de los distritos y MUNICIPIOS, o entre estos últimos, para la organización y gestión de programas de vivienda prioritaria; y 5) Efectuar el acompañamiento técnico de los MUNICIPIOS para la formulación de los planes, programas y proyectos de vivienda prioritaria.

La misma Ley 1537 de 2012 en su Artículo 6- reglamentado por el Decreto Nacional 2045 de 2012- establece la metodología para la Financiación y Desarrollo para los Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Permitiendo que los recursos puedan ser transferidos directamente a patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial (departamentos) o la entidad que determine el Gobierno Nacional. Para la constitución de patrimonios autónomos establece que el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como

la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado.

Los patrimonios autónomos que se constituyan, se rigen por el derecho privado. Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley.

El Artículo 6 de la Ley 1551 de 2012, establece que son funciones y corresponde a los MUNICIPIOS: 1.) Administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la ley. "(...) 6.) Promover alianzas y sinergias público-privadas que contribuyan al desarrollo económico, social y ambiental del MUNICIPIO y de la región, mediante el empleo de los mecanismos de integración dispuestos en la ley. 9.) Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes y teniendo en cuenta los instrumentos definidos por la UPRA para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural. Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos. 10.) Velar por el adecuado manejo de los recursos naturales y del ambiente, de conformidad con la Constitución y la ley. 14.) Autorizar y aprobar, de acuerdo con la disponibilidad de servicios públicos, programas de desarrollo de Vivienda ejerciendo las funciones de vigilancia necesarias. (...)", así como las demás que le señale la Constitución y la ley.

Para atender la demanda por vivienda VIP es necesaria la participación de la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca y de los entes territoriales en las políticas de vivienda de INTERÉS PRIORITARIO dirigidas a aquellas familias que no estén en condiciones socioeconómicas para adquirir una vivienda digna.

El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.1.1.1.1.2. , en su numeral 2.2 define la Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) como aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas, y el numeral 2.9 define como esfuerzo territorial, el aporte que realizan los MUNICIPIOS o departamentos en recursos complementarios para facilitar el acceso a una solución habitacional para las familias de más bajos ingresos. De igual forma en los artículos 2.1.1.1.1.2. numeral 2.7. del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 4.5 del Decreto 973 de 2005, en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de INTERÉS PRIORITARIO Urbano y Rural, establecen que pueden ser oferentes de Planes de Vivienda: las personas naturales o jurídicas, las entidades territoriales, o Patrimonio Autónomo administrado por una sociedad fiduciaria, legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los familias postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda, de igual forma establece que las labores de promoción o gestión de planes o programas podrán ser desarrolladas directamente por el oferente, o por terceros que desempeñen el rol de operadores o gestores del plan.

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

obra. En el evento en que las obras de urbanismo hayan sido ejecutadas por la entidad territorial, corresponderá a la oficina de planeación certificar y cuantificar el valor de las obras ejecutadas.

Que es obligación de la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca, atender los mandatos constitucionales y legales, en especial los ordenados por las leyes y normas expedidas por el Gobierno Nacional y por las sentencias emitidas por las altas cortes del Estado en lo relacionado con la atención a la población desplazada, las víctimas y población vulnerable residente en la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca.

Que el Gobierno Nacional en el Decreto 1077 de 2015, dispone en su Artículo 2.1.1.1.1.7, modificado por el Decreto 739 de 2021 indica:

El Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, aplicará para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o para la construcción en sitio propio y mejoramiento de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario conforme a su definición en la presente sección. En el caso del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, este aplicará para el acceso a todo tipo de viviendas siempre y cuando el canon pactado no supere el 1% del valor de la vivienda de interés social.

El subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar con cargo a los recursos por éstas administrados, aplicará para la adquisición de una vivienda nueva, la construcción en sitio propio y el mejoramiento de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario o el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra de todo tipo de viviendas siempre y cuando el canon pactado no supere el 1% del valor de la vivienda de interés social, y excepcionalmente para adquisición de vivienda usada de acuerdo con lo estipulado en los artículos 2.1.1.1.2.1.9; 2.1.1.1.4.3; 2.1.1.1.5.4; 2.1.1.1.7.3 y 2.1.1.1.8.2.2 del presente Decreto

Que para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de soluciones de vivienda serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En ausencia de definición como mínimo, deberá exigirse lo siguiente: h) Acreditar la existencia o programación de un plan de gestión y acompañamiento social del proceso, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda correspondiente.

Que de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 2.1.1.1.3.1.2.2. el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE deberá garantizar con cargo a los recursos administrados por el Patrimonio Autónomo Derivado y previa aprobación del Comité Fiduciario la contratación y ejecución de un plan de gestión y acompañamiento social, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda, así mismo asumir los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y la estructuración, implementación y coordinación del proyecto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012.

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

Que el Departamento de Cundinamarca a través de la Secretaría de Hábitat y Vivienda ha promovido la participación de los MUNICIPIOS del Departamento en el Programa de vivienda VIP constituyendo un Patrimonio Autónomo Matriz a través del cual se realiza la ejecución de los Planes de Vivienda mediante el aporte de predios públicos urbanos, con disponibilidad inmediata de servicios públicos

domiciliarios, predios otorgados a título de subsidio familiar de vivienda en especie mediante el aporte a título gratuito a los Patrimonios Autónomos Derivados que se constituyan conforme a lo establecido en los artículos 4, 6 y ss. de la Ley 1537 de 2012 en los cuales participarán como fideicomitentes aportantes los propios MUNICIPIOS, el Fideicomitente Comercializador y Gerente y como fideicomitentes inversionistas y constructores las firmas constructoras profesionales que cumplan las condiciones de experiencia, capacidad técnica, financiera y patrimonio que se establezcan en el proceso de selección.

Que en consideración a la dinámica y ritmo de crecimiento de la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca se hace necesario promover y adelantar proyectos de vivienda VIP de la mano de los entes territoriales, acorde con lo dispuesto en el artículo 51 de la Constitución Política y en cumplimiento a la política social prevista en el Plan de Desarrollo Departamental **Cundinamarca ¡Región que Progresa! 2020 - 2024'**

Mediante la constitución de un Patrimonio Autónomo, la Administración Departamental pretende realizar el manejo y la administración adecuada de los recursos destinados para el proyecto de vivienda de interés prioritario; sean éstos los aportes del presupuesto municipal representados en el lote de terreno que será asignado a los hogares como subsidio de vivienda, así como los propios de los hogares representados en sus ahorros programados, sus cesantías y cuotas iniciales, los subsidios familiares de vivienda que les otorguen las cajas de compensación familiar, el Gobierno Nacional y la Secretaría de Hábitat, los créditos hipotecarios que deben obtener, así 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.

Por esta razón y con base en las facultades legales incorporadas en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 se encuentra necesario realizar el siguiente proceso de Invitación Privada para seleccionar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES que desarrollarán los proyectos de VIVIENDA VIP del Programa Podemos Casa en el Departamento de Cundinamarca con apego a los términos del documento de condiciones generales.

De conformidad con todo lo expuesto, pese a que el objeto a desarrollar no reviste la naturaleza jurídico contractual de "obra pública" y que no se requiere para el desarrollo del objeto a contratar imputación de costos con cargo al presupuesto público departamental, en aras de la transparencia, la publicidad y la selección objetiva y la garantía de los principios propios de la función pública, se considera legal, oportuno y pertinente, el llevar a cabo la presente selección como resultado de un proceso de Invitación Privada, como mecanismo que garantiza la selección objetiva de la Caja de Compensación Familiar que actuará como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, así como del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

5. Interpretación y Aceptación del Documento de condiciones generales.

Con la presentación de la oferta, el proponente manifiesta que estudió el Documento de Condiciones Generales, los anexos y todos los documentos de la invitación privada, que de acuerdo al alcance de esta invitación respecto de las unidades proyectadas a construir en los municipios antes relacionados y aquellos proyectos que posteriormente puedan ser vinculados al programa mediante la aprobación del los Comités competentes, se entenderá que el oferente acepta todos los predios propuestos para el desarrollo de los proyectos, que esta aceptación estará basada en las herramientas que a bien considere necesarias utilizar el potencial FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, pues podrá llevar a cabo visitas técnicas, desarrollar estudios y

cualquier otra actividad que le permita dar la aceptación a esta invitación.

Que la aceptación de la oferta debe darse de manera posterior a cualquier aclaración sobre las estipulaciones que haya considerado inciertas o dudosas, que conoce la naturaleza de los trabajos, su costo y su tiempo de ejecución, que formuló su oferta de manera libre, seria, precisa y coherente.

Todos los documentos de la Invitación Privada se complementan mutuamente, de tal manera que lo indicado en cada uno de ellos se entenderá como indicado en todos. Las interpretaciones o expresiones que el proponente haga de lo establecido en este documento de condiciones generales, serán de su exclusiva responsabilidad. En consecuencia, el Departamento de Cundinamarca, al ser el encargado de la elaboración del presente documento, no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos desfavorables en que incurra el proponente y que puedan incidir en la elaboración de su propuesta.

El hecho que el proponente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados los trabajos objeto de la presente Invitación Privada, no se considerará como excusa válida para la futura formulación de eventuales reclamaciones.

6. OBJETO DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN.

Selección del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y presentación de lista de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES para el desarrollo de los Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario en los MUNICIPIOS del Departamento de Cundinamarca que se relacionan en esta invitación y todos aquellos municipios que de manera posterior se vinculen al programa, previa autorización del COMITÉ INTERNO DE COORDINACIÓN, GESTION, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PREDIOS Y PROYECTOS PROPUESTOS PARA DESARROLLAR EN ELLOS EL PROGRAMA “PODEMOS CASA” creado mediante Decreto Departamental 0118 del once (11) de abril de 2017, y avalado por el Comité del Patrimonio Autónomo Matriz en la cantidad de unidades de vivienda, agrupaciones y con las especificaciones técnicas, en los términos, valores, plazos y demás condiciones establecidas en este documento de condiciones generales y en el anexo técnico.

7. ESQUEMA DE GESTIÓN BAJO LA MODALIDAD DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

A continuación se describe el esquema fiduciario mediante el cual se constituirá el patrimonio autónomo derivado, al cual se vincula el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, es decir la Caja de Compensación Familiar que resulte seleccionada, así como el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, como instrumento esencial para la ejecución del proyecto; a través del cual se está procurando la generación de confianza y la mayor transparencia para todas las partes que intervienen, por tal razón en el mismo se realizará el manejo de todos los recursos, independientemente de su fuente.

El esquema continuará bajo el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Inversión y Pagos del tipo de Administración Inmobiliaria de Proyectos de Construcción, cuyo costo por concepto de comisión fiduciaria será con cargo a los recursos de cada proyecto, con FIDUBOGOTÁ S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA No. 3-1-68124, quien fue seleccionada mediante proceso de contratación adelantado por el Departamento de Cundinamarca, suscribiendo el contrato bajo el número SHV-001-2017.

Las partes del Fideicomiso. El Patrimonio Autónomo Derivado se constituye por los siguientes participantes.

El FIDUCIARIO, que es la Sociedad Fiduciaria Fidubogotá S.A. que fue seleccionada mediante RESOLUCIÓN No. 015 de Enero 20 de 2017, POR MEDIO DE LA CUAL SE SELECCIONA UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA CON EL FIN DE CONSTITUIR UN PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS REQUERIDOS PARA DESARROLLAR LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO EN LOS MUNICIPIOS DE CUNDINAMARCA. Documento que se puede consultar en www.fidubogota.com.

El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, es el Patrimonio Autónomo Matriz – FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA.

El FIDEICOMITENTE APORTANTE, Será cada uno de los MUNICIPIOS propietarios de predios que se aportarán a título de fiducia mercantil en los cuales se va a desarrollar los proyectos de vivienda de interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto por el COMITÉ INTERNO DE COORDINACIÓN, GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PREDIOS Y PROYECTOS PROPUESTOS PARA DESARROLLAR EN ELLOS EL PROGRAMA “PODEMOS CASA”. Sumado a ello podrán entregar a los patrimonios autónomos derivados recursos en dinero que complementen el cierre financiero de cada hogar o que aporten a la ejecución del proyecto de vivienda.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, que será la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR que resulte seleccionada en el presente proceso de Invitación Privada adelantado por FIDUCIARIA BOGOTÁ en el marco del contrato de FIDUCIA MERCANTIL SHV-001-2017, conforme a las instrucciones impartidas por su COMITÉ FIDUCIARIO, que será responsable del PROYECTO quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la oferta y promoción de las ventas y la gerencia del mismo.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, que será la sociedad constructora profesional que resulte seleccionada por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y aprobado por el Comité Fiduciario en conformidad con las presentes condiciones generales del presente documento de condiciones generales del proceso de Invitación Privada, conforme a las instrucciones impartidas por su COMITÉ FIDUCIARIO, que será el único responsable del PROYECTO quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción total de las obras que lo conforman.

El Beneficiario: serán el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, tal como se indica en el acápite referido a Beneficios a Favor de los FIDEICOMITENTES.

Los COMPRADORES: Son las personas naturales que celebren con el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR los contratos de promesa de compraventa de las unidades de dominio privado, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este contrato.

8. OBJETO Y FINALIDAD DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ.

Mediante la constitución efectuada del Patrimonio Autónomo, la Administración Departamental realiza el manejo y la administración de los recursos destinados para los proyectos de vivienda VIP, teniendo en cuenta que dentro de la finalidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ está la

constitución de los PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS, la administración de los recursos está dada sobre los aportes del presupuesto municipal representados en el lote de terreno, como los 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, el Gobierno Nacional y/o el Gobierno Departamental y los créditos hipotecarios que deben obtener los COMPRADORES. Administrando todos los recursos que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares y para que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA CONSTRUCTOR garantice su posterior etapa de postventa. Igualmente permitirá que el proyecto se desarrolle en su totalidad, pues el Patrimonio Autónomo es el vehículo para lograr este propósito.

El contrato de fiducia mercantil irrevocable tiene por objeto constituir los PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS conforme a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales la FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- a) Recibir y administrar los bienes y/o recursos que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO y que se describen de manera general en el numeral 1.15 de la Cláusula Primera del modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se anexa.
- b) Vincular mediante el correspondiente Otrosí al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, en los términos descritos en el numeral 1.12 de la Cláusula Primera del modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.
- c) Suscribir los contratos que se deriven del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO en los términos establecidos en el modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se anexa, en el MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO y las instrucciones que para tal efecto imparta el COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.
- d) Coadyuvar en el proceso de obtención de los permisos, disponibilidades de servicios públicos y licencias de urbanismo y construcción y demás autorizaciones por parte de las entidades Estatales que se requieran para el desarrollo del PROYECTO.
- e) Por instrucción del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR realizar los desembolsos que éste le solicite relacionados directamente y en forma exclusiva con la construcción total del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el fideicomiso como un anticipo, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta del modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se anexa.
- f) Escriturar las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO del PROYECTO de conformidad con lo establecido en el numeral 1.4. de la Cláusula Primera del modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se anexa.
- g) Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR con el FINANCIADOR, con los recursos que hayan sido aportados directamente por este o los aportados por los COMPRADORES.

En ningún caso el servicio de la deuda podrá atenderse con los recursos que sean aportados directamente por los demás FIDEICOMITENTES.

- 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.

- i) 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, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.
- j) Permitir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, desarrollar y ejecutar por su propia cuenta el PROYECTO de vivienda de interés prioritario de acuerdo con lo previsto en los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen.
- k) 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.
- l) Presentar a las PARTES el MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, en los términos del numeral 1.18 de la Cláusula Primera del modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se anexa.
- m) Permitir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE la realización de las preventas del PROYECTO, para lo cual éste, se suscribirá el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en los términos del numeral 1.5 de la Cláusula Primera del modelo de minuta de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se anexa.

NOTA ACLARATORIA: Conforme a lo anterior, se precisa que las obligaciones de la Sociedad Fiduciaria en desarrollo del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá – Cundinamarca se encuentran en el Contrato de Fiducia Mercantil **3-1- 68124 (SHV-001-2017)** que se anexa a la presente invitación privada.

NOTA 1: Ni LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMITENTE APORTANTE, en ningún momento asumen obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, supervisión y desarrollo del PROYECTO.

NOTA 2: La FIDUCIARIA no contrae obligación frente al control y seguimiento de la construcción del PROYECTO. Esta obligación estará a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, construcción, y demás aspectos del PROYECTO. Igualmente el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos

relacionados con el asunto.

NOTA 3: FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE mediante la suscripción del correspondiente contrato u otrosí al contrato de fiducia mercantil derivado para cada proyecto, se obliga a suministrar a los COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades de dominio privado, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor y demás normas concordantes que adicionen o modifiquen, así mismo, brindará la asesoría correspondiente respecto a los beneficios y subsidios que pueda obtener cada hogar para su cierre financiero y se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en la Ley, declarando indemne a LA FIDUCIARIA por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

NOTA 4: La FIDUCIARIA recibirá por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE los respectivos predios, previa realización de un Estudio de Títulos y de acuerdo al resultado de este estudio se reservará el derecho o la potestad de aceptar u oponerse a la transferencia de los inmuebles sin que esto implique un incumplimiento al contrato.

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.

Estos bienes serán entregados a título de comodato precario a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, quienes tendrán, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil y demás normas concordantes que adicionen o modifiquen. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tendrá, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente contrato y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la FIDUCIARIA COMODANTE no indemnizará por las expensas que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR haya hecho para la conservación o mejoramiento del bien fideicomitado. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de los bienes que se prestan por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

9. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA.

Las obligaciones de la Sociedad Fiduciaria en desarrollo del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá – Cundinamarca se encuentran en el Contrato de Fiducia Mercantil **3-1-68124 (SHV-001-2017)** que se anexa a la presente invitación privada.

Las obligaciones de la Sociedad Fiduciaria en desarrollo de cada Patrimonio Autónomo Derivado se encuentran en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que se anexa a la presente invitación privada.

10. ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES PARTICIPANTES.

Con este esquema de gestión inmobiliaria se busca en todo momento fortalecer la gestión municipal, restaurar y fortalecer en los entes territoriales la majestad y autoridad de los Alcaldes(as) Municipales.

Es claro para las partes que la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca, a través de las entidades que participan en esta invitación o de sus contratistas o dependientes en ningún momento se subrogará ni ejercerá las funciones que le son dadas al Municipio como responsable de adelantar los proyectos de vivienda que fueron aprobados en su respectivo Plan Municipal de Desarrollo, por el contrario todas las gestiones adelantadas por la Gobernación de Cundinamarca y de sus dependientes van orientadas a fortalecer la gestión del Municipio en cabeza de su Alcalde(sa) y de las dependencias municipales que participen en este proceso.

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.

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

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.

11. OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

Las obligaciones del Departamento de Cundinamarca en desarrollo del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá – Cundinamarca se encuentran en el Contrato de Fiducia Mercantil **3-1-68124 (SHV-001-2017)** que se anexa a la presente invitación privada.

Las obligaciones del Departamento de Cundinamarca en desarrollo de cada Patrimonio Autónomo Derivado se encuentran en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que se anexa a la presente invitación privada.

12. OBLIGACIONES DE LOS MUNICIPIOS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE APORTANTE.

Las obligaciones de los Municipios en desarrollo de cada Patrimonio Autónomo Derivado se encuentran en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que se anexa a la presente invitación privada.

13. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.

Las obligaciones Derivadas de la Calidad de Fideicomitentes en desarrollo de cada Patrimonio Autónomo Derivado se encuentran en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que se anexa a la presente invitación privada, además será de carácter vinculante todas las modificaciones que lleguen a surgir dentro de la relación contractual.

14. COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.

La conformación, reuniones, quorum, actas y funciones del Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Derivado se encuentran en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que se anexa a la presente invitación privada así como en el manual operativo a constituir en cada patrimonio derivado.

NOTA: Con la entrada en vigencia de la LEY 1796 de 2016 POR LA CUAL SE ESTABLECEN MEDIDAS ENFOCADAS A LA PROTECCIÓN DEL COMPRADOR DE VIVIENDA, EL INCREMENTO DE LA SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES Y EL FORTALECIMIENTO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA QUE EJERCEN LOS CURADORES URBANOS, SE ASIGNAN UNAS FUNCIONES A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES, se aplicarán al Contrato De Fiducia Mercantil las siguientes disposiciones.

Para los efectos del Artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, se adoptan las siguientes Definiciones:

- Las obligaciones del constructor para los efectos del Patrimonio Autónomo Derivado las tendrá la persona jurídica que actúe como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.
- Las obligaciones del enajenador de vivienda durante el periodo en que debe cubrirse el amparo patrimonial para los efectos del Patrimonio Autónomo Derivado las tendrá la persona jurídica que actúe como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y/o COMERCIALIZADOR Y GERENTE.
- Tratándose de las obligaciones como propietario del predio donde se desarrollará el proyecto, estarán en cabeza de la entidad pública que actúe como FIDEICOMITENTE APORTANTE y que transfiera el predio a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo Derivado que se constituya y se entenderán circunscritas a declarar y demostrar que el bien inmueble transferido se encuentra libre de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la ley.
- Las unidades habitacionales que se construyan en desarrollo del Patrimonio Autónomo Derivado se consideran como Vivienda Nueva.

15. SUPERVISIÓN DE LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS DERIVADOS.

15.1. Control y Vigilancia del Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituirán los Patrimonios Autónomos Derivados para desarrollar el proyecto de vivienda en cada MUNICIPIO.

El MUNICIPIO ejercerá el control y la vigilancia de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil a través de un supervisor que en este caso corresponderá al Secretario de Planeación o Secretario de Hacienda Municipal o quien sea delgado para tal fin por parte de la alcaldesa, quien tendrá como función verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Fiduciaria y ejercerá un control integral sobre el mismo dentro del alcance de esta supervisión que es exclusivamente para los asuntos de orden administrativo, técnico, financiero y jurídico del Patrimonio Autónomo Derivado, para lo cual podrá, en cualquier momento, exigir la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas para mantener, durante la ejecución del contrato, las condiciones

establecidas al momento de su celebración. Es entendido que la supervisión que se realice no tendrá alcances con respecto a las obligaciones propias de los Fideicomitentes COMERCIALIZADOR Y GERENTE y FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, no obstante, el mismo tendrá a su cargo la supervisión general del Contrato de fiducia mercantil por medio del cual se constituya el PAD, por lo cual podrá verificar el cumplimiento de estos durante la ejecución del proyecto, sin perjuicio de las demás responsabilidades atribuidas a la Secretaría de Hábitat y Vivienda, entre otros.

Son funciones del Supervisor del Contrato de Fiducia Mercantil PAD, actuar bajo los siguientes parámetros: 1) Vigilar el cabal cumplimiento de las actividades a efecto de lograr el correcto desarrollo del objeto del Contrato. 2) Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime convenientes sobre el desarrollo del contrato, siempre enmarcadas dentro de los términos del mismo. 3) Certificar la correcta ejecución del contrato y los resultados esperados. 4) Informar oportunamente a los fideicomitentes sobre el desarrollo del Contrato. 5) Recibir y revisar en primera instancia el informe de gestión que deben presentar la Sociedad Fiduciaria, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE. 6) Presentar Informes trimestrales de supervisión del contrato PAD. 7) Asistir a los comités fiduciarios mensuales mediante su representante legal o un delegado con debida autorización. 8) Las demás contempladas en el Contrato así como aquellas que fueren necesarias para vigilar el cabal cumplimiento del objeto Contractual. En ningún caso el Supervisor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre las partes, ni de eximir a ninguna de ellas de sus obligaciones y responsabilidades y estará obligado a aprobar y revisar los documentos oportunamente y dentro del menor tiempo posible.

La Sociedad Fiduciaria deberá acatar las órdenes relacionadas con el alcance de sus funciones que le imparta por escrito el Supervisor; no obstante, si no estuviese de acuerdo con las mismas, deberá manifestarlo por escrito ante el Comité Fiduciario que decidirá si son procedentes de ejecutar o no; en caso contrario, responderá solidariamente con él si del cumplimiento de dichas órdenes se derivaran perjuicios para el MUNICIPIO o para los Fideicomitentes.

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 Secretaria de Infraestructura o la dependencia que haga sus veces.

15.3. Supervisión de los Diseños de las unidades habitacionales y los equipamientos comunales construidos y otras construcciones que conforman el Proyecto de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO que se desarrollan mediante el Patrimonio Autónomo Derivado en cada MUNICIPIO.

Supervisión Técnica para la Revisión de los Diseños: Para los efectos Artículo 3 de la Ley 1796 de 2016 que modificó el parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, el proyecto tendrá la obligación de realizar la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones a construir, realizada a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular, calificado para tal fin, de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de esta ley, diferente del diseñador e independiente laboralmente de él, el cual luego de corregidos los ajustes solicitados mediante el Acta de Observaciones emitida por el curador urbano o la dependencia de la administración municipal encargada de la expedición de licencias de construcción, por medio de un memorial dirigido a esta certificará el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la presente ley y sus decretos reglamentarios y firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.

El profesional encargado de la revisión de los diseños estructurales será escogido de manera autónoma por el solicitante de la licencia. Esta revisión también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la revisión de los diseños estructurales. Cuando se presenten diferencias entre el diseñador estructural y el revisor del proyecto las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

Para edificaciones que deban someterse a supervisión técnica y que se localicen en MUNICIPIOS donde no se cuente con la figura de curador urbano, la revisión de que trata el presente párrafo correrá a costa de quien solicite la licencia y será ejercida por profesionales independientes o por el curador urbano del MUNICIPIO más cercano del mismo departamento, en los términos y condiciones que establezca el Gobierno nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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.

15.4. Supervisión de la Construcción de las Obras la urbanización, de las unidades habitacionales y los equipamientos comunales construidos y otras construcciones que conforman el Proyecto de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO que se desarrollan mediante el Patrimonio Autónomo Derivado en cada MUNICIPIO.

Supervisión Técnica de la Construcción: Para los efectos Artículo 4 de la Ley 1796 de 2016 que modificó el párrafo del artículo 18 de la Ley 400 de 1997, Obligatoriedad. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. En los casos en que en virtud de la existencia de un patrimonio autónomo sea el fiduciario quien ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, queda previsto para efectos del contrato de fiducia mercantil que el responsable de esta obligación será el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y será quien solicite las licencias y será quien de manera autónoma escoja el profesional encargado de la supervisión técnica de la construcción y asuma su costo con cargo a los recursos del proyecto.

La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos, exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra.

La supervisión de que trata el presente artículo también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica. Cuando se presenten diferencias entre el constructor y el supervisor técnico del proyecto, las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

15.5. El MUNICIPIO en cualquier momento y sin previo aviso podrá ejercer las funciones de

vigilancia sobre el desarrollo de las obras, sin que esta obligación le implique ejercer de manera periódica la supervisión de las obras; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1551 de 2012, en su Artículo 6, que modifica el artículo 3 de la Ley 136 de 1994 quedará así: 14. Autorizar y aprobar, de acuerdo con la disponibilidad de servicios públicos, programas de desarrollo de vivienda ejerciendo las funciones de vigilancia necesarias.

15.6. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá tramitar por su propia cuenta los certificados de habitabilidad exigidos por las cajas de compensación familiar y el gobierno nacional para el trámite y cobro de los subsidios familiares de vivienda, así mismo deberá tramitar los certificados que exijan las entidades financieras para el desembolso de los créditos hipotecarios.

15.7. Las Actas de Inicio de las Obras para cada etapa o sub etapa serán suscritas por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y por el MUNICIPIO por intermedio de su Secretaria de Planeación; las actas de entrega de las obras se entenderán suscritas de la siguiente forma: a) para las unidades de vivienda por cada hogar comprador al momento del recibo de su unidad residencial, b) de las obras de los equipamientos comunales construidos por el consejo de administración elegido en la primera asamblea general del conjunto residencial que deberá ser convocada a más tardar un mes después de haber entregado la mitad más uno de las unidades residenciales que conforman la urbanización y c) las áreas de cesión por el funcionario que designe el Alcalde Municipal por intermedio de la Secretaria de Infraestructura o quien haga sus veces. Estas actas deberán estar acompañadas por las copias de las pólizas de que trata la cláusula décima primera de este convenio.

16. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.

Las obras objeto de la presente Invitación Privada estarán ubicadas en los predios que se relacionan en el Anexo Técnico, en los Municipios del Departamento de Cundinamarca donde se desarrollarán cada uno de los proyectos.

17. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto de vivienda de interés prioritario que se espera que el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR desarrollen, estará conformado por un número aproximado de unidades de vivienda potencial y un alcance mínimo inicial de unidades de vivienda (ver Anexo Técnico), distribuidas en una o varias agrupaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con los diseños urbanísticos y arquitectónicos que presente el Proponente y que posteriormente sean aprobados mediante las Licencias de Urbanismo y Construcción.

El proyecto se desarrollará en cada predio de la relación antes indicada, se deben proponer agrupaciones cuya densidad será la que aplique a la sumatoria del total del área neta urbanizable del predio involucrado, en los anexos se incluyen los planos catastrales o de levantamiento topográfico (informativo) de los predios, las matrículas inmobiliarias y la demarcación informativa con base en las cuales el proponente puede realizar la simulación urbana para determinar la cantidad de unidades de vivienda resultantes en el predio.

Las cantidades de unidades de vivienda en cada conjunto estarán ajustadas al área de cada uno de los predios y a la cantidad de unidades que sea posible implantar de acuerdo los diseños urbanísticos y arquitectónicos y las densidades máximas permitidas en el PBOT / EOT aprobado para cada MUNICIPIO, para cada predio se informa el total de unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable propuestas.

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

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.

NOTA: En todo caso, el área mínima la determina el EOT del municipio, sin que esta sea inferior a los 48 m² por unidad de vivienda.

Por razones de diseño se acepta la entrega de Uno (1) o dos (02) apartamentos atípicos por torre, según el diseño arquitectónico, con una menor área a la requerida que estarán ubicados únicamente a ingreso del piso uno (1) para proveer el acceso a los pisos superiores.

En todos los casos se debe proponer un balcón francés en la fachada de sala que hará parte del área construida.

La ejecución del proyecto incluye la construcción de las obras de urbanismo internas; las vías de acceso adyacentes al predio en una distancia de hasta CIEN metros lineales (100 ml), estas pueden ser pavimentadas con sus respectivos andenes y sardineles, esto para garantizar la adecuada accesibilidad al predio por parte de los usuarios, es de aclarar que esta medición o distancia podrá ser modificada a voluntad de las partes siempre y cuando esta sea mayor al estipulado, la ejecución de las redes INTERNAS correspondientes a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía, el gas natural y los ductos de las redes de telecomunicaciones, incluyendo los medidores y contadores de energía y acueducto, la conexión a los servicios públicos domiciliarios en todas y cada una de las viviendas; las zonas comunes, bienes comunales y los equipamientos construidos de uso comunitario y de uso privado de la copropiedad, construidos con las exigencias que establezca la norma urbanística, las licencias de urbanismo y construcción y el anexo técnico.

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.

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

NOTA 1. Si en un determinado predio y municipio una vez evaluada la fase de pre factibilidad llegase a ser requerida la ejecución de obras adicionales para garantizar la disponibilidad efectiva de los servicios públicos domiciliarios, tales como el diseño y la construcción de PTAP, EBAR, PTAR u otras redes, el Comité Fiduciario del PAM en concertación con el Fideicomitente Inversionista y Constructor y con el Alcalde(sa) Municipal podrán determinar las formas de cofinanciación de estas obras adicionales de tal forma que el proyecto pueda ser ejecutado y llevado a feliz término.

18. OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES.

- 18.1. Los hogares deben demostrar que cumplen los requisitos establecidos en el Decreto 226 de 2019 para ser compradores de las unidades de vivienda y a garantizar la misma conformación del núcleo familiar y del cierre financiero que les permita la adquisición de la vivienda, y a mantener las condiciones socioeconómicas de ingresos y moralidad crediticia que les permita acceder a los subsidios familiares de vivienda y a los créditos hipotecarios hasta su legalización y cobro.
- 18.2. 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.

Los hogares compradores asumirán con cargo a sus propios recursos y como complemento al valor de las viviendas y así deberá quedar establecido desde el momento de la separación de la vivienda y en las respectivas promesas de compraventa, lo siguiente:

El costo del medidor y los derechos de conexión del servicio público domiciliario de Gas Natural y la adquisición e instalación del gasodoméstico o electrodoméstico según corresponda (al calentador de agua de paso o de aire acondicionado), los cuales podrán ser instalados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o por la empresa de Gas Natural o por Codensa, según lo disponga el convenio que se suscriba entre las partes.

El costo de la antena de medición por telemetría del consumo de agua que sea exigida por la Empresa Municipal de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado; de acuerdo con las tarifas establecidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios y lo aprobado por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

- 18.3. Será obligación de cada comprador tramitar y solicitar la instalación de los servicios de telecomunicaciones. No obstante, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR gestionará ante las Empresas de Servicios Públicos la instalación de estos.
- 18.4. 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.
- 18.5. 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.
- 18.6. Igualmente deberán asumir los gastos de estudios de crédito, del avalúo de la vivienda y los estudios de títulos para la legalización de los créditos hipotecarios que cada comprador

requiera.

19. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES.

Las obligaciones del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES en desarrollo de cada Patrimonio Autónomo Derivado se encuentran en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que se anexa a la presente invitación privada.

20. PLAZOS DEL PROYECTO Y DE LOS CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL.

El proyecto tendrá un plazo de ejecución igual al de la duración del Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituya el Patrimonio Autónomo Derivado para la ejecución del proyecto y se liquidará; y para efectos del mismo se tendrán en cuenta los siguientes términos:

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)

20.2. El plazo de la etapa de Pre factibilidad, que será de hasta DOS (2) meses prorrogables por Un mes más previa solicitud motivada para cada proyecto en particular por parte del Fideicomitente Comercializador y Gerente, 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 relacionados con la verificación de las áreas, cabidas y linderos de los predios, la norma urbanística aplicable al diseño urbanístico y arquitectónico de la urbanización y de las unidades de vivienda, los estudios de suelos, los diseños a nivel de ante proyecto arquitectónico, la verificación de las disponibilidades, capacidad de las redes y conexiones reales a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillados pluvial y sanitario, de energía y de gas natural, así como la verificación de los estudios de títulos y los análisis de viabilidad financiera y comercial, que serán presentados ante el Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz que los estudiará y aprobará para pasar a la Fase de Factibilidad y trámite de Licencias de Urbanismo y Construcción.

20.3. El plazo de la etapa de Factibilidad y Licenciamiento, que será de hasta CUATRO (4) meses prorrogables por Un mes más previa solicitud motivada para cada proyecto en particular por parte del Fideicomitente comercializador y Gerente, fase durante la cual se deben acometer por cuenta y riesgo del Fideicomitente Inversionista y Constructor, todos los estudios, cálculos y diseños definitivos arquitectónicos, estructurales y de servicios públicos requeridos para la radicación y obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción. En la etapa de factibilidad durante los primeros diez (10) días hábiles a partir de la aprobación de la pre factibilidad, se suscribirá el otro si mediante el cual el Fideicomitente Inversionista y Constructor se vinculará a cada Patrimonio Autónomo Derivado.

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.

El Fideicomitente Inversionista y Constructor podrá iniciar la ejecución de las obras a su riesgo si lo considera pertinente y cuenta en su Sala de Ventas con suficientes postulaciones de hogares que le permitan hacerlo.

20.5. El plazo para la obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción por parte del Fideicomitente Inversionista y Constructor ante la Oficina o Secretaria de Planeación Municipal será de hasta DOS (2) meses ya contemplados en el numeral 20.3. de la etapa de factibilidad y licenciamiento, no obstante podrá solicitar permiso para adelantar la construcción del campamento de obra y de la sala de ventas si lo considera pertinente y así lo define el Comité Fiduciario.

20.6. El plazo oficial para la Etapa de Construcción de las obras de los Proyectos de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO será contabilizado de la siguiente forma, a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra por parte del Consejo de Administración, el proyecto podrá ser ejecutado por sub etapas, así:

- a) El plazo para la ejecución de proyectos con un tamaño superior a SEISCIENTAS (600) unidades de vivienda será de hasta VEINTE (20) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra. En este caso las primeras sub etapas deben comenzarse a entregar a partir del mes diez de iniciada la obra.
- b) El plazo para la ejecución de proyectos con un tamaño entre CUATROCIENTAS UNA (401) unidades de vivienda y SEISCIENTAS (600) unidades de vivienda será de hasta DIECIOCHO (18) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra. En este caso las primeras sub etapas deben comenzarse a entregar a partir del mes diez de iniciada la obra.
- c) El plazo para la ejecución de proyecto o etapas con un tamaño entre DOSCIENTAS UNA (201) unidades de vivienda y CUATROCIENTAS (400) unidades de vivienda será de CATORCE (14) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra. En este caso las primeras sub etapas deben comenzarse a entregar a partir del mes diez de iniciada la obra.
- d) El plazo para la ejecución de las etapas o sub etapas del proyecto conformadas por hasta DOSCIENTAS (200) unidades de vivienda será de hasta DIEZ (10) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra.

NOTA ACLARATORIA: Los plazos aquí contemplados estarán susceptibles al cambio de manera justificada respecto a las particularidades que puedan llegar a surgir en el desarrollo de cada proyecto.

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.

20.8. El plazo para la entrega de los Equipamientos comunales construidos al Consejo de Administración será de hasta DOS (2) meses después de haber entregado las primeras unidades de vivienda correspondientes a la primera sub etapa del proyecto.

20.9. Una vez vendidas la totalidad de las unidades de vivienda propuestas para la fase 2 del programa Podemos Casa en determinado municipio, y si el tamaño del predio lo permite y la demanda de los hogares lo requiere, podrá ampliarse el plazo del Patrimonio Autónomo Derivado previa aprobación del Comité Fiduciario para acometer la ejecución de una nueva etapa de dicho proyecto, la cual se sujetará en todo a las condiciones previamente establecidas en el contrato de fiducia mercantil.

21. PRESUPUESTO OFICIAL DE LOS PROYECTOS (PO).

El presupuesto oficial del proyecto que equivale al valor total estimado del total de las obras y actividades a ejecutar durante el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario del PROGRAMA PODEMOS CASA por parte del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y de cada FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, se calcula de la siguiente forma.

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

En el cuadro 1 se indican los municipios que conforman la Fase II y la cantidad de viviendas a desarrollar estimadas por el DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA con base en el tamaño de los predios, .

Cuadro 1. Relación de Municipios y cantidad de viviendas por Proyecto.

	MUNICIPIO	VIVIENDAS PROYECTADAS
1	GIRARDOT	100
2	GRANADA	100
3	PARATEBUENO	121
4	TENA	100
5	UBATE	480
6	GACHETA	100
7	GAMA	60
8	TIBACUY	50
9	VILLAPINZON	300
10	VIOTA	140
11	SUBACHOQUE	120
		1671

Los aportes de los entes territoriales se espera se conviertan en un mayor número de metros cuadrados construidos, dependiendo el método de presupuestación y estructuración de proyectos de vivienda social, se estima que los predios en bruto impacten el valor de las viviendas en aproximadamente un diez por ciento (10%), que al economizarse en estos proyectos que hacen parte del Programa Podemos Casa nos representarán este mismo porcentaje unos mayores metros cuadrados construidos.

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% del valor de las viviendas, lo cual nos permite solicitar entonces más metros cuadrados construidos. Adicionalmente en los acuerdos municipales de creación del subsidio familiar de vivienda a nivel municipal se establecieron a favor de los constructores los siguientes 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 Financiera y Técnica de los proponentes y se evaluarán las propuestas.

21.3. Cálculo y Administración de las Ventas. Los recursos serán manejados a través de un contrato de fiducia mercantil para cada proyecto, mediante los cuales se constituyen los respectivos PAD. Los proponentes deberán suscribir este contrato para adquirir la calidad de FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

En todo caso las ventas se realizarán a través del Patrimonio Autónomo y se calcularán de la siguiente forma:

- a) Por la venta de las unidades de vivienda Tipo Pisos 1 al último (quinto o sexto piso) un valor máximo de 90 SMMLV multiplicado por el número resultante de unidades típicas.
- b) Por la venta de las unidades de vivienda Atípicas un valor proporcional a la menor área construida con respecto al área del apartamento tipo, multiplicado por el número resultante de unidades atípicas que corresponde a los apartamentos de primer piso adyacentes a las circulaciones de cada torre y que sólo tienen dos alcobas.
- c) El valor de venta de las unidades inmobiliarias resultantes al valor establecido por el comité fiduciario.

La sumatoria de estos tres ítems arrojará el valor total del proyecto tal como se muestra en el cuadro adjunto.

21.4. El número final de viviendas resultantes así como el valor unitario de las mismas podrá tener valores diferentes, de acuerdo con la propuesta y diseños presentados por el Proponente que resulte seleccionado y que sean aprobados por cada Oficina de Planeación Municipal.

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.

NOTA 1: El presupuesto oficial de la propuesta de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico definido por el Proponente será informado de la siguiente forma.

PROPUESTA DE VIVIENDA PODEMOS CASA (ventas 2018 y 2019)

Proyecto / Municipio	A Área en m2 de la Vivienda	B Unidades Propuestas	C= A*B Área Total en m2	D Área de Equipamient os Propuesta	E=C+D Sumatoria Áreas	F=B*90smmlv Valor del Proyecto
GIRARDOT						
VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ						
GRANADA						
PARATEBUENO						
TENA						
GACHETA						
GAMA						
TIBACUY						
VILLAPINZON						
VIOTA						
SUBACHOQUE						

21.5. Cantidad de Unidades de Viviendas a Proponer.

El número de unidades de vivienda propuestas por el Proponente para cada predio y Municipio serán calculadas con base en las áreas brutas y netas de los predios, en los certificados de uso del suelo y en los informes de pre-dimensionamiento propuestos por el Programa Podemos Casa.

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.

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.

21.6. Cantidad de Unidades de Viviendas a Ejecutar.

El número final de unidades de vivienda resultantes, así como la tipología de las mismas, apartamentos en multifamiliar, serán definidos al momento del otorgamiento de la Licencia de Urbanismo y Construcción y dependerán de la implantación urbanística que logre realizar el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR acorde con las normas urbanísticas de cada MUNICIPIO que se anexan para cada predio.

Ahora bien en cada patrimonio autónomo derivado se establecerán de acuerdo con el área del predio y la demanda del mercado las cantidades de vivienda a desarrollar inicialmente en el actual periodo de gobierno y dependiendo de que exista la posibilidad de aumentar el tamaño del proyecto porque el área del predio lo permita, se podrán aumentar las cantidades de vivienda a desarrollar, todo esto debe ser aprobado por el Comité Fiduciario y en dicho caso sólo se podrán ampliar los plazos de ejecución y las cantidades de unidades de vivienda a desarrollar sin modificar ninguna de las demás condiciones en cuanto a áreas construidas mínimas, especificaciones técnicas de construcción ni equipamientos comunales construidos.

En caso contrario que las postulaciones de los hogares sean inferiores al tamaño de los proyectos se podrá redimensionar el número de viviendas a ejecutar previa sustentación de la viabilidad financiera y comercial por parte del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR ante el Comité Interno de Coordinación.

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.

21.8. Los recursos propios y/o el Crédito constructor aprobado al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

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

neto de caja y el presupuesto que apruebe el comité fiduciario.

21.10. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE deberá gestionar dentro de los noventa (90) días siguientes las cesantías de los Compradores.

22. Fuentes y Forma de Financiación.

Los recursos para el objeto de esta Invitación Privada provienen de varias fuentes:

22.1. Los Créditos Hipotecarios Individuales y los Subsidios Familiares de Vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y/o de los Gobiernos Nacional (FONVIVIENDA) y/o Departamental que les permiten a los hogares alcanzar el cierre financiero, los cuales deben ser tramitados en su totalidad por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR además del crédito constructor, el cual en ningún caso podrá realizarse mediante el gravamen o afectación de los predios aportados por las entidades territoriales al PAD; adicionalmente el Departamento de Cundinamarca, dentro de su Presupuesto de Inversión canalizará los recursos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el Contrato de Fiducia, además de aportar el Lote de Terreno, según corresponda.

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.

22.3. Una vez el proyecto obtenga las Licencias de Urbanismo y Construcción y se haya suscrito el Encargo Fiduciario de Preventas con Fiduciaria Bogotá S.A.,, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE procederá a la vinculación de los hogares autorizados por cada MUNICIPIO mediante la selección de la unidad de vivienda de su elección y la firma del encargo fiduciario, aportando cada uno de los hogares en este momento el valor de la separación, y en los términos establecidos en el numeral 21.10 del presente documento.

22.4. En todo caso los Aportes de los Hogares por Cuotas Iniciales, no podrán invertirse en el proyecto hasta tanto el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR no cuente con el Crédito constructor aprobado en los valores exigidos en este documento de condiciones generales, la certificación del punto de equilibrio en las ventas y se cuente con la aprobación del flujo de caja por parte del Comité Fiduciario.

22.5. El hecho de que al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR no les sea aprobado el Crédito constructor o sea aprobado por una cifra inferior a la establecida en el presente documento de condiciones generales será causal para la terminación anticipada del contrato derivado.

22.6. Impuestos, Deducciones y Contribuciones.

Al formular la propuesta, el proponente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y 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

para la Seguridad, de conformidad con el Artículo 6 de la Ley 1106 de 2006.

22.7. Deducciones, exoneraciones y exenciones para Vivienda de Interés Prioritario creadas por la Ley 1537 de 2012

22.8. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA

Y CONSTRUCTOR deben tener en cuenta para la formulación de su propuesta económica que la Ley 1537 de 2012, dispone varias exoneraciones y exenciones de impuestos, los cuales debe incorporar al proyecto al momento de elaborar su presupuesto y que dichas exoneraciones y/o exenciones no las podrá trasladar vía precio al valor de las viviendas.

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.

De igual forma el Capítulo V de la Ley 1537 dispone la Eliminación de trámites y costos para la celebración y el registro de los negocios jurídicos y en su ARTÍCULO 33. EXENCIÓN DE PAGO DE DERECHOS NOTARIALES. Artículo modificado por el artículo 108 de la Ley 1687 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: No se causarán derechos notariales, para ninguna de las partes independientemente de su naturaleza jurídica, en los negocios jurídicos que se describen a continuación, cuando las viviendas objeto de los mismos hayan sido desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto: a) Constitución de propiedad horizontal, cuando todos los bienes de dominio particular que conformen el edificio o conjunto sean viviendas de interés prioritario; b) Adquisición de viviendas de interés prioritario nuevas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario nueva, cuando se ejerza la opción de compra; c) Adquisición de viviendas de interés prioritario usadas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario usada, cuando se ejerza la opción de compra, en los eventos en que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012; d) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario nuevas; e) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012; f) Afectación a la vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario nuevas; g) Afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en que quien realiza la afectación o constituye el patrimonio de familia, se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012. El Gobierno Nacional reglamentará la forma en que los interesados acreditarán que se encuentran en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, cuando sea el caso y las demás condiciones que deberán cumplir los interesados en acceder a las exenciones previstas en el presente artículo, las cuales deberán ser acreditadas ante el notario correspondiente. Para efectos de la aplicación del presente artículo se acudirá a la definición de vivienda de interés prioritario establecida en las normas vigentes.

También se crean exenciones en el ARTÍCULO 34. EXENCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES. Artículo modificado por el artículo 109 de la Ley 1687 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: No se causarán derechos registrales, para ninguna de las partes independientemente de su naturaleza jurídica, en los negocios jurídicos que se describen a continuación, cuando las viviendas objeto de los mismos hayan sido desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto: a) Constitución de propiedad horizontal, cuando todos los bienes de dominio particular que conformen el edificio o conjunto sean viviendas de interés prioritario; b) Adquisición de viviendas de interés prioritario nuevas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario nueva, cuando se ejerza la opción de compra; c) Adquisición de viviendas de interés prioritario usadas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario usada, cuando se ejerza la opción de compra, en los eventos en que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012; d) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario nuevas; e) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en el que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012; f) Afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario nuevas; g) Afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en que quien realiza la afectación o constituye el patrimonio de familia, se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012. El Gobierno Nacional reglamentará la forma en que los interesados acreditarán que se encuentran en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, cuando sea el caso, y las demás condiciones que deberán cumplir los interesados en acceder a las exenciones previstas en el presente artículo, las cuales deberán ser acreditadas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Para efectos de la aplicación del presente artículo se acudirá a la definición de vivienda de interés prioritario establecido en las normas vigentes.

De igual manera cada uno de los Municipios y el Departamento otorgan a los hogares tres subsidios adicionales, representados uno en el valor del predio urbanizado otorgado por el municipio, y por parte del departamento un subsidio por hogar equivalente a 1,4 SMMLV y en la exención del Impuesto de Registro, los cuales sumados representan más de un 10% a 15% del valor de las viviendas, lo cual nos permite solicitar entonces más metros cuadrados construidos. Adicionalmente en los acuerdos municipales de creación del subsidio familiar de vivienda a nivel municipal se establecieron a favor de los constructores los siguientes 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.

23. Beneficios a Favor del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

23.1. Utilidad, Honorarios de Construcción y Gerencia del Proyecto.

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.

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.

De igual manera, la sociedad fiduciaria, liquidará, declarará y pagará de acuerdo con las normas legales vigentes, los impuestos y demás deducciones a que haya lugar, derivados de los pagos de beneficios y utilidades tanto para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE como para el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR por el desarrollo del proyecto en las proporciones previamente acordadas por ellos. En todo caso el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR será el responsable de liquidar, declarar y pagar de acuerdo con las normas legales vigentes, los impuestos y demás deducciones a que haya lugar ante la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN - y demás organismos competentes, por concepto de todos los costos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del proyecto, incluidos los costos de comercialización y de construcción, en ellos, a título de ejemplo, los pagos de las compras de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del proyecto, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar, debiendo la Sociedad Fiduciaria desembolsar sólo valores netos.

23.2. Devolución de IVA a Favor del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Para efectos de cálculo y preparación de las propuestas, todos los proponentes deberán considerar, que por tratarse de un proyecto de vivienda de interés social, los bienes o materiales que sean sujetos de devolución (el IVA es sujeto de devolución por parte de la DIAN), no tendrán en cuenta el impuesto de valor agregado IVA, de conformidad al Estatuto Tributario, para la elaboración del presupuesto, no pudiéndose trasladar dicho impuesto vía precio.

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.

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.

23.3. Convenios de Venta de Activos.

También harán parte de estos beneficios los ingresos que se obtengan producto de la suscripción de los Convenios de Venta de Activos que se logren efectuar con las Empresas de Servicios Públicos.

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 preespecificado 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.

23.5. Fórmula para el Cálculo de los Beneficios a Favor del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Los beneficios para el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE se calculan con base en la siguiente fórmula y depende de la participación que previamente hayan determinado sobre su participación y que deberá constar en documento escrito que debe ser entregado previo a la vinculación:

$$BF = VrTV - CGT + DevIVA.$$

Donde:

- BF : Beneficios.
- VrTV : Valor Total de las Ventas.
- CGT : Costos y Gastos Totales del Proyecto.
- DevIVA : Devolución del IVA por adquisición de materiales de construcción para vivienda de interés social

Nota:

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.

La distribución de los beneficios entre FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE será lo que ellos previamente determinen, la cual debe constar en documento escrito aportado para la firma del contrato de fiducia mercantil o su vinculación.

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

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

Como el objeto del presente proceso de Invitación Privada involucra el diseño y construcción, el Departamento de Cundinamarca pone a disposición de los proponentes todos los documentos técnicos disponibles para el desarrollo de los proyectos y para que los interesados puedan planificar y cuantificar la presentación de sus propuestas.

En tal sentido, para facilitar el conocimiento del terreno y las determinantes de diseño del proyecto, el Proponente puede consultar la siguiente información en físico y en medio magnético para el desarrollo de las propuestas, la cual se encuentra a disposición en la Secretaría de Hábitat y Vivienda, ubicadas en la Calle 26 51-53 Torre Beneficencia Piso 3 de la Ciudad de Bogotá, D.C. en la página web oficial del Departamento de Cundinamarca, en la página web oficial de Fiduciaria Bogotá S.A., quien los publicará en su calidad única y exclusivamente de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz.

- ✓ Acuerdos de Voluntad celebrados entre la Secretaría de Hábitat y Vivienda de la Gobernación de Cundinamarca y los MUNICIPIOS de Cundinamarca.
- ✓ Copia de los Acuerdos de CREACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA MUNICIPAL, EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE OTORGAN FACULTADES AL ALCALDE MUNICIPAL. Ver relación de Acuerdos aprobados.
- ✓ Copia del modelo de minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que suscribirá con cada MUNICIPIO de Cundinamarca y la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., mediante el cual se constituirá el Patrimonio Autónomo Derivado y en el cual podrá incluirse la vinculación del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, así mismo se podrá vincular mediante otrosí el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y deberá vincularse por medio de otrosí LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, establecidos para cada proyecto.
- ✓ Copia de las Escrituras Públicas de propiedad de cada Predio y certificados de tradición de los predios propuestos.
- ✓ Folios de Matrícula Inmobiliaria de los predios propuestos.
- ✓ Plano de localización catastral de cada predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
- ✓ Certificados de Demarcación informativa (Certificado de usos del suelo) con sus correspondientes índices de ocupación y de construcción) emitidos por cada Oficina de Planeación Municipal.
- ✓ Certificados de Disponibilidad de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillados y Aseo, Energía y Gas Natural expedidas por las EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.
- ✓ Lista de chequeo documental de la revisión del Documentos aportados, donde se evidencia la valoración de la información entregada, respecto de facultades del Alcalde y características técnicas y jurídicas del predio.
- ✓ Informes de estudio de títulos del predio efectuados por el Departamento de Cundinamarca.
- ✓ Presentación en Power Point del predio postulado.
- ✓ Fichas técnicas de evaluación del predio.
- ✓ Simulación urbanística proyectada para el Predio.

- ✓ Anteproyecto de los presupuestos de las redes de servicios públicos básicos domiciliarios totales y vías de acceso el predio, que están a cargo del MUNICIPIO.
- ✓ Informe de la Visita de verificación de Servicios Públicos realizada por la Empresas Públicas de Cundinamarca.
- ✓ Informe sobre amenazas, vulnerabilidad y riesgo emitida por la CAR o en su defecto las actas de los Comités Locales de Gestión del Riesgo o certificación de oficina de planeación municipal.

25. Apertura de la Invitación Privada.

El proceso de la Invitación Privada se abre el día fijado en el cronograma del presente documento, fecha a partir de la cual se recibirán propuestas en la dirección indicada en el Documento de condiciones generales.

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.)

25.2. Observación y aclaración del Contenido y Alcance del Documento de condiciones generales.

Con el fin de precisar el contenido y alcance del Documento de Condiciones Generales, se recibirán observaciones por escrito hasta el día y hora fijado en el cronograma del presente proceso, los cuales deberán presentarse en las instalaciones de Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, ubicada en la Calle 67 No. 7- 37 Torre A, Piso 3, sala 1 de Bogotá, D.C., o mediante pamcundinamarca@fidubogota.com las respuestas a dichas observaciones serán publicadas en la página web de la Fiduciaria www.fidubogota.com en la fecha establecida en el cronograma del presente proceso.

La solicitud y respuesta a las aclaraciones no producirán efecto suspensivo sobre el plazo de presentación de las propuestas.

Ninguna aclaración o respuesta verbal podrá afectar los términos y condiciones del presente Documento de condiciones generales.

NOTA: Dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, los proponentes pueden solicitar por escrito, aclaraciones que no hayan sido resueltas en la respuesta de observaciones, con una antelación no inferior a CINCO (5) días hábiles a la fecha de cierre de la presente Invitación Privada.

Dicho escrito deberá:

- Dirigirse a la FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, quien las trasladará al Departamento de Cundinamarca para su trámite y respuestas. Las cuales deberán presentarse en

las instalaciones de Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, ubicada en la Calle 67 No. 7-37 Torre A, Piso 3, sala 1 de Bogotá, D.C., mediante pamcundinamarca@fidubogota.com quien las remitirá a la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca quien se encargará de remitirlas a los miembros del Comité Fiduciario para su evaluación y calificación o a quien se designe para el efecto.

- Datos de contacto, indicando la dirección, número telefónico y correo electrónico del interesado, con el fin de enviarle por escrito las aclaraciones del caso. El FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA ni el Departamento de Cundinamarca se hacen responsables por la defectuosa indicación de los anteriores datos para dar respuesta a las observaciones que se presenten.

25.3. Cierre de la Invitación Privada.

El cierre de la Invitación Privada y la apertura de propuestas se realizarán en acto el día fijado en el cronograma incluido en el presente Documento de Condiciones Generales. La hora será verificada con base en el portal de la Superintendencia de Industria y Comercio Link Hora Legal.

El lugar de entrega de las propuestas será en las instalaciones de Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, ubicada en la Calle 67 No. 7- 37 Torre A, Piso 3, sala 2, de Bogotá, D.C., quien las remitirá a la Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca quien se encargará de remitirlas a los miembros del Comité Fiduciario para su evaluación y calificación o a quien se designe para el efecto.

De aquella diligencia se levantará un acta suscrita por el funcionario asistente en representación Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá - Cundinamarca, donde se consignarán los nombres de los proponentes, el plazo de ejecución, el valor de la propuesta, el número de folios de la oferta, los retiros de propuestas sí los hubiere y las observaciones correspondientes. En relación con la garantía de seriedad de la propuesta, se deberá señalar el número de la póliza, la vigencia, el valor asegurado y el nombre de la compañía aseguradora.

Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz y el Departamento de Cundinamarca no serán responsables por no abrir, o abrir prematuramente los sobres incorrectamente dirigidos o sin la identificación adecuada.

A partir de la fecha y hora de cierre del plazo de la presente Invitación Privada los proponentes no podrán retirar, adicionar o corregir sus propuestas. Las propuestas presentadas en forma extemporánea no serán tenidas en cuenta para su evaluación y posterior adjudicación.

Cuando se estime conveniente el plazo de entrega de las Propuestas de la presente Invitación Privada podrá prorrogarse antes de su vencimiento; en este caso dicha prórroga se comunicará a través de la página WEB de Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, previa instrucción del Departamento de Cundinamarca y del Comité Fiduciario

26. Evaluación de las Propuestas.

La evaluación Jurídica, Técnica, Financiera y Económica de las propuestas se realizará dentro de los seis (6) días calendario siguientes a la fecha de cierre, por parte del Comité Fiduciario del PAM Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca. Dentro de dicho plazo y con el fin de facilitar el análisis y comparación de las mismas, el PAM Fideicomiso Fidubogotá– Cundinamarca, previa instrucción del Departamento de Cundinamarca y del Comité Fiduciario podrá solicitar a los proponentes, por escrito, las aclaraciones, explicaciones y subsanaciones que estime necesarias.

26.1. Período de Observaciones.

El informe de evaluación de las propuestas permanecerá en el portal www.fidubogota.com con el fin de que los interesados presenten las observaciones que estimen pertinentes, las cuales deberán ser enviadas a Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, ubicada en la Calle 67 No. 7-37 Torre A, Piso 3, Recepción. De Bogotá D.C., o al correo electrónico pamcundinamarca@fidubogota.com, quien las remitirá a la Secretaria de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca quien se encargará de remitirlas a los miembros del Comité Fiduciario para su evaluación y calificación o a quien se designe para el efecto. En ejercicio de esta facultad, el proponente no podrá completar, adicionar, modificar o mejorar su propuesta.

26.2. Proponente Único.

Cuando se presente sólo una propuesta, el proceso continuará con este único proponente.

26.3. Declaratoria Desierta de la invitación privada.

La Invitación Privada se declarará desierta en el evento en que no se presente ningún proponente, o ninguna propuesta se ajuste al Documento de Condiciones Generales o en general, cuando existan motivos que impidan la selección objetiva del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, o cuando así lo determine el Comité fiduciario.

26.4. Selección del Fideicomitente Comercializador y Gerente y de los Fideicomitentes Inversionistas y Constructores.

El Comité Fiduciario del PAM Fideicomiso Fidubogotá - Cundinamarca, previos los estudios correspondientes y el análisis comparativo de las propuestas, basada en los aspectos jurídicos, técnicos, económicos y financieros y demás aspectos que se hayan establecido en el presente documento, seleccionará al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE e instruirá a la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA la vinculación de los mismos al PAD. 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)**.

Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO a partir de la evaluación y calificaciones realizadas seleccionar al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, según corresponda y adjudicar los contratos según sea el caso.

El COMITÉ FIDUCIARIO aprobará la lista de las personas jurídicas que ostentarán la calidad de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, así como la vinculación de cada una de estas en los correspondientes PAD, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el presente documento.

27. Suspensión y/o cancelación de la convocatoria.

La Sociedad Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, previa instrucción del Departamento de Cundinamarca y del Comité Fiduciario se reserva el derecho de suspender o cancelar en cualquier etapa del proceso la presente convocatoria, cuando se presenten o sobrevengan circunstancias que impidan el curso normal de la misma.

Por lo anterior, Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, previa instrucción del Departamento de Cundinamarca y del Comité Fiduciario, publicará dicha acta de suspensión y/o cancelación en su página web oficial.

28. Cronograma Oficial del Proceso.

Cualquier modificación a las fechas contenidas en esta cronología se efectuará y comunicará a los proponentes mediante adenda.

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Aviso de Convocatoria / Consulta - Página Web de Fidubogotá y del SECOP	Lunes 13 de febrero 2023	www.fidubogota.com
Cartas de Invitación a las Cajas de Compensación Familiar de Bogotá y Cundinamarca a participar en la Invitación Privada PAM-FBCUND- 001 -2023	Jueves 16 de febrero 2023	Enviadas al correo electrónico institucional.
Publicación del Documento de Condiciones Generales y sus Anexos de la Invitación Privada PAM- FBCUND-001 -2023	Lunes 13 de febrero 2023	www.fidubogota.com
Recepción de Observaciones al Documento de Condiciones Generales y Anexos de la Invitación Privada SHV- 001-2023	Miércoles 22 de febrero 2023	www.fidubogota.com pamcundinamarca@fidubogota.com
Respuesta a las Observaciones	Martes 28 de febrero 2023	www.fidubogota.com pamcundinamarca@fidubogota.com
Plazo máximo para proferir Adendas al Documento de Condiciones y Anexos de la Invitación Privada PAM- FBCUND-001 -2023	Jueves 02 de marzo 2023	www.fidubogota.com
Entrega y Recibo de las propuestas	Jueves 09 de marzo 2023 desde 08:00 am hasta las 4:00pm	Instalaciones de la Fiduciaria Bogotá S.A. Calle 67 No. 7-37 torre A, piso 3, sala 2, de Bogotá D.C.
Publicación Acta de Cierre de Participantes y recepción de las Propuestas.	Jueves 09 de marzo 2023	www.fidubogota.com
Periodo de Verificación, Evaluación y Calificación de las Propuestas por parte del Grupo Evaluador.	Del 09 al 16 de marzo de 2023	
Plazo máximo para comunicación y publicación del Informe de Evaluación de las propuestas	Viernes 17 de marzo de 2023	www.fidubogota.com
Termino para Subsananar	Del 17 al 24 de marzo de 2023	Instalaciones de la Fiduciaria Bogotá S.A. Calle 67 No. 7-37 torre A, piso 3, de Bogotá D.C.
Publicación respuesta a Observaciones al Informe de Evaluación	Miércoles 29 de marzo de 2023	www.fidubogota.com
Audiencia de adjudicación	Jueves 30 de marzo de 2023	El lugar se informará mediante aviso publicado en la página web www.fidubogota.com dos (2) días Hábiles antes de su

		celebración.
Vinculación como Fideicomitente Comercializador y Gerente a los contratos de Fiducia Mercantil para la constitución de los Patrimonios Autónomos Derivados con cada Municipio	Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la adjudicación	Sociedad Fiduciaria Bogotá SA Calle 67 No. 7-37 piso 3 Bogotá.

CAPÍTULO SEGUNDO

PREPARACIÓN Y ENTREGA DE PROPUESTAS.

29. Presentación y Examen de la Propuesta.

La propuesta deberá ser presentada en idioma español, impresa en cualquier medio, junto con todos los documentos que la acompañan y deberán ser depositadas dentro del plazo de la invitación privada, en original y dos (2) copias, en sobres cerrados y separados, rotulados respectivamente como “Original”, “Copia 1” y “Copia 2”, con el índice en cada una de ellas, en la urna correspondiente, en las instalaciones de Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, ubicada en la Calle 67 No. 7-37 Torre A, Piso 3, sala 1 , de Bogotá, D.C.

La Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, remitirá a la SECRETARIA DE HÁBITAT Y VIVIENDA DE CUNDINAMARCA, las correspondientes propuestas, quien se encargará de remitirlas a la Secretaría de Hábitat y Vivienda de la Gobernacion de Cundinamarca quienes presentarán a los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO la evaluación y calificación para su validación , o a quien se designe para el efecto.

Tanto los documentos que hacen parte del original como sus copias serán entregadas con todas sus páginas consecutivamente numeradas, firmadas por el proponente o representante legal, totalmente legibles, legajados y con un índice general, que permita consultar de una manera ágil la propuesta. Los documentos de la propuesta deben presentarse en el mismo orden en que se solicitan los documentos.

Si se presentare alguna diferencia entre el original de la propuesta y las copias, prevalecerá el texto del original.

Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la acompañan deberá ser confirmada o validada con la firma del proponente.

No se aceptan propuestas enviadas por correo electrónico, fax o cualquier otro medio telemático, ni las que sean presentadas con posterioridad a la hora de la fecha de cierre.

Cerrado el proceso de Invitación Privada, no se admitirá modificación de la propuesta. Si el proponente desea enviar la propuesta por correo, deberá remitirla con suficiente antelación para que pueda ser recibida en la dirección anotada antes de la fecha y hora fijadas para el cierre de la invitación privada. En todo caso, el Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca no será responsable por el retardo o extravío que pueda derivarse de esta forma de entrega.

Cada uno de los sobres de la propuesta deberá indicar la siguiente información:

Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2018
Objeto de la invitación privada:
Proponente:

Original _____
Copia 1 _____
Copia 2 _____

29.1. Costos y Elaboración de la Propuesta.

Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación y presentación de su propuesta y el Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca en ningún caso será responsable de los mismos.

El proponente deberá elaborar la propuesta, de acuerdo con lo establecido en el Documento de Condiciones Generales y anexar la documentación exigida.

No podrán señalarse condiciones diferentes a las establecidas en el Documento de condiciones generales.

En caso de que la propuesta formule condiciones diferentes a las establecidas, se tendrán por no escritas y en tal caso, prevalecerán las disposiciones respectivas del Documento de Condiciones Generales.

29.2. Reserva en Documentos.

El artículo 74 de la Constitución Nacional dispone que “toda persona tiene derecho a acceder a los documentos públicos, salvo los casos que establece la Ley”. De conformidad con la preceptiva constitucional, todas las personas interesadas en los procesos contractuales pueden conocer y controvertir los conceptos y las decisiones que tomen las entidades públicas y para ello pueden examinar los expedientes.

Por lo tanto, en caso que el proponente considere que algún documento de su propuesta goza de reserva legal, deberá manifestarlo por escrito y soportarlo conforme a las normas que le brindan tal carácter.

29.3. Correspondencia.

Toda la correspondencia que se genere con ocasión de la presente Invitación Privada deberá ser entregada directamente en las instalaciones de Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, ubicada en la Calle 67 No. 7 -37 Piso 3, sala 1, Bogotá, D.C.

Cualquier comunicación que envíen los posibles proponentes, deberán dirigirla de la siguiente manera:

Señores:
Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca
Bogotá, D.C. Cundinamarca
INVITACIÓN PRIVADA No: PAM-FBCUND-001-2018
OBJETO:
PROPONENTE:

La Invitación Privada se publicará en la página web www.fidubogota.com, con la totalidad de los

documentos relacionados en el numeral anterior y a tal publicación se encontrará sujeta su obligatoriedad frente a los interesados y proponentes.

Las horas señaladas en el presente documento de condiciones para la expedición de documentos por parte del PAM Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca y/o para la recepción de aquellos que deban ser presentados por los interesados o proponentes, se sujetarán a la hora legal de la República de Colombia señalada por la División de Metrología de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Todas las aclaraciones que se soliciten se deberán enviar al correo electrónico pamcundinamarca@fidubogota.com, o ser allegadas en físico a las instalaciones de Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, ubicada en la Calle 67 No. 7-37 Torre A, Piso 3, sala 1, de Bogotá, D.C., durante el tiempo establecido en el cronograma, en este caso el interesado deberá confirmar el recibo de la información remitida, quien las trasladará a la SECRETARIA DE HÁBITAT Y VIVIENDA del Departamento de Cundinamarca para su atención

29.4. Idioma de la Propuesta. La propuesta, correspondencia y todos los documentos intercambiados entre los proponentes y el Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca, deberán estar escritos en idioma castellano. Los documentos de apoyo y el material impreso proporcionado por los proponentes adjuntos a la propuesta pueden estar en otro idioma, siempre y cuando se acompañen de una traducción apropiada al castellano. Para efectos de interpretación de la propuesta prevalecerá el texto en castellano.

29.5. Títulos Obtenidos en el Exterior. El proponente que ofrezca personal con títulos académicos de PREGRADO otorgados en el exterior, deberá acreditar, como requisito previo para la adjudicación, la convalidación y homologación de estos títulos ante el Ministerio de Educación Nacional, para lo cual deberá iniciar con suficiente anticipación los trámites requeridos.

29.6. Autorización para el Ejercicio Temporal de la Profesión en Colombia. De conformidad con lo dispuesto por la Ley 842 de 2008, el proponente que ofrezca personal profesional titulado y domiciliado en el exterior, deberá acreditar como requisito previo para la adjudicación, la autorización expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y sus Profesiones Auxiliares –COPNIA- para el ejercicio temporal de la profesión en Colombia. En su defecto, deberá acreditar la solicitud de permiso radicada ante el mismo organismo con el lleno de los requisitos exigidos. Para estos efectos, el proponente deberá iniciar con suficiente anticipación los trámites correspondientes.

29.7. Correcciones, Aclaraciones, Modificaciones y Retiro de la Propuesta. Los proponentes podrán retirar sus propuestas, siempre y cuando ello se haga con anterioridad a la fecha y hora prevista para el cierre de la invitación privada.

En todo caso, no será permitido modificar o adicionar cualquier propuesta después de que la contratación se haya cerrado.

Si un proponente desea retirar su propuesta antes de la fecha y hora de cierre de la invitación privada, deberá presentar una solicitud en tal sentido, firmada por la misma persona que suscribió la carta de presentación y ésta le será devuelta sin abrir, en el acto de apertura de la urna, de lo cual se dejará constancia firmada por el funcionario responsable del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca y por el solicitante.

A partir de la fecha y hora de cierre de la Invitación Privada los proponentes no podrán retirar, adicionar o modificar sus propuestas.

29.8. Propuestas Parciales. No se aceptarán propuestas parciales para esta Invitación Privada.

29.9. Propuestas Condicionadas. El Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca, mediante Comité Fiduciario, no aceptará propuestas condicionadas o sujetas al cumplimiento de cualquier condición. En caso de presentarse alguna propuesta con estas características la rechazará.

30. OBSERVACIONES AL TEXTO DE LAS CONDICIONES GENERALES.

En concordancia con el debido proceso y derecho de contradicción, los interesados y proponentes podrán formular las observaciones frente al contenido del presente documento de condiciones generales, de acuerdo con el término indicado en el Cronograma General. Tales solicitudes serán publicadas en la página www.fidubogota.com.

El Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca, mediante documento que será publicado en la página www.fidubogota.com, responderá las observaciones formuladas, previa instrucción del Departamento de Cundinamarca y del Comité Fiduciario, a más tardar en la fecha indicada en el Cronograma General.

El Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca, previa instrucción del Departamento de Cundinamarca y del Comité Fiduciario, podrá modificar el presente anexo de condiciones generales, de oficio o a solicitud de los interesados, hasta el día anterior al previsto para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante correo electrónico únicamente mediante adenda que será publicada en www.fidubogota.com, y remitida a los interesados.

Después del cierre de esta invitación privada el Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después de presentada.

CAPÍTULO TERCERO

REQUISITOS DE ADMISIÓN PARA EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

31. Requisitos de Admisión de los Proponentes para FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca realizará el análisis Jurídico, Técnico y Financiero de las propuestas con el fin de determinar, de acuerdo con la Ley y las exigencias del Documento de condiciones generales, cuales son admisibles.

Los proponentes se deben presentar bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas en el Documento de condiciones generales:

INDIVIDUALMENTE, como: Personas jurídicas nacionales, que se encuentren debidamente constituidas, por lo menos cinco (5) años antes de la fecha de apertura de la invitación privada.

CONJUNTAMENTE, en cualquiera de las formas de asociación previstas en la Ley, tales como Consorcios y Uniones Temporales.

32. Requisitos Particulares de los Proponentes Asociados para FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

El comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca aceptará que la propuesta sea presentada por dos (2) o más personas jurídicas, que acrediten poseer las calidades enunciadas anteriormente, quienes en forma conjunta deben informar si su participación es a título de Consorcio o Unión Temporal, señalando las reglas básicas que regularán las relaciones entre ellos, con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley al respecto.

Dichas formas asociativas deberán estar conformados a la fecha de cierre de la invitación privada, mediante documento suscrito con la firma autorizada de cada una de las partes, que avale el acuerdo, en el cual se establezca el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y se indique la persona que para todos los efectos los representará.

En atención a lo dispuesto en el Artículo 11 del Decreto 3050 de 1997, los integrantes del Consorcio o Unión Temporal deben manifestar en el documento de conformación, en relación con la facturación, para efectos del pago, lo siguiente:

- Si la va a efectuar uno de sus integrantes en representación del Consorcio o la Unión Temporal, caso en el cual se debe informar el NIT de quien factura.
- Si la va a efectuar en forma separada a cada uno de los integrantes del Consorcio o la Unión Temporal, caso en el cual se debe informar el NIT respectivo y la participación de cada uno en el valor del contrato.
- Si la va a realizar el Consorcio o Unión Temporal con su propio NIT, caso en el cual se debe indicar el porcentaje o el valor del contrato que corresponda a cada uno de los integrantes, así como su nombre o razón social.

Si la propuesta es presentada en Consorcio, los integrantes del mismo se obligan en forma conjunta y solidaria, tanto en la Invitación Privada como en la ejecución del contrato que se llegue a celebrar. En consecuencia, el Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la Invitación Privada o del contrato, a cualquiera de los integrantes del consorcio, o a todos.

Si la propuesta es presentada en Unión Temporal, los integrantes de la misma se obligan en forma conjunta y solidaria, tanto en la Invitación Privada como en la ejecución del contrato que se llegue a celebrar; sin embargo, las sanciones derivadas del incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución que se haya definido para cada uno. En consecuencia, se deberán indicar los términos y extensión de la participación de cada uno de los miembros de la unión temporal en la oferta y en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del Departamento de Cundinamarca.

32.1. Personas Jurídicas.

Para poder contratar, las Personas Jurídicas y/o personas jurídicas integrantes de un proponente plural deberán haber sido constituidas por lo menos cinco (5) años antes de la fecha de apertura de la Invitación Privada y acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y cinco (5) años más.

33. Capacidad Jurídica para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

Todos los Proponentes (Personas Jurídicas) deben:

- 33.1. Para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, debe estar constituido como Caja de Compensación Familiar con jurisdicción en el Departamento de Cundinamarca.
- 33.2. Tener capacidad jurídica para la presentación de la Propuesta;
- 33.3. Tener capacidad jurídica para la celebración del contrato y capacidad técnica y financiera para la ejecución del mismo, entre otros aspectos definidos en el presente documento.
- 33.4. El representante legal debe estar autorizado por el Consejo Directivo u órgano correspondiente, cuando el valor de la propuesta supere las autorizaciones que éste tiene, según los estatutos de la entidad.
- 33.5. No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las Leyes de Colombia, en especial las previstas en la Ley 80 de 1993;
- 33.6. No estar reportado en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
- 33.7. Certificado de antecedentes expedido por la Procuraduría General de la República.
- 33.8. Acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y cinco (5) años más.

El comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca se reserva el derecho de corroborar la autenticidad de los datos suministrados en la propuesta y el proponente autoriza a todas las entidades, personas o empresas que de una u otra forma se mencionen en los documentos presentados, a suministrar la información que se requiera, a visitar sus instalaciones o a solicitar información de cualquiera de sus empleados, en caso de considerarlo necesario.

34. Capacidad Financiera para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

Toda la información financiera deberá ser presentada en moneda legal Colombiana. Deberán anexarse los Estados Financieros Contables, para los años 2020 y 2021. Se deberán presentar el Balance y los Estados de Resultados comparativos 2020-2021, firmados por Contador Público y debidamente dictaminados por Revisor Fiscal.

Estos documentos deberán estar acompañados de las notas y revelaciones a los Estados Financieros conforme al Decreto 2649 de 1993 y el Código de Comercio y de la tarjeta profesional del Contador y/o Revisor Fiscal que suscriba el balance, así como del Certificado de Antecedentes Disciplinarios vigente del Contador y/o Revisor Fiscal, emitido por la Junta Central de Contadores.

Para el caso de Consorcios, Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá aportar estos documentos.

La información requerida para evaluar los indicadores financieros será tomada de la información presentada con corte al 31 de diciembre de 2021.

La capacidad económica y financiera de los Proponentes se evaluará de acuerdo con la información de los Estados Financieros Comparativos del Último Ejercicio Contable 2020 -2021 o con base en los datos financieros registrados en el RUP, el cual debe ser aportado.

La capacidad económica y financiera deberá cumplir con los siguientes índices:

Nota: En los casos de figuras asociativas, los índices se calcularán con base en el índice de cada uno de los integrantes, ponderado por el porcentaje de su participación.

Con base en lo anterior se verificará si el oferente es Hábil financieramente para poder ser evaluado técnica y económicamente. Tal verificación es requisito habilitante y se determinara con base en los siguientes aspectos a verificar:

34.1. Índice de Liquidez (IL = A.C. / P.C.).

A mayor Índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

La liquidez es igual al activo corriente dividido por el pasivo corriente. En ningún caso el Índice de Liquidez (IL) podrá ser inferior a **UNO COMA CERO (1,00)**.

34.2. Índice de Endeudamiento (IE = P.T. / A.T. x 100).

A mayor Índice de Endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

El nivel de endeudamiento es igual al pasivo total dividido el activo total. Se debe presentar como máximo, un índice de endeudamiento (NE) del **CINCUENTA Y CINCO POR CIENTO (55%)**.

34.3. Razón de cobertura de intereses:

Utilidad operacional dividida por los gastos de intereses. En ningún caso el Índice de Razón de cobertura de intereses podrá ser inferior a **Uno (1,00)**.

34.4. Patrimonio Líquido:

Activo Total menos Pasivo Total. Debe ser Igual o Superior a **UNA (1) VEZ** el Presupuesto Oficial (PO).

34.5. Capital real del proponente (CR).

El Capital real del proponente (CR) es igual al capital social efectivamente pagado más las reservas constituidas, más las utilidades retenidas, más las utilidades del ejercicio; el cual no podrá ser inferior a **UNO COMA CERO (1,0) VECES** el Presupuesto Oficial (PO).

34.6. Capital de Trabajo.

El capital de trabajo es igual al activo corriente menos pasivo corriente; en ningún caso el Capital de Trabajo (CT) podrá ser inferior a **UNO COMA CERO (1,00) VECES** el Presupuesto Oficial (PO).

34.7. Indicador de Riesgo.

Indicador de Riesgo es igual a los activos fijos sobre el patrimonio neto. El Indicador de Riesgo deberá ser positivo. Para calcularlo el revisor fiscal y contador del oferente deberán aportar los datos requeridos para dicho cálculo.

35. Capacidad Organizacional (Co).

El Proponente o cada uno de sus integrantes deberán demostrar a la fecha de cierre de la Invitación Privada una Capacidad Organizacional. Tal verificación es requisito habilitante y se determinara con base en los siguientes aspectos a verificar:

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL (CO)	
Rentabilidad del Activo (a)	Igual o Mayor a 1%
Rentabilidad del Patrimonio (b)	Igual o Mayor a 1%

35.1. Rentabilidad del patrimonio: utilidad operacional dividida por el patrimonio.

35.2. Rentabilidad del activo: utilidad operacional dividida por el activo total.

Para calcularlo el revisor fiscal y contador del oferente deberán aportar los datos requeridos para dicho cálculo, efectuar la operación y exponer el resultado, certificando éste con la firma del representante legal, el revisor fiscal y el contador.

El no cumplimiento de cualquiera de los anteriores requisitos, genera el Rechazo de la oferta.

CAPÍTULO CUARTO

DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA PARA EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca, así como la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA se reserva el derecho de corroborar la autenticidad del Documentos y de la información suministrada en la propuesta y el proponente autoriza a todas las entidades, personas o empresas que de una u otra forma se mencionen en los documentos presentados y al Departamento de Cundinamarca en caso de que éste lo considere necesario para solicitar la información que se requiera, a visitar sus instalaciones o a solicitar información de cualquiera de sus empleados.

36. Documentos para Verificar los Requisitos de Admisión.

El incumplimiento de uno cualquiera de los siguientes requisitos mínimos de participación inhabilita al proponente para participar en el proceso de evaluación y posterior adjudicación del contrato.

37. Resumen de la Propuesta (Anexo No. 4).

De acuerdo con el modelo suministrado en este Documento de Condiciones Generales (Anexo No 4) y se solicita diligenciar y firmar por el representante legal de la persona jurídica, en consorcio o unión temporal.

Este anexo consta de una propuesta para cada predio y Municipio y un cuadro resumen.

38. Carta de presentación de la Propuesta.

De acuerdo con el modelo suministrado en este Documento de Condiciones Generales (Anexo No 1), firmada por el representante legal de la persona jurídica, en consorcio o unión temporal, debidamente abonada por un Ingeniero Civil o Arquitecto, si fuera necesario. La suscripción de la carta de presentación de la propuesta hará presumir la aprobación, legalidad y conocimiento de todos los documentos de la Invitación Privada.

38.1. Certificado de Existencia, Representación Legal y Capacidad.

38.2. El proponente (persona jurídica), deberá aportar el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la jurisdicción y el expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar de Vivienda, según corresponda, actualizado o renovado a la fecha de cierre de la Invitación Privada. En caso de consorcio o unión temporal, cada uno de sus integrantes deberá aportar este certificado.

38.3. Copia del Registro Único Tributario (RUT).

Expedido por la Dirección General de Impuestos Nacionales, donde aparezca claramente el NIT del proponente y se verifique que encuentra inscrito en el Régimen Común. En caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de los integrantes deberá aportar este documento.

38.4. Carta de Constitución de Consorcios o Uniones Temporales.

Si a ello hubiere lugar, según el modelo suministrado en este Documento de Condiciones Generales (Anexos 2.1 y 2.2).

38.5. Autorización del Consejo Directivo.

El proponente presentará la autorización del Consejo Directivo, al Director Administrativo o representante legal u órgano societario competente, cuando el valor de la propuesta supere las autorizaciones que éste tiene, según los estatutos de la sociedad.

38.6. Documento mediante el cual se confiere representación.

Cuando el proponente concurre por intermedio de un representante o apoderado, presentará el documento en el que consten expresamente los términos y el alcance de dicha representación.

38.7. Certificación del pago de Parafiscales y aportes al Sistema de Seguridad Social.

El proponente (persona jurídica), deberá presentar una certificación, en original, expedida por el Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, ARL, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar. Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su oferta, ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos.

La información presentada se entiende suministrada bajo la gravedad de juramento respecto de su fidelidad y veracidad.

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca verificará únicamente la acreditación del respectivo pago a la fecha de presentación de la oferta, sin perjuicio de los efectos generados ante las entidades recaudadoras por el no pago dentro de las fechas establecidas en las normas vigentes.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas deberá manifestar que existe el acuerdo y que se encuentra al día en el cumplimiento del mismo.

Cuando se trate de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus miembros integrantes (personas jurídicas), deberán aportar el certificado aquí exigido.

La omisión o la presentación incompleta de la información requerida, es subsanable en el término que para el efecto le señale el Departamento de Cundinamarca, so pena de rechazo de la propuesta si no cumple.

38.8. Certificado del boletín de responsables fiscales.

El proponente deberá presentar una certificación vigente de que no se encuentra reportado en el Boletín de Responsables Fiscales, expedida por la Contraloría General de la República, para la persona jurídica y para el representante legal de la persona jurídica, del representante del consorcio o unión temporal y de sus miembros y de la empresa.

38.9. Certificado de antecedentes disciplinarios.

El proponente deberá presentar una certificación vigente de que no se encuentra reportado en el Certificado Expedido por la Procuraduría General de la Nación, para las personas naturales y para el representante legal de la persona jurídica, del representante del consorcio o unión temporal y de sus miembros y de la empresa.

38.10. Certificado de medidas correctivas.

En el caso de personas naturales, representante legal de la persona jurídica y miembros (personas naturales) y representante legal de consorcios o uniones temporales, se deberá presentar el Certificado de Antecedentes Penales expedido por la Policía Nacional sin anotaciones.

38.11. Matrícula Profesional y Certificado de Vigencia.

El proponente deberá anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia para los profesionales que se desempeñaran como gerentes, directores, coordinadores y residentes de obra propuestos.

38.12. Experiencia del Proponente para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE - Formulario Anexo No. 6.

Por las características del objeto a contratar en esta Invitación Privada se requiere la verificación de los requisitos de experiencia del proponente, razón por la cual deberá presentar las certificaciones expedidas por las firmas o entidades contratantes, o las licencias de urbanismo y construcción de los proyectos desarrollados, en donde conste la ejecución satisfactoria en el sector público o privado, de proyectos de vivienda de interés prioritario y/o social, comerciales o institucionales: ejecutados y/o en ejecución realizados durante los últimos cinco (5) años; en los cuales se compruebe que desarrolló actividades que hayan tenido por objeto la gerencia, construcción y comercialización de dichos proyectos.

Dichas certificaciones deberán ser expedidas por el dueño o propietario del proyecto, el representante legal o su delegado con la constancia de su delegación, en caso de certificaciones por concepto de subcontratos, éstas deberán estar autorizadas por el dueño del proyecto, para lo cual se deberá anexar dicha autorización. Para el caso de proyectos propios además se deben anexar las licencias de urbanismo y construcción.

Estas certificaciones deben contener la información que permita al Departamento de Cundinamarca y al Comité Fiduciario del PAM constatar la experiencia del mismo en ejecución de obras del mismo objeto contractual.

Para todos los casos antes citados, se deben anexar copias de las licencias de urbanismo y/o construcción de los proyectos certificados donde conste que el Proponente actúa como propietario, titular de las licencias y/o como constructor responsable.

Las certificaciones que aporte el proponente con el propósito de acreditar la experiencia aquí solicitada, deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) La construcción de mínimo tres (3) proyectos de vivienda de interés prioritario, que sumados tengan un área construida en vivienda no inferior a Sesenta y seis mil trescientos metros cuadrados (66.300 m²), incluyendo las áreas comunales construidas.
- b) Deberá acreditarse la ejecución de un contrato o proyecto cuyo valor, no sea inferior a Ochenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres (89.953) smmlv.
- c) Mínimo cinco (5) proyectos de vivienda de interés prioritario ya ejecutados, donde acredite la ejecución de la gerencia, construcción y/o comercialización de los proyectos, con un valor de

las ventas superior a Doscientos nueve mil quinientos noventa (209.590) smmlv.

- d) Opcional para criterio de desempate Numeral 51.9.3. En los últimos cinco (5) años certificar los proyectos ejecutados en los que haya gestionado suelo para vivienda social medido en hectáreas netas urbanizables bajo la figura de macro proyecto o PIDU debidamente aprobados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

38.13. Contenido de las Certificaciones de Experiencia.

Las certificaciones sobre la experiencia en la ejecución de proyectos, deben contener la siguiente información:

- Nombre / Razón Social del propietario o contratante.
- Nombre del proyecto, dirección de ubicación y ciudad.
- Objeto del contrato.
- Valor del contrato o del proyecto.
- Unidades ejecutadas, tipología cantidad de m² construidos de áreas privadas y de áreas comunales construidas, incluyendo la descripción de dichas áreas.
- Descripción del sistema constructivo empleado.
- Plazo de ejecución, Fecha de inicio y Fecha de terminación.
- Valor de las ventas en pesos y en smmlv del año de terminación.
- Sociedad Fiduciaria administradora de los recursos o vocera del Patrimonio Autónomo.
- Fecha de expedición de la certificación.
- Porcentaje de participación, cuando el contrato haya sido ejecutado en Consorcio o Unión Temporal.

Para el caso de contratos o proyectos actualmente en ejecución, también deberá anexarse la certificación por parte de la entidad contratante o del propietario, donde conste el avance del contrato y los demás requisitos exigidos para contratos terminados, para lo cual el valor actualizado para certificar la experiencia, es el valor expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes del año correspondiente a la fecha de inicio del contrato Para los contratos terminados se tendrá en cuenta el valor del salario mínimo que corresponde al año de celebración de los mismos.

También se podrán aceptar certificaciones sobre experiencia en desarrollo de proyectos de vivienda otorgadas por sociedades fiduciarias administradoras de los recursos de las ventas de los proyectos certificados, incluyendo los aspectos referidos al contenido de las certificaciones.

Las certificaciones sobre la experiencia en la gestión de subsidios familiares de vivienda y trámite de créditos hipotecarios, deben contener la siguiente información:

- Razón Social de la entidad otorgante de subsidios familiares de vivienda y/o Entidad Financiera.
- Preferiblemente una relación de los proyectos a los que se han asignado o cobrado SFV o Créditos hipotecarios y ciudad.
- Cantidad y Valor de los Subsidios y de los Créditos hipotecarios cobrados.

- Fecha y antigüedad de inicio de los trámites con la entidad otorgante de subsidios familiares de vivienda y/o Entidad Financiera.
- Concepto favorable sobre la seriedad y cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el proponente con sus compradores o clientes.
- Fecha de expedición de la certificación.

Las certificaciones presentadas que no llenen los requisitos anteriores no se tendrán en cuenta para efectos de la habilitación de la propuesta.

NOTAS:

Cuando la propuesta sea presentada en Consorcio o Unión Temporal la experiencia como proponente será la suma total de las experiencias válidas aportadas por cada uno de sus integrantes participantes en esta Invitación Privada.

Cuando el proponente presente certificados de contratos que haya ejecutado en consorcio o unión temporal, la experiencia certificada se evaluará con el porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal.

38.14. Equipo Técnico de Ejecución - Experiencia del Grupo de Profesionales (Anexo No. 7).

Acompañado de las correspondientes certificaciones expedidas por la entidad contratante.

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

GRUPO DE PROFESIONALES REQUERIDO					
Cargo	Disponibilidad	Cantidad de Profesionales debidamente titulados y matriculados.	Estudios o Requisitos	Experiencia Profesional Mínima	Para todos los profesionales la Experiencia Específica debe demostrarse en máximo Tres (3) proyectos ejecutados o en ejecución (mayor al 70% de avance de obra) de construcción de edificaciones nuevas en sistema constructivo industrializado y/o mampostería estructural.

Gerente de Proyecto:	50%	Un (1) Ingeniero Civil o Arquitecto	Especialización en estructuras y/o proyectos de construcción, y/o certificado en PMP	10 años	En los últimos Cinco (5) años, con mínimo 66.300 m2 de área construida cubierta de unidades terminadas de vivienda de interés social en los cuales haya actuado como Gerente y/o Director de la Obra.
----------------------	-----	-------------------------------------	--	---------	---

Director de Obra:	100%	Dos (2) Ingeniero Civil o Arquitecto	Especialización en Estructuras y/o en gerencia de proyectos de construcción y/o certificado en PMP	7 años	En los últimos Cinco (5) años, con mínimo 33.150 m2 de área construida cubierta de unidades terminadas de vivienda de interés social en los cuales haya actuado como Gerente y/o Director de la Obra.
Director Social	100%	Un (1) Psicólogo, Trabajador Social, Licenciatura en Educación.	Especialización en Pedagogía o Educación, y/o especialización en gerencia educativa o pedagogía, o afines	7 años	En los últimos Cinco (5), en proyectos de vivienda de interés prioritario y social que al menos sumen un total de 5.000 unidades, donde haya actuado como Gerente, Director o Coordinador Social.
Responsable Sala de Ventas	100%	Tres (3) Administrador, Contador, Ingeniero Industrial	Especialización en Administración de Empresas, Especialización en finanzas, gerencia comercial, gerencia estratégica y/o afines	4 años	En los últimos Tres (3) años, proyectos de vivienda social de más de 44.977 smmlv de valor en ventas en los cuales haya actuado como Gerente de Ventas, Director Comercial o Coordinador de Sala de Ventas. O cinco (5) años como asesor comercial en salas de ventas de proyectos de vivienda VIP o VIS.
Residente Administrativo:	100%	Dos (2) Ingeniero Civil o industrial, Arquitecto o administración	Especialización en gerencia de proyectos de construcción o administración y/o control de obra o afines.	3 años	En los últimos Tres (3) años, proyectos de construcción de más de 44.977 smmlv de valor en ventas en los cuales haya actuado como residente administrativo, director de obra o gerente de proyectos.
EQUIVALENCIAS entre estudios y experiencia:	En ausencia de norma para el sector privado se aceptará la equivalencia conforme lo dispone el Decreto 785 de 2005, por el cual se establece el sistema de funciones y de requisitos generales para los empleos públicos correspondientes a los niveles jerárquicos pertenecientes a los organismos y entidades del Orden Nacional, a que se refiere la Ley 909 de 2004.				

38.15. Relación de Proyectos de Vivienda en Ejecución.

Para el efecto deberá diligenciar el Formulario Anexo No. 5; en éste señalarán todos los proyectos de vivienda que tenga en ejecución.

39. Índice o Tabla de Contenido.

Especificando los números de página donde se encuentra la información y los documentos requeridos en el Documento de condiciones generales.

40. Propuesta económica

El proponente deberá diligenciar los Formularios del Anexo N° 4, discriminando las unidades propuestas a vender por el valor unitario expresado en SMMLV. Anexando una carta suscrita por el Representante Legal del proponente con el siguiente detalle para cada uno de los proyectos en cada Municipio.

Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca						
PROPUESTA ECONÓMICA						
En este cuadro resumen se deben presentar la totalidad de las soluciones de vivienda propuestas para los 11 municipios indicados.						
Valor de la Vivienda para el año 2023= \$104.400.000,00 (90 SMMLV)						
Tipo de Vivienda	A	B	C=B/A	D	E=B*D	
	Área Propuesta por Unidad m2	Valor por Unidad	por Valor por m2 Propuesto en Pesos	Cantidad Unidades Propuestas	Valor Total Propuesto en Pesos	
Apartamentos Tipo Piso 1	X2 m2	\$104.400.000	X1	A	= (X * A)	
Apartamentos Atípicos Piso 1 (dos alcobas)	Y2 m2	\$104.400.000	Y1	B	= (Y * B)	
Apartamentos Tipo Piso 2 al último	Z2 m2	\$104.400.000	Z1	C	= (Z * C)	
TOTALES					= (A+B+C)	= ((X*A)+(Y*B)+(Z*C))
Valor Promedio Ponderado por m2 propuesto en Pesos.	$\frac{(X1*A) + (Y1*B) + (Z1*C)}{(A+B+C)}$				= VPPm2Pp	
Firma						
Representante Legal Proponente						

41. Garantía de seriedad de la Oferta.

Los proponentes FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, deberán acompañar a la propuesta el original de una garantía de seriedad a favor de Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca, otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia o por una entidad bancaria, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del número de viviendas que conforman el proyecto y una vigencia de TRES (3) meses, contados a partir de la fecha y hora de cierre de la invitación privada. Con la propuesta se debe anexar la póliza y el recibo de cancelación de la prima correspondiente.

El Patrimonio Autónomo Matriz, previa instrucción del Comité Fiduciario, podrá solicitar la ampliación de la vigencia de la póliza o garantía, cuando se prorrogue el plazo establecido para la adjudicación.

Cuando la propuesta se presente en consorcio o unión temporal, la póliza deberá tomarse a nombre de sus integrantes y no a nombre de sus representantes legales; si es presentada por una persona jurídica, la póliza o garantía deberá tomarse con el nombre o razón social que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera.

El Patrimonio Autónomo Matriz, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO, hará efectiva la totalidad de la garantía, a título de indemnización por perjuicios, en los siguientes casos:

- Cuando un proponente solicitare el retiro de su oferta después de la fecha de cierre del plazo de la presente Invitación Privada, salvo en los casos de inhabilidad o incompatibilidad sobreviniente.
- Cuando el proponente favorecido con la adjudicación no procediere a cumplir con los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.

El valor asegurado quedará a favor del Patrimonio Autónomo Matriz cuando el proponente incumpla con alguno de los casos citados.

La ejecución de la garantía de seriedad de la oferta, no constituye una tasación anticipada de perjuicios; por tanto, se podrá perseguir el reconocimiento de los perjuicios no cubiertos por el valor de dicha garantía, mediante las acciones legales conducentes.

En el evento de que el proponente favorecido no suscriba el contrato, el Patrimonio Autónomo Matriz, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO, podrá vincular como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, al proponente calificado en segundo lugar, siempre y cuando su oferta sea igualmente favorable, sin perjuicio de hacer efectivas las sanciones a que haya lugar, al incumplido.

La garantía de seriedad le será devuelta al proponente que lo solicite, una vez haya sido perfeccionado y legalizado el contrato respectivo.

Estas garantías deben aprobarlas los funcionarios que para el efecto designe la Gobernación.

42. Inhabilidades e Incompatibilidades.

En el contrato que se derive de la presente Invitación Privada, se aplicaran las reglas sobre inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y en la ley.

43. Entrega de la Propuesta.

Dentro del plazo de la Invitación Privada, la propuesta tanto del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE como de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES deberá ser depositada en la oficina ubicada en la siguiente dirección:

Señores:
Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca
Bogotá, D.C. Cundinamarca
INVITACIÓN PRIVADA No: PAM-FBCUND-001-2018
OBJETO:
PROPONENTE:

Para efectos de recibo la Secretaria de hábitat y Vivienda de la Gobernación y la Sociedad Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo matriz designaran sus respectivos delegaros para el levantamiento y suscripción del acta de recibo.

44. Rechazo y Eliminación de Propuestas.

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá – Cundinamarca podrá rechazar y eliminar una o varias propuestas, sin que haya lugar a su evaluación, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando las propuestas no se ajusten a las exigencias del Documento de condiciones generales, a menos que hubiere posibilidad de saneamiento conforme a lo previsto en él mismo y en la Ley.
- b. Cuando el proponente se halle incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar, establecidas en la Constitución y en la Ley.
- c. Cuando el proponente habiendo sido requerido por el Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá – Cundinamarca, previa instrucción del Departamento de Cundinamarca y del Comité Fiduciario, para aportar documentos o suministrar información adicional o aclaratoria, conforme a lo establecido en este Documento de condiciones generales, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias.
- d. Cuando el proponente no aporte la documentación y/o información que fuere solicitada por el Comité Fiduciario al amparo del principio de subsanabilidad, en los términos y oportunidades dispuestas por la Entidad.
- e. Cuando el proponente no acredite las calidades de admisión establecidas en el Capítulo 3 del Documento de condiciones generales.
- f. Cuando no se acredite la experiencia del Proponente tal como lo establece el Documento de condiciones generales.
- g. Cuando no se acredite la experiencia y estudios de los profesionales ofrecidos, tal como lo establece el Documento de condiciones generales.
- h. Cuando no se acredite la capacidad financiera exigida para el proponente.

- i. Cuando su presentación sea extemporánea; es decir, se presente luego de la fecha y hora fijadas para el cierre de esta Invitación Privada.
- j. Cuando su presentación sea en diferente sitio al definido en los presente términos.
- k. Cuando no se presente la carta de constitución de consorcios o uniones temporales, para las personas que deseen recibir tal tratamiento como proponentes.
- l. Cuando la propuesta se presente en forma subordinada al cumplimiento de cualquier condición.
- m. Por no considerar las modificaciones al Documento de Condiciones Generales que mediante adendas haya hecho el Departamento de Cundinamarca.
- n. Cuando existan varias propuestas presentadas por el mismo proponente, bajo el mismo nombre o con nombres diferentes, para la misma Invitación Privada. O cuando cualquiera de los integrantes de un proponente plural haga parte de otro proponente para la misma invitación Privada.
- o. Cuando la propuesta sea incompleta o parcial; esto es, cuando no cumpla lo especificado o no incluya algún documento que, de acuerdo con el Documento de condiciones generales, se requiera adjuntar y dicha deficiencia impida la comparación objetiva con otras propuestas.
- p. Cuando, se compruebe que la información suministrada por los proponentes sea contradictoria o no corresponda en algún aspecto a la verdad o sea artificiosamente incompleta.
- q. Cuando de acuerdo con lo establecido en el Artículo 17 del Decreto 1077 de 2015, al Proponente se le hayan hecho efectivas pólizas por medio de actos administrativos debidamente ejecutoriados o cualquier clase de garantías o pagarés otorgados para la debida aplicación de los subsidios familiares de vivienda.
- r. Cuando se compruebe que el proponente o cualquiera de sus integrantes tenga reclamaciones por concepto de postventa o garantía pendientes sin atender en debida forma ante las entidades territoriales o nacionales encargadas de vigilar la actividad constructora.
- s. En los demás casos enunciados expresamente en este Documento de condiciones generales.

NOTA: El Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca se reserva el derecho de admitir aquellas propuestas que presenten defectos de forma, omisiones o errores, siempre que éstos sean subsanables y no alteren el tratamiento igualitario de las mismas.

45. Declaratoria de Desierta de la Invitación Privada.

El Patrimonio Autónomo Matriz, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO, declarará desierta la Invitación Privada en el evento en que no se presente ningún proponente, o ninguna propuesta se ajuste al documento de condiciones generales o, en general, cuando existan motivos que impidan la selección objetiva del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

CAPÍTULO QUINTO

EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

46. Evaluación de las Propuestas.

Después de la apertura de las propuestas, los miembros del Comité Evaluador designado por la

Secretaría de Hábitat y vivienda realizarán la verificación, evaluación y calificación de las mismas, con el fin de determinar cuáles se encuentran ajustadas a la Ley y a los requisitos del Documento de condiciones generales, solicitando las aclaraciones que considere pertinentes, las cuales serán resueltas por el proponente dentro del término que para el efecto se le fije; de lo contrario, dicha información se tendrá por no presentada. Los resultados serán presentados como una recomendación al Patrimonio Autónomo Matriz.

Posteriormente, efectuará la calificación técnica y económica y conformará una lista de elegibles según los puntajes obtenidos por cada uno de los proponentes en los criterios de evaluación que se establecen a continuación, otorgando el primer lugar a aquel que haya obtenido la mayor cantidad de puntos, siempre y cuando obtenga un puntaje total mayor de OCHOCIENTOS CINCUENTA (850) puntos y sucesivamente a los demás, en forma descendente. En todo caso, la evaluación de las propuestas estará a cargo de la gobernación de Cundinamarca.

En el evento en que dos o más proponentes aporten una misma información y ésta presente inconsistencias, se solicitará la aclaración respectiva a cada uno de ellos y sólo se tendrá en cuenta para la calificación aquella que esté demostrada.

El Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca preferirá la oferta que proponga **la mejor relación precio área construida de las viviendas** resultantes guardando los parámetros urbanísticos, densidades e índices de ocupación y construcción indicados en los Anexos Técnicos, revisando que se ajusten a las especificaciones técnicas establecidas en el anexo técnico que deben servir de referencia para el cálculo de los precios propuestos. Lo anterior, previa aprobación del COMITÉ FIDUCIARIO quien será el encargado de seleccionar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y aprobar a los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Los criterios establecidos en el presente capítulo deberán ser cumplidos por cada una de las personas jurídicas propuestas por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE como eventuales FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, con el fin de que los mismos resulten habilitados para su vinculación a los respectivos PAD, conforme a lo dispuesto en el numeral 71 del presente documento.

Nota: Es entendido con la presentación de la propuesta a la presente invitación, que la apertura de las mismas, su verificación de los requisitos habilitantes y calificantes, así como su evaluación y calificación estará a cargo del departamento de Cundinamarca o de los funcionarios que se designen por parte de éste y que conformen el comité evaluador, en el que la Fiduciaria no tendrá ningún tipo de participación. Por lo cual, ni la Fiduciaria en nombre propio ni como vocera del Patrimonio autónomo Matriz realizará la verificación de los requisitos habilitantes y calificantes, ni la evaluación o calificación de las propuestas, ni emitirá recomendación para la selección o adjudicación, obligaciones que estará a cargo de los funcionarios de la gobernación.

46.1. Criterios de Habilitación:

ÍTEM	FACTOR		ASIGNA
1.	Aspectos Jurídicos.	(Habilitante)	Pasa / No Pasa
2.	Experiencia Específica.	(Habilitante)	Pasa / No Pasa
4.	Capacidad Financiera	(Habilitante)	Pasa / No Pasa
5.	Capacidad Organización	(Habilitante)	Pasa / No Pasa
6.	Capacidad Residual de Contratación	(Habilitante)	Pasa / No Pasa
7.	Equipo Técnico de Ejecución - Experiencia del Grupo de Profesionales	(Habilitante)	Pasa / No Pasa

46.2. Criterios de Evaluación:

Después de la apertura de las propuestas, el Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca realizará el análisis jurídico, técnico y financiero de las mismas, entre otros aspectos, con el fin de determinar cuáles se encuentran ajustadas a la Ley y a los requisitos del Documento de condiciones generales, solicitando las aclaraciones que considere pertinentes, las cuales serán resueltas por el proponente dentro del término que para el efecto se le fije; de lo contrario, dicha información se tendrá por no presentada.

Posteriormente, efectuará la calificación técnica y económica y conformará una lista de elegibles según los puntajes obtenidos por cada uno de los proponentes en los criterios de evaluación que se establecen a continuación, otorgando el primer lugar a aquel que haya obtenido la mayor cantidad de puntos, siempre y cuando obtenga un puntaje total mayor de OCHOCIENTOS CINCUENTA (850) puntos y sucesivamente a los demás, en forma descendente.

En el evento en que dos o más proponentes aporten una misma información y ésta presente inconsistencias, se solicitará la aclaración respectiva a cada uno de ellos y sólo se tendrá en cuenta para la calificación aquella que esté demostrada.

La omisión del Documentos necesarios para la comparación de las propuestas, impedirá tener en cuenta una propuesta para su evaluación y posterior adjudicación.

El Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca preferirá la oferta que proponga la mejor relación precio área construida de las viviendas resultantes guardando los parámetros urbanísticos, densidades e índices de ocupación y construcción establecidos en el Anexo Técnico, revisando que se ajusten a las especificaciones técnicas establecidas en el anexo técnico que deben servir de referencia para el cálculo de los precios propuestos. Lo anterior, previa aprobación del COMITÉ FIDUCIARIO quien será el encargado de seleccionar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y avalar a los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, prestados por los primeros, y dando cumplimiento a los términos establecidos en el Manual Operativo del PAM.

CRITERIO	Puntaje Máximo
1 Propuesta	750
2 Propuesta de Zonas Comunes Construidas adicionales al mínimo requerido	200
3 Propuesta de servicios de capacitación	50
TOTAL	1.000
Propuesta de Construcción de Centros Integrales de Servicios (Opcional)	150

NOTA 1: Solo se considerarán elegibles las propuestas que hayan obtenido un puntaje igual o mayor a OCHOCIENTOS CINCUENTA (850) puntos.

46.3. Presupuesto oficial del proyecto correspondiente a cada uno de los

PAD. El valor total del contrato se calculará de la siguiente forma:

a) Se toma en primera medida el número de agrupaciones propuestas para el lote y urbanismo y en

cada una de ellas el número de unidades de vivienda propuestas (apartamentos) multiplicado por el valor de venta propuesto por el Proponente para cada tipo de solución y para cada proyecto. Para determinar el número de unidades propuestas se verificará el cumplimiento de los indicadores que establece la norma urbanística en cuanto a tamaños mínimos de lotes, alturas máximas en pisos construidos, cesiones, retiros, índices de ocupación y de construcción. La propuesta que no cumpla esta verificación será excluida del proceso de evaluación.

b) Se toma a continuación el valor de las viviendas según el tipo (apartamentos) propuestas por el Proponente, determinando el valor total el cual debe incluir la totalidad de componentes del presupuesto (costos directos de urbanismo, costos directos de edificación y costos y gastos indirectos y el AIU), dividiendo este total en el número de metros cuadrados construidos propuestos para cada solución a fin de determinar el valor por metro cuadrado construido para cada tipo de solución. Para determinar el mejor valor por metro cuadrado construido se promediarán ponderados los valores resultantes por tipo de vivienda.

c) Luego se toma el número de unidades de vivienda según el tipo propuestas que cumplan con la norma urbanística y se multiplica por el valor unitario, sumando las diferentes tipologías a fin de obtener el valor total del proyecto propuesto.

Para efectos del valor unitario de las viviendas resultantes (que corresponde también al valor de la escrituración) los topes indicados en smmlv (90 smmlv). Son indicativos de los precios máximos que deben tener las unidades de vivienda y en ningún momento significa que ese sea el valor de venta, por lo tanto el precio de venta o de escrituración puede ser inferior de acuerdo con la propuesta presentada.

46.4. Evaluación de la Propuesta (Máximo 750 puntos).

Para la asignación del puntaje se tendrán en cuenta como primer filtro sólo las propuestas que ofrezcan una cantidad de metros cuadrados construidos (m2) que no excedan en más o menos un OCHO por ciento (8%) el presupuesto oficial de CINCUENTA METROS CUADRADOS (50,00 m2) construidos; a las propuestas que se salgan de estos parámetros sea por exceso o por defecto se les asignará cero (0) puntos quedando inhabilitadas para seguir siendo evaluadas.

Obtendrá el mayor puntaje en el segundo filtro la propuesta del proponente que ofrezca la mayor cantidad de metros cuadrados (m2) construidos dentro de las ofertas que hayan cumplido con el primer filtro, las demás ofertas obtendrán su puntaje sucesivamente de la siguiente forma:

Puesto	Puntaje Obtenido
1	750 puntos
2	600 puntos
3	550 puntos
n puesto	menos 50 puntos cada vez que baje un puesto

46.5. Evaluación Propuesta de Zonas Comunes Privadas Equipamiento Construido Adicional al mínimo requerido. (Máximo 200 puntos)

La norma urbanística establece un área mínima construida para ser destinada al uso comunal privado de cada agrupación de vivienda.

En este aspecto se evaluará la mayor cantidad de m2 construidos de zonas comunes privadas construidas en equipamiento destinado a salón social comunal, áreas sociales adicionales como jardín infantil, zonas de juegos dotadas, oficinas; por encima del área mínima exigida de acuerdo con la Demarcación Informativa expedida para cada predio.

El puntaje para otorgar en este aspecto será de máximo doscientos puntos (200), los cuales serán asignados de la siguiente forma.

Por cada cinco metros cuadrados (5,0 m²) construidos adicionales de áreas dedicadas a Zonas Comunes de Equipamiento Construido destinado para Salón Comunal y Áreas Sociales se asignará un (1) punto, hasta un tope máximo de 200 puntos.

Los proponentes que no cumplan con los m² de áreas construidas mínimas de acuerdo con el anexo técnico para estos predios destinados para zonas comunales privadas construidas no serán calificados.

El Departamento de Cundinamarca decidirá el lugar del predio donde se construya este equipamiento comunal construido ofrecido.

46.6. Evaluación Propuesta de Servicios de Capacitación. (Máximo 50 puntos)

Debido a la necesidad de garantizar que los proyectos de vivienda sean sostenibles en el futuro, las comunidades beneficiarias convivan en tolerancia y progresen con seguridad y dignidad y para procurar que en los MUNICIPIOS se continúe el desarrollo de proyectos habitacionales hacia el futuro, en este aspecto se evaluará la propuesta que ofrezca el desarrollo de programas de educación no formal en materia de Administración de la Propiedad Horizontal y la Gestión de proyectos Habitacionales, ofrecidos a los funcionarios, contratistas y compradores que hagan parte de los proyectos de vivienda.

El puntaje para otorgar en este aspecto será de máximo cincuenta puntos (50), los cuales serán asignados de la siguiente forma.

Diplomado en Administración de la Propiedad Horizontal, como mínimo de cien horas presenciales y 20 virtuales, doce punto cinco puntos (12,5).

Diplomado en Gestión de Proyectos de Vivienda de Interés Social, como mínimo de cien horas presenciales y 20 virtuales, doce punto cinco puntos (12,5).

Encuentro y Seminario Nacional de Gestores de Vivienda de Interés Social, doce punto cinco puntos (12,5).

Campaña de promoción de la Cultura del Ahorro para hogares residentes en los Municipios de Cundinamarca, doce punto cinco puntos (12,5).

El Departamento de Cundinamarca y el proponente favorecido decidirán de común acuerdo las sedes, los tiempos y la forma para desarrollar esta oferta educativa.

46.7. Evaluación Propuesta de Construcción de Centros Integrales de Servicios. OPCIONAL. (Máximo 200 puntos).

Ya que varios de los predios propuestos gozan de áreas generosas que permiten el desarrollo de equipamientos de servicios adicionales a los básicos que conforman los proyectos, en este aspecto se evaluará la propuesta que ofrezca la construcción por su propia cuenta y riesgo de Centros Integrales de Servicios en los cuales el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR ofrezca a los residentes de la Provincia los servicios de salud IPS y/o EPS, educación, recreación, deportes, supermercados, droguerías, mayor cantidad de m² construidos.

El puntaje para otorgar en este aspecto será de máximo ciento cincuenta puntos (150), los cuales serán asignados de la siguiente forma.

Por cada cincuenta metros cuadrados (50,0 m²) construidos se asignará un (1) punto, hasta un tope máximo de 150 puntos.

El Departamento de Cundinamarca, el MUNICIPIO y el proponente favorecido decidirán de común acuerdo el predio donde se construyan estos Centros Integrales de Servicios ofrecidos y la forma jurídica para aprovechar los terrenos, desarrollar y operar los mismos. Los cuales se desarrollarán en las cesiones Tipo A

46.8. Declaratoria de Desierta de la Invitación Privada.

El Patrimonio Autónomo Matriz, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO declarará desierta la Invitación Privada en el evento en que no se presente ningún proponente, o ninguna propuesta se ajuste a los Documento de condiciones generales o, en general, cuando existan motivos que impidan la selección objetiva del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE o de la habilitación de los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

46.9. Criterios de Desempate.

En el evento en que dos o más propuestas obtengan el mismo lugar en el orden de Elegibilidad, se dará aplicación a los siguientes criterios de desempate. El primer criterio de desempate a aplicar en el presente proceso será:

1. Quien haya obtenido mayor puntaje por el criterio “Valor Propuesta”.
2. Quién haya certificado la mayor cantidad de viviendas VIP ejecutadas en los últimos cinco (5) años.
3. El proponente que mayor cantidad de suelo para vivienda social medido en hectáreas netas urbanizables haya gestionado en los últimos cinco (5) años.

46.10. Selección

Una vez dado el traslado del informe de evaluación, recepcionadas las observaciones y atendidas las mismas, el Patrimonio Autónomo Matriz, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO, vinculará al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZAR Y GERENTE al contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituye el PAD correspondiente a cada proyecto, de conformidad con el presente documento.

Posteriormente vinculará al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, previamente avalados por el Comité Fiduciario, y que posteriormente deberá ser presentado nuevamente al Comité Fiduciario con el esquema de desarrollo del correspondiente proyecto para obtener su aprobación, culminada la etapa de pre factibilidad, conforme a lo indicado por el Departamento de Cundinamarca y el Comité Interno de Coordinación.

46.11. Firma del contrato de Fiducia Mercantil

El Patrimonio Autónomo Matriz procederá junto con el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE a la suscripción del respectivo contrato u otrosí para su vinculación al Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó y/o constituirá el correspondiente PAD, de acuerdo con los términos establecidos en el cronograma de la presente invitación.

Una vez se apruebe la fase de pre factibilidad para cada proyecto, El Patrimonio Autónomo Matriz procederá junto con el FIDEICOMITENTE. INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, a la suscripción del respectivo otrosí para su vinculación al Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó y/o constituirá el correspondiente PAD, previa aprobación del Comité Fiduciario del PAM Fidubogotá - Cundinamarca.

CAPÍTULO SEXTO.

CONDICIONES GENERALES PARA LA ESCOGENCIA DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES DE LOS PROYECTOS.

46.12. Selección de firmas constructoras como Fideicomitentes Inversionistas y Constructores de los proyectos de vivienda.

La Caja de Compensación Familiar debe presentar su propuesta acompañada de la información de las personas jurídicas constructores profesionales que se vincularán al desarrollo de los proyectos en calidad de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. Deben ser firmas constructoras de reconocida trayectoria, experiencia, capacidad jurídica, técnica y financiera en la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario y social en los municipios de Cundinamarca, y deberán cumplir con las condiciones descritas en el presente documento, para su aval por parte del Comité Fiduciario, y posterior aprobación, una vez culminada la etapa de pre factibilidad.

47. Requisitos de Admisión de los Proponentes FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Cundinamarca realizará el análisis Jurídico, Técnico y Financiero de los constructores propuestos por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE así como de las zonas o proyectos que estarán a su cargo con el fin de determinar, de acuerdo con la Ley y las exigencias del Documento de condiciones generales, cuales son admisibles.

Los constructores proponentes se deben presentar bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas en este capítulo:

INDIVIDUALMENTE, como: Personas jurídicas nacionales, que se encuentren debidamente constituidas, por lo menos cinco (5) años antes de la fecha de apertura de la invitación privada.

CONJUNTAMENTE, en cualquiera de las formas de asociación previstas en la Ley, tales como Consorcios y Uniones Temporales.

48. Requisitos Particulares de los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR Proponentes Asociados.

Se aceptará que la propuesta sea presentada por personas jurídicas, que acrediten poseer las calidades enunciadas anteriormente, quienes en forma conjunta deben informar si su participación es a título de Consorcio o Unión Temporal, señalando las reglas básicas que regularán las relaciones entre ellos, con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley al respecto.

Dichas formas asociativas deberán estar conformados a la fecha de cierre de la invitación privada, mediante documento suscrito con la firma autorizada de cada una de las partes, que avale el acuerdo, en el cual se establezca el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y se indique la persona que para todos los efectos los representará.

En atención a lo dispuesto en el Artículo 11 del Decreto 3050 de 1997, los integrantes del Consorcio o Unión Temporal deben manifestar en el documento de conformación, en relación con la facturación, para efectos del pago, lo siguiente:

- Si la va a efectuar uno de sus integrantes en representación del Consorcio o la Unión Temporal, caso en el cual se debe informar el NIT de quien factura.
- Si la va a efectuar en forma separada a cada uno de los integrantes del Consorcio o la Unión

Temporal, caso en el cual se debe informar el NIT respectivo y la participación de cada uno en el valor del contrato.

- Si la va a realizar el Consorcio o Unión Temporal con su propio NIT, caso en el cual se debe indicar el porcentaje o el valor del contrato que corresponda a cada uno de los integrantes, así como su nombre o razón social.

Si la propuesta es presentada en Consorcio, los integrantes del mismo se obligan en forma conjunta y solidaria, tanto en la Invitación Privada como en la ejecución del contrato que se llegue a celebrar. En consecuencia, el Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la Invitación Privada o del contrato, a cualquiera de los integrantes del consorcio, o a todos, previa instrucción del Comité Fiduciario.

Si la propuesta es presentada en Unión Temporal, los integrantes de la misma se obligan en forma conjunta y solidaria, tanto en la Invitación Privada como en la ejecución del contrato que se llegue a celebrar; sin embargo, las sanciones derivadas del incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución que se haya definido para cada uno. En consecuencia, se deberán indicar los términos y extensión de la participación de cada uno de los miembros de la unión temporal en la oferta y en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del Departamento de Cundinamarca.

48.1. Personas Jurídicas.

Para poder contratar, las Personas Jurídicas y/o personas jurídicas integrantes de un proponente plural deberán haber sido constituidas por lo menos cinco (5) años antes de la fecha de apertura de la Invitación Privada y acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y cinco (5) años más.

48.2. Abono de la Propuesta para Personas Jurídicas.

En el caso de personas jurídicas, o de Consorcios o Uniones Temporales y cuyo representante legal no sea Ingeniero Civil o Arquitecto, éstas deberán presentar la propuesta abonada (respaldada) por un profesional de cualquiera de estas disciplinas, quien para el efecto deberá anexar fotocopia de la tarjeta profesional. Este profesional debe tener una experiencia general superior a 10 años.

49. Capacidad Jurídica de los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Todos los Proponentes (Personas Jurídicas) deben:

- 49.1. Tener capacidad jurídica para la presentación de la Propuesta;
- 49.2. Tener capacidad jurídica para la celebración del contrato y capacidad técnica y financiera para la ejecución del mismo;
- 49.3. El representante legal debe estar autorizado por su Junta Directiva, cuando el valor de la propuesta supere las autorizaciones que éste tiene, según los estatutos de la entidad.
- 49.4. No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las Leyes de Colombia, en especial las previstas en la Ley 80 de 1993;
- 49.5. No estar reportado en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
- 49.6. Acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y cinco (5) años más.

49.7. Acreditar el cumplimiento en la mayoría de las clasificaciones en el RUP exigidas por el presente Documento de Condiciones Generales.

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá - Cundinamarca se reserva el derecho de corroborar la autenticidad de los datos suministrados en la propuesta y el proponente autoriza a todas las entidades, personas o empresas que de una u otra forma se mencionen en los documentos presentados, a suministrar la información que se requiera, a visitar sus instalaciones o a solicitar información de cualquiera de sus empleados, en caso de considerarlo necesario.

50. Capacidad Financiera de los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Toda la información financiera deberá ser presentada en moneda legal Colombiana. Deberán anexarse los Estados Financieros Contables, para los años 2020 y 2021. Se deberán presentar el Balance y los Estados de Resultados comparativos 2020-2021, firmados por Contador Público y debidamente dictaminados por Revisor Fiscal.

Estos documentos deberán estar acompañados de las notas y revelaciones a los Estados Financieros conforme al Decreto 2649 de 1993 y el Código de Comercio y de la tarjeta profesional del Contador y/o Revisor Fiscal que suscriba el balance, así como del Certificado de Antecedentes Disciplinarios vigente del Contador y/o Revisor Fiscal, emitido por la Junta Central de Contadores.

Para el caso de Consorcios, Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá aportar estos documentos.

La información requerida para evaluar los Indicadores Financieros será tomada del estado de resultados con corte al 31 de diciembre de 2021.

La información requerida para evaluar los Ingresos Operacionales será tomada del estado de resultados comparativo 2020-2021.

La capacidad económica y financiera de los Proponentes se evaluará de acuerdo con la información de los Estados Financieros Comparativos del Último Ejercicio Contable 2020 -2021, o con base en los datos financieros registrados en el RUP, el cual también debe ser aportado.

La capacidad económica y financiera deberá cumplir con los siguientes índices:

Nota: En los casos de figuras asociativas, los índices se calcularán con base en el índice de cada uno de los integrantes, ponderado por el porcentaje de su participación.

Con base en lo anterior se verificar si el oferente es Hábil financieramente para poder ser evaluado técnica y económicamente. Tal verificación es requisito habilitante y se determinara con base en los siguientes aspectos a verificar:

50.1. Índice de Liquidez (IL = A.C. / P.C.). A mayor Índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

La liquidez es igual al activo corriente dividido por el pasivo corriente. En ningún caso el Índice de Liquidez (IL) podrá ser inferior a **UNO COMA CERO (1,00)**.

50.2. Índice de Endeudamiento (IE = P.T. / A.T. x 100). A mayor Índice de Endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

El nivel de endeudamiento es igual al pasivo total dividido el activo total. Se debe presentar como máximo, un índice de endeudamiento (NE) del **OCHENTA POR CIENTO (80%)**.

50.3. Razón de cobertura de intereses:

Utilidad operacional dividida por los gastos de intereses. En ningún caso el Índice de Razón de cobertura de intereses podrá ser inferior a **Uno (1,00)**.

50.4. Patrimonio Líquido:

Activo Total menos Pasivo Total. Debe ser Igual o Superior a **UNA (1) VEZ** el Presupuesto Oficial (PO).

50.5. Capital real del proponente (CR).

El Capital real del proponente (CR) es igual al capital social efectivamente pagado más las reservas constituidas, más las utilidades retenidas, más las utilidades del ejercicio; el cual no podrá ser inferior a **UNO COMA CERO (1,0) VECES** el Presupuesto Oficial (PO).

50.6. Capital de Trabajo.

El capital de trabajo es igual al activo corriente menos pasivo corriente; en ningún caso el Capital de Trabajo (CT) podrá ser inferior a **UNO COMA CERO (1,00) VECES** el Presupuesto Oficial (PO).

50.7. Indicador de Riesgo.

Indicador de Riesgo es igual a los activos fijos sobre el patrimonio neto. El Indicador de Riesgo deberá ser positivo. Para calcularlo el revisor fiscal y contador del oferente deberán aportar los datos requeridos para dicho cálculo.

50.8. Recursos Propios / Cartas de Crédito.

El proponente deberá acreditar que dispone recursos propios verificables en sus estados financieros en las cuentas del activo corriente, disponible: bancos o provenientes de un cupo de crédito constructor pre aprobado y expedido directamente y en forma inequívoca para el Patrimonio Autónomo Matriz Fidubogotá - Departamento de Cundinamarca por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, para los proyectos de vivienda de interés prioritario Programa Podemos Casa, por al menos el SETENTA POR CIENTO (70%) del Valor Total de las Ventas del proyecto o grupo de proyectos de vivienda por los que presente propuesta, para lo cual debe aportar la documentación que certifique dicha información. El no cumplimiento de este requerimiento genera el rechazo automático de la oferta.

Nota: Si por efectos de entrada en vigencia de las normas NIIF los proponentes no cumplieren los indicadores financieros aquí enunciados; a solicitud de la parte interesada, los mismos podrán ser evaluados con la información de los Estados Financieros reportados ante la Superintendencia del Subsidio Familiar que se encuentran debidamente publicados en su página web.

51. Capacidad Organizacional (Co).

El Proponente o cada uno de sus integrantes deberán demostrar en el RUP a la fecha de cierre de la Invitación Privada una Capacidad Organizacional. Tal verificación es requisito habilitante y se determinara con base en los siguientes aspectos a verificar:

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL (CO)	
Rentabilidad del Activo (a)	Igual o Mayor a 1%
Rentabilidad del Patrimonio (b)	Igual o Mayor a 1%

51.1. Rentabilidad del patrimonio: utilidad operacional dividida por el patrimonio.

51.2. Rentabilidad del activo: utilidad operacional dividida por el activo total.

Para calcularlo el revisor fiscal y contador del oferente deberán aportar los datos requeridos para

dicho cálculo, efectuar la operación y exponer el resultado, certificando éste con la firma del representante legal, el revisor fiscal y el contador.

52. Capacidad residual de contratación (Kr)

El cálculo acerca de la capacidad residual de contratación se efectuara conforme lo normado por el decreto 791 de 2014, conforme el cual:

El interesado en celebrar contratos con Entidades Estatales debe acreditar su Capacidad Residual o K de Contratación con los siguientes documentos:

1. La lista de los contratos de obras civiles en ejecución suscritos con Entidades Estatales y con entidades privadas, así como el valor y plazo de tales contratos, incluyendo contratos de concesión y los contratos de obra suscritos con concesionarios.
2. La lista de los contratos de obras civiles en ejecución, suscritos por sociedades, consorcios o uniones temporales, en los cuales el proponente tenga participación, con Entidades Estatales y con entidades privadas, así como el valor y plazo de tales contratos, incluyendo los contratos de concesión y los contratos de obra suscritos con concesionarios.
3. Balance general auditado del año inmediatamente anterior y estado de resultados auditado del año en que haya obtenido el mayor ingreso operacional en los últimos cinco (5) años. Los estados financieros deben estar suscritos por el interesado o su representante legal y el revisor fiscal. Si se trata de proponentes obligados a tener RUP, las Entidades Estatales solo deben solicitar como documento adicional el estado de resultados del año en que el proponente obtuvo el mayor ingreso operacional en los últimos cinco (5) años.

La Entidad Estatal debe calcular la Capacidad Residual del Proceso de Contratación de acuerdo con la siguiente fórmula:

Capacidad Residual del Proceso de Contratación =	Presupuesto oficial estimado - Anticipo
--	--

Si el plazo estimado del contrato es superior a doce (12) meses, la Capacidad Residual del Proceso de Contratación equivale a la proporción lineal de doce (12) meses del presupuesto oficial estimado menos el anticipo cuando haya lugar.

La Entidad Estatal debe calcular la Capacidad Residual del proponente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Capacidad residual del proponente} = CO \times \left[\frac{(E + CT + CF)}{100} \right] - SCE$$

La Capacidad de Organización no tiene asignación de puntaje en la fórmula porque su unidad de medida es en pesos colombianos y constituye un factor multiplicador de los demás factores.

El proponente debe acreditar una Capacidad Residual superior o igual a la Capacidad Residual establecida en los Documentos del Proceso de Contratación.

Por consiguiente, la Capacidad Residual del proponente es suficiente si:

Capacidad residual del proponente ≥ Capacidad residual del proceso de contratación.

La Entidad Estatal debe calcular la Capacidad Residual del proponente de acuerdo con la metodología que define Colombia Compra Eficiente, teniendo en cuenta los factores de:

Experiencia (E), Capacidad Financiera (CF), Capacidad Técnica (CT), Capacidad de Organización (CO) y los saldos de los contratos en ejecución.

El oferente deberá allegar con su propuesta, documento escrito suscrito por el representante legal y revisor fiscal, en el cual se certifique cuál es su mejor ingreso operacional de los últimos cinco años.

En todo caso, la capacidad residual que deberá acreditar el oferente individualmente o la suma de las capacidades residuales de los oferentes plurales, so pena de rechazo de su oferta será la siguiente:

CAPACIDAD RESIDUAL DE CONTRATACIÓN (Kr)	
Constructor	Mínima igual al valor de los costos directos de construcción del proyecto o grupo de proyectos por los cuales presente propuesta.

El no cumplimiento de cualquiera de los anteriores requisitos, genera el Rechazo de la oferta.

53. Documentos para Verificar los Requisitos de Admisión.

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá - Cundinamarca se reserva el derecho de corroborar la autenticidad del Documentos y de la información suministrada en la propuesta y el proponente autoriza a todas las entidades, personas o empresas que de una u otra forma se mencionen en los documentos presentados y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al Departamento de Cundinamarca en caso de que éste lo considere necesario para solicitar la información que se requiera, a visitar sus instalaciones o a solicitar información de cualquiera de sus empleados.

El incumplimiento de uno cualquiera de los siguientes requisitos mínimos de participación inhabilita al proponente para participar en el proceso de evaluación y posterior adjudicación del contrato.

54. Carta de presentación de la relación de los constructores que actuarán como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

El proponente FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE debe presentar con su propuesta la relación de firmas constructoras de su plena confianza con quienes haya desarrollado proyectos de vivienda de interés prioritario durante los últimos cinco (5) años, presentando con dicho listado los documentos de Certificado de Existencia y Representación Legal, el Registro Único de Proponentes y la relación certificada por su Representante Legal y/o Revisor Fiscal, según corresponda, de los proyectos de vivienda VIP ejecutados, y los demás requisitos exigidos en el presente documento.

Posteriormente la Caja de Compensación Familiar seleccionada de la Invitación Privada propondrá ante el Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz la relación de firmas constructoras que actuarán como Fideicomitentes Inversionistas y Constructores para cada proyecto en los municipios que conforman esta invitación o para un grupo determinado de ellos. En ese momento se verificará que estos constructores cumplan con la capacidad jurídica, técnica, financiera y de contratación que le permita adelantar la ejecución del proyecto o proyectos puestos a su cargo.

54.1. Certificado de Existencia, Representación Legal y Capacidad.

Se debe aportar los certificados de existencia y representación legal expedido por la Cámara de

Comercio de la jurisdicción y/o por autoridad competente para ello, actualizado o renovado a la fecha de cierre de la Invitación Privada. En caso de consorcio o unión temporal, cada uno de sus integrantes deberá aportar este certificado.

54.2. Certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP).

Se deberá estar inscritos y clasificados en el Registro Único de Proponentes (RUP) de la Cámara de Comercio de su jurisdicción.

En el RUP, el Proponente Individual o por lo menos uno de los integrantes de los Proponentes Plurales deberán estar inscritos, clasificados y calificados en alguna(s) de las siguientes actividades principales y su experiencia demostrada debe corresponder a las mismas.

721111	72. Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	11. Servicios de construcción de edificaciones residenciales	11. Servicios de construcción de unidades multifamiliares
811015	81. Servicios Basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología	10. Servicios profesionales de ingeniería	15. Ingeniería civil
801016	80. Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	10. Servicios de asesoría de gestión	16. Gerencia de proyectos
801316	80. Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13. Servicios inmobiliarios	16. Ventas de propiedades y edificios

Se deben aportar el certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días antes de la fecha de cierre de la invitación privada.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y CONTABLE SERÁ TOMADA DIRECTAMENTE DE LOS DATOS ALLÍ REGISTRADOS EN EL RUP.

54.3. Experiencia de los constructores propuestos para FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR

La Experiencia se determinará para las personas jurídicas por el tiempo durante el cual han ejercido su actividad después de haber adquirido la personería jurídica. La experiencia probable deberá estar relacionada estrictamente con la actividad constructora y acorde con su objeto social.

Los constructores deben tener una Experiencia como Consultor y como Constructor, de mínimo diez (10) años y cumplir con las capacidades jurídica, financiera, de organización y de contratación en este Documento de Condiciones Generales exigidas, acreditadas conforme lo certifique el RUP.

No obstante lo anterior, por las características del objeto a contratar en esta Invitación Privada se requiere la verificación de los requisitos de experiencia adicionales a los contenidos en el RUP, razón por la cual el proponente FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE debe presentar para cada constructor propuesto, una certificación suscrita por su revisor fiscal, con la información

de los proyectos desarrollados en conjunto, en donde conste la ejecución satisfactoria de proyectos de vivienda de interés prioritario y/o social, ya ejecutados, en ejecución o de proyectos propios realizados durante los últimos cinco (5) años.

Estas certificaciones deben contener la información que permita al Departamento de Cundinamarca constatar la experiencia del mismo en ejecución de obras del mismo objeto contractual; las cuales deben contener como mínimo el nombre de la urbanización, el año de inicio y el año de terminación o indicar si se encuentra en ejecución y su avance de obra porcentual, la cantidad total de viviendas VIP ejecutadas o en ejecución, el área total construida en uso residencial y el área total de los equipamientos comunales construidos, el municipio donde se construye y la dirección de ubicación, el valor total del proyecto y el número de la licencia de urbanismo y/o de construcción y la entidad que la otorgó.

- Nombre o razón social de la firma Constructora.
- Unidades ejecutadas, tipología VIP / VIS, cantidad de m2 construidos de áreas privadas y de áreas comunales construidas.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA y constructor deberá anexar los siguientes documentos, previo aval del COMITÉ FIDUCIARIO y de manera previa a la realización de la etapa de pre factibilidad.

54.4. Copia del Registro Único Tributario (RUT).

Expedido por la Dirección General de Impuestos Nacionales, donde aparezca claramente el NIT del proponente y se verifique que encuentra inscrito en el Régimen Común. En caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de los integrantes deberá aportar este documento.

54.5. Carta de Constitución de Consorcios o Uniones Temporales.

Si a ello hubiere lugar, según el modelo suministrado en este Documento de Condiciones Generales (Anexos 2.1 y 2.2).

54.6. Autorización de la Junta Directiva.

El proponente presentará la autorización de su Junta Directiva, al representante legal u órgano societario competente, cuando el valor de la propuesta supere las autorizaciones que éste tiene, según los estatutos de la sociedad.

54.7. Documento mediante el cual se confiere representación.

Cuando el proponente concurre por intermedio de un representante o apoderado, presentará el documento en el que consten expresamente los términos y el alcance de dicha representación.

54.8. Certificación del pago de Parafiscales y aportes al Sistema de Seguridad Social.

El proponente (persona jurídica), deberá presentar una certificación, en original, expedida por el Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, ARL, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar. Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su oferta, ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos.

La información presentada se entiende suministrada bajo la gravedad de juramento respecto de su fidelidad y veracidad.

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fidubogotá S.A. – Cundinamarca verificará únicamente la acreditación del respectivo pago a la fecha de presentación de la oferta, sin

perjuicio de los efectos generados ante las entidades recaudadoras por el no pago dentro de las fechas establecidas en las normas vigentes.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas deberá manifestar que existe el acuerdo y que se encuentra al día en el cumplimiento del mismo.

Cuando se trate de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus miembros integrantes (personas jurídicas), deberán aportar el certificado aquí exigido.

La omisión o la presentación incompleta de la información requerida, es subsanable en el término que para el efecto le señale el Departamento de Cundinamarca, so pena de rechazo de la propuesta si no cumple.

54.9. Certificado del boletín de responsables fiscales.

El proponente deberá presentar una certificación vigente de que no se encuentra reportado en el Boletín de Responsables Fiscales, expedida por la Contraloría General de la República, para la persona jurídica y para el representante legal de la persona jurídica, del representante del consorcio o unión temporal y de sus miembros y de la empresa.

54.10. Certificado de antecedentes disciplinarios.

El proponente deberá presentar una certificación vigente de que no se encuentra reportado en el Certificado Expedido por la Procuraduría General de la Nación, para las personas naturales y para el representante legal de la persona jurídica, del representante del consorcio o unión temporal y de sus miembros y de la empresa.

54.11. Certificado de antecedentes penales (pasado judicial).

En el caso de personas naturales, representante legal de la persona jurídica y miembros (personas naturales) y representante legal de consorcios o uniones temporales, se deberá presentar el Certificado de Antecedentes Penales expedido por la Policía Nacional sin anotaciones.

54.12. Matrícula Profesional y Certificado de Vigencia.

El proponente deberá anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia para los profesionales que se desempeñaran como gerentes, directores, coordinadores y residentes de obra propuestos.

54.13. Certificaciones de Experiencia Específica del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

- a) Con el propósito de verificar los requisitos de experiencia específica adicionales a los contenidos en el RUP, para que el proponente sea considerado HABILITADO y pueda ser evaluada su experiencia, debe adjuntar y acreditar las siguientes certificaciones, se aceptarán durante los cinco (5) últimos años proyectos y/o certificaciones, que cumplan los siguientes Criterios:
 - a.1.) La construcción de mínimo cinco (5) proyectos de vivienda de interés prioritario, que sumados tengan un área construida en vivienda no inferior a Sesenta y seis mil trescientos metros cuadrados (66.300 m²), incluyendo las áreas comunales construidas.
 - a.2.) Deberá acreditarse la ejecución de máximo tres (3) proyectos cuyo valor sumado no sean inferior a Ochenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres (89.953) smmlv.

- a.3.) Mínimo cinco (5) proyectos de vivienda de interés prioritario ya ejecutados, donde acredite la ejecución de la gerencia, construcción y/o comercialización de los proyectos, con un valor de las ventas superior a Doscientos nueve mil quinientos noventa (209.590) smmlv.
- b) El proponente debe anexar por lo menos cinco (5) certificaciones de experiencia –a manera de referencias comerciales- en el trámite de subsidios familiares de vivienda de interés social y de créditos hipotecarios otorgados y aprobados por entidades otorgantes de Subsidios Familiares de Vivienda, Entidades Financieras y el Fondo Nacional de Ahorro. Por lo menos dos (2) certificaciones deben ser expedidas por entidades públicas del orden nacional sobre la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario y tres o más certificaciones por Entidades Financieras, una de las cuales debe ser expedida por el Fondo Nacional de Ahorro, las cuales deben estar suscritas por el Representante Legal y/o el apoderado de la respectiva entidad, dirigidas al Departamento de Cundinamarca, y al FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - CUNDINAMARCA y deben certificar el número de subsidios y/o créditos tramitados por el proponente, la fecha de inicio de dichos trámites y un concepto favorable sobre la seriedad y cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el proponente con sus compradores o clientes.
- c) El proponente debe certificar que por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de participación en la ejecución de los contratos o proyectos certificados de que trata el literal a) se han desarrollado y ejecutado en municipios de Cundinamarca diferentes a Bogotá.

54.14. Contenido de las Certificaciones de Experiencia del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Las certificaciones sobre la experiencia en la ejecución de proyectos, deben contener la siguiente información:

- Nombre / Razón Social del propietario o contratante.
- Nombre del proyecto, dirección de ubicación y ciudad.
- Objeto del contrato.
- Valor del contrato o del proyecto.
- Unidades ejecutadas, tipología cantidad de m² construidos de áreas privadas y de áreas comunales construidas, incluyendo la descripción de dichas áreas.
- Descripción del sistema constructivo empleado.
- Plazo de ejecución, Fecha de inicio y Fecha de terminación.
- Valor de las ventas en pesos y en smmlv del año de terminación.
- Sociedad Fiduciaria administradora de los recursos o vocera del Patrimonio Autónomo.
- Fecha de expedición de la certificación.
- Porcentaje de participación, cuando el contrato haya sido ejecutado en Consorcio o Unión Temporal.

Para el caso de contratos o proyectos actualmente en ejecución, también deberá anexarse la certificación por parte de la entidad contratante o del propietario, donde conste el avance del contrato y los demás requisitos exigidos para contratos terminados, para lo cual el valor actualizado para certificar la experiencia, es el valor expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes del año correspondiente a la fecha de inicio del contrato Para los contratos terminados se tendrá en cuenta el valor del salario mínimo que corresponde al año de celebración de los mismos.

También se podrán aceptar certificaciones sobre experiencia en desarrollo de proyectos de vivienda otorgadas por sociedades fiduciarias administradoras de los recursos de las ventas de los

proyectos certificados, incluyendo los aspectos referidos al contenido de las certificaciones.

Las certificaciones sobre la experiencia en la gestión de subsidios familiares de vivienda y trámite de créditos hipotecarios, deben contener la siguiente información:

- Razón Social de la entidad otorgante de subsidios familiares de vivienda y/o Entidad Financiera.
- Preferiblemente una relación de los proyectos a los que se han asignado o cobrado SFV o Créditos hipotecarios y ciudad.
- Cantidad y Valor de los Subsidios y de los Créditos hipotecarios cobrados.
- Fecha y antigüedad de inicio de los trámites con la entidad otorgante de subsidios familiares de vivienda y/o Entidad Financiera.
- Concepto favorable sobre la seriedad y cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el proponente con sus compradores o clientes.
- Fecha de expedición de la certificación.

Las certificaciones presentadas que no llenen los requisitos anteriores no se tendrán en cuenta para efectos de la habilitación de la propuesta.

NOTAS:

Cuando la propuesta sea presentada en Consorcio o Unión Temporal la experiencia como proponente será la suma total de las experiencias válidas aportadas por cada uno de sus integrantes participantes en esta Invitación Privada.

Cuando el proponente presente certificados de contratos que haya ejecutado en consorcio o unión temporal, la experiencia certificada se evaluará con el porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal.

54.15. Equipo Técnico de Ejecución - Experiencia del Grupo de Profesionales del Constructor (Anexo No. 7).

Acompañado de las correspondientes certificaciones expedidas por la entidad contratante.

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

GRUPO DE PROFESIONALES REQUERIDO AL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR					
Cargo	Disponibilidad	Cantidad de Profesionales debidamente titulados y matriculados.	Estudios o Requisitos Adicionales	Experiencia Profesional Mínima	Para todos los profesionales la Experiencia Específica demostrarse en máximo Tres (3) proyectos ejecutados o en ejecución (mayor al 70% de avance de obra) de construcción de edificaciones nuevas en sistema industrializado y/o

					mampostería estructural.
Director de Obra:	100%	Un (1) Ingeniero Civil o Arquitecto	Especialización en Estructuras y/o en gerencia de proyectos de construcción y/ certificado en PMP	15 años	En los últimos Cinco (5) años, con mínimo 33.150 m2 de área construida cubierta de unidades terminadas de vivienda de interés social en los cuales haya actuado como Gerente y/o Director de la Obra.
Residente de Estructuras:	100%	Un (1) Ingeniero Civil	Especialización en estructura y afines.	10 años	En los últimos Cinco (5) años, con 33.150 m2 de área construida cubierta mínima en los cuales haya actuado como Residente de Estructuras.
Residente Administrativo:	100%	Un (1) Ingeniero Civil o industrial, Arquitecto o administración	Especialización en gerencia de proyectos de construcción o administración y/o control de obra o afines.	5 años	En los últimos Tres (3) años, proyectos de construcción de más de 44.977 smmlv de valor en ventas en los cuales haya actuado como residente administrativo, director de obra o gerente de proyectos.
Profesional en Aseguramiento de la Calidad	100%	Un (1) Ingeniero Industrial, Ingeniero Civil o Arquitecto	Especialización en calidad	5 años	En los últimos Tres (3) años, en proyectos de construcción de más de 44.977 smmlv de valor en ventas debe certificar experiencia específica en el aseguramiento de la calidad en proyectos de obras de edificaciones nuevas.
Ingeniero ambiental	50%	Un (1) ingeniero ambiental o biólogo	Especializado en ingeniería ambiental	7 años	En los últimos Cinco (5) años, con mínimo 33.150 m2 de área construida cubierta de unidades terminadas de vivienda de interés social en los cuales haya actuado como residente, especialista ambiental
Inspectores de Obra (2)	100%	Un (1) Ingeniero Civil y Un (1) Tecnólogo en Construcción		5 años	En los últimos Tres (3) años debe certificar el ejercicio en la inspección de 600 unidades de vivienda social nueva

EQUIVALENCIAS entre estudios y experiencias:	En ausencia de norma para el sector privado se aceptará la equivalencia conforme lo dispone el Decreto 785 de 2005, por el cual se establece el sistema de funciones y de requisitos generales para los empleos públicos correspondientes a los niveles jerárquicos pertenecientes a los organismos y entidades del Orden Nacional, a que se refiere la Ley 909 de 2004.
--	--

54.16. Certificación de la realización de la visita a los predios donde se propone desarrollar los proyectos. (Anexo No. 3.)

54.17. Relación de Equipo Ofrecido (Anexo No. 8). 54.18. Relación de Obras en Ejecución.

Para el efecto deberá diligenciar el Formulario Anexo No. 5; en éste señalarán todos los proyectos de vivienda que tenga en ejecución.

55. Índice o Tabla de Contenido.

Especificando los números de página donde se encuentra la información y los documentos requeridos en el Documento de condiciones generales.

56. Propuesta de implantación Urbanística y Arquitectónica.

El constructor proponente debe presentar una propuesta de implantación urbanística y una propuesta de diseño arquitectónico para las viviendas por tipología a desarrollar, que permitan referir el número de unidades de vivienda resultantes de su propuesta y su ubicación espacial. Determinar la arquitectura, distribución espacial, el área construida y el área privada de las unidades de vivienda propuestas.

Para el efecto debe anexar el plano urbanístico general propuesto, donde se identifique la ubicación de cada una de las torres propuestas, así como la distribución espacial de las zonas comunales y en especial de los equipamientos comunales construidos propuestos, con sus respectivos cuadros de áreas y porcentajes.

Debe anexar el plano arquitectónico propuesto para las unidades habitacionales, en donde se identifique la distribución espacial de los diferentes tipos de apartamentos propuestos al interior de las torres, así como la distribución arquitectónica de los espacios que conforman las viviendas vista en planta, para cada uno de los tipos de apartamento que proponga, con sus respectivos cuadros de áreas para el piso 1 y para los pisos 2 al último.

El proponente debe informar para cada tipo de vivienda propuesta el área construida y el área de uso privado.

Esto deberá presentarse una vez culminada la etapa de pre factibilidad al Comité Interno de Coordinación del Departamento para su aprobación, y al Comité Fiduciario con el fin de contar con la instrucción para su vinculación al PAD.

57. Inhabilidades e Incompatibilidades.

En el contrato que se derive de la presente Invitación Privada, se aplicaran las reglas sobre inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y en la ley.

CAPÍTULO SÉPTIMO.

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO.

58. Documentos del Contrato.

Forman parte del contrato que se celebre los siguientes documentos y a él se consideran incorporados:

58.1. El contrato de fiducia mercantil (minuta), el cual deberá suscribir para adquirir la calidad de fideicomitentes comercializador y gerente, e inversionista y constructor

58.2. El Documento de Condiciones Generales y especificaciones técnicas en él incluidas.

58.3. Las adendas emitidas por el Departamento de Cundinamarca (si se producen).

58.4. La propuesta presentada por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

58.5. Los planos, diseños, estudios y especificaciones de construcción del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

58.6. Los complementos que se agreguen durante la ejecución del contrato.

58.7. Todas las actas de acuerdo, convenios y compromisos relativos al contrato o su cumplimiento, así como las modificaciones o cambios que se convengan por escrito entre las partes durante la ejecución del contrato.

58.8. Las garantías constituidas por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, de acuerdo con el contrato.

58.9. El acta de COMITÉ FIDUCIARIO mediante el cual se apruebe la selección del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

59. Perfeccionamiento y Legalización del Contrato.

Una vez dado el traslado del informe de evaluación, recepcionadas las observaciones y atendidas las mismas, el Patrimonio Autónomo Matriz, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO, vinculará al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, al contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituye el PAD correspondiente a cada proyecto, posteriormente, mediante aprobación del comité fiduciario e instrucción del PAM, previo informe presentado por la Secretaría de Hábitat y Vivienda se dará la instrucción para la vinculación mediante otrosí al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

NOTA: El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá allegar los siguientes documentos:

59.1. Garantías establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituye el PAD bajo los términos establecidos en el mismo, con el correspondiente recibo o constancia de pago. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, responderá por cualquier defecto, en problemas relativos al reconocimiento de fechas, en caso de no ser amparados por la aseguradora.

59.2. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, establecida en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituye el PAD, con el correspondiente recibo o constancia de pago.

60. Publicación del Contrato.

El contrato deberá ser publicado en la página web www.fidubogota.com.

61. Garantías.

El Proponente FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR favorecido con la adjudicación constituirán las garantías que se establecen en la minuta de contrato de fiducia mercantil para la constitución del Patrimonio Autónomo Derivado que se anexa y hace parte de este proceso.

De igual forma, en el Contrato se estipularán las garantías que deberá constituir el MUNICIPIO en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE.

62. Suspensión Temporal del Contrato.

Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito se podrá, de común acuerdo entre las partes, suspender temporalmente la ejecución del Contrato, mediante la suscripción de un acta donde conste tal evento, sin que, para efectos del plazo extintivo, se compute el tiempo de la suspensión.

Se considerará como fuerza mayor o caso fortuito, el suceso que no es posible predecir y que está determinado por circunstancias no imputables al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, o a las partes, que impidan totalmente el trabajo u obliguen a disminuir notablemente su ritmo, como por ejemplo, catástrofes, guerras, huelgas causadas por razones no imputables, u otros similares.

La situación de fuerza mayor o caso fortuito deberá ser demostrada por la parte que la alegue, y en tal evento tendrá derecho a la ampliación del plazo pero no a indemnización alguna. Sin embargo, esto no lo exonera de su obligación de constituir y mantener vigentes las garantías estipuladas en el contrato y de la responsabilidad por los daños que se deriven por no haberlas constituido o mantenido vigente.

63. Liquidación del Contrato.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR concurrirán a la liquidación en los términos que se establecen en la minuta de contrato de fiducia mercantil para la constitución del Patrimonio Autónomo Derivado que se anexa y hace parte de este proceso.

64. CLÁUSULA PENAL

Para el caso de incumplimiento de una o varias de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, las partes convienen y facultan a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD con la firma del presente contrato a exigir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, según la distribución de responsabilidades y/o obligaciones, el pago de este al Patrimonio Autónomo Derivado, a título de pena, por la suma equivalente al veinte (20%) del valor total del número de viviendas que conforman el PROYECTO, para tal fin facultan a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD para que haga efectiva la cláusula penal. La pena aquí estipulada no constituye una tasación anticipada de perjuicios, por lo que LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD podrá exigir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE la indemnización total de los perjuicios causados.

PROCEDIMIENTO PARA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL: En garantía del debido

proceso y del derecho de defensa, las partes convienen el siguiente procedimiento para la aplicación de la CLAUSULA PENAL prevista en la cláusula anterior, y así mismo facultan a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD para hacer efectiva la referida clausula penal, así:

1) La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO e informe de supervisión presentado por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, remitirá al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y a la aseguradora, el documento en el cual expresen los hechos que puedan constituir un retraso en la ejecución total o parcial de las obligaciones adquiridas en virtud del presente CONTRATO, o del incumplimiento de una o varias de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR según el caso, aportando las evidencias que así lo soporten y requiriendo al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR las explicaciones correspondientes.

En caso de que pena se aplique al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO e informe de supervisión del PAD, así como de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, remitirá al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y a la aseguradora, el documento en el cual expresen los hechos que puedan constituir un retraso en la ejecución total o parcial de las obligaciones adquiridas en virtud del presente CONTRATO, o del incumplimiento de una o varias de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE según el caso, aportando las evidencias que así lo soporten y requiriendo al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE las explicaciones correspondientes.

2) EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, o el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, contará con cinco (5) días hábiles a partir del recibo de la comunicación anterior, para presentar por escrito sus explicaciones.

3) Si LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD, mediante el Comité Fiduciario del PAD, encuentra que las explicaciones no tienen justificación o que no corresponden a lo ocurrido en desarrollo del contrato y que el retraso en la ejecución total o parcial de las obligaciones adquiridas en virtud del presente CONTRATO hacen exigible la CLÁUSULA PENAL determinará los días de retraso y el monto de la cláusula penal según corresponda.

4) Las partes convienen que facultan a LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD para hacer efectiva la cláusula penal, quien deberá comunicar la decisión al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, previo concepto e instrucción del Comité Fiduciario.

5) EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, podrá reclamar ante LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD por la medida dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación de la medida. Si la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD no acoge los argumentos presentados por EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, y ratifica hacer efectiva la cláusula penal podrá compensar la suma con los montos que LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD tenga pendientes para ser realizados a favor del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, mediante compensación, en los términos de los artículos 1714 y 1715 del Código Civil. Lo anterior de

conformidad con la autorización expresa que a través de la firma de este contrato otorga el Contratista en consonancia con las reglas del Código Civil.

6) Por tratarse de una obligación clara, expresa y exigible a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, que presta mérito ejecutivo, la CLAUSULA PENAL podrá ser cobrada por LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD directamente al contratista o a la aseguradora a través de los procedimientos legalmente previstos para ello.

65. CONOCIMIENTO DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, Y EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR SOBRE LAS CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Se entiende por las partes que del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR ha hecho sus propias averiguaciones, estudios y proyecciones y ha analizado las condiciones técnicas, sociales y las demás circunstancias relevantes bajo las cuales se adelantarán la ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritario VIP a través de los contratos de fiducia mercantil que se suscriban. En consecuencia, se considera conocedor de todos los elementos necesarios para tomar la decisión de asumir totalmente, a su riesgo, las obligaciones derivadas del contrato, tal como efectivamente lo hace con la presentación de la propuesta el Fideicomitente COMERCIALIZADOR Y GERENTE y, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, lo que ratifican con la suscripción del correspondiente contrato u otrosí para su vinculación al PAD.

No se acepta la presentación de propuestas parciales, por lo tanto el proponente deberá presentar propuesta por la totalidad de los predios, así no haya visitado la totalidad de los mismos.

66. INDEMNIDAD

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR declaran indemne a LA FIDUCIARIA, al Patrimonio Autónomo y a los FIDEICOMITENTES APORTANTE y CONSTITUYENTE de cualquier situación de carácter administrativo, judicial o de otra índole que pudiese derivarse de su actuación con ocasión del desarrollo del Proyecto y, en general, de cualquier situación que se derive de este contrato, que sean presentadas en contra del FIDEICOMITENTE APORTANTE, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del Fideicomiso y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. - FIDUBOGOTÁ y del FIDEICOMISO, a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y/o al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. En defecto de lo anterior, autoriza a la FIDUCIARIA a deducir de los recursos del Fideicomiso, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

67. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes podrán buscar solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual, mediante la conciliación, transacción o los mecanismos que las partes acuerden, según los procedimientos establecidos por la ley.

68. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.

Se considerará como fuerza mayor o caso fortuito el suceso que no es posible predecir y que está determinado por circunstancias no imputables al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, que impidan totalmente el trabajo u obliguen a disminuir notablemente su ritmo, como por ejemplo, catástrofes, guerras, huelgas no causadas por razones imputables al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE u otros similares.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE deberá demostrar la situación de fuerza mayor, o caso fortuito, caso en el cual tendrá derecho a la ampliación del plazo pero no a indemnización alguna. Lo anterior no exonera al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE de su obligación de constituir y mantener vigentes los seguros y garantías que correspondan según lo estipulado en este contrato y será responsable por los daños que sufran la Fiduciaria en nombre propio, el FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, el Departamento de Cundinamarca y la entidad territorial aportante del predio, por no haberlos constituido o mantenido vigentes.

69. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

TERMINACIÓN. Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

1. El vencimiento del término máximo legal autorizado.
2. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
3. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
4. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO de Construcción.
5. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los COMPRADORES de unidades inmobiliarias.
6. Por terminación del Contrato de Fiducia Mercantil mediante la cual se constituyó el FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA.
7. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula vigésima tercera del presente contrato.
 - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y/o del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR a sus obligaciones
 - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión FIDUCIARIA por un período consecutivo de dos (2) meses.

- Por inclusión de LOS FIDEICOMITENTES en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

CAPÍTULO OCTAVO

INICIACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

70. INICIACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

Una vez que se haya dado la vinculación del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, éste a su vez procederá a presentar ante el Comité Fiduciario del PAM las firmas constructoras y la sectorización y/o asignación de los proyectos o grupo de proyectos que propone asignar a cada FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para que se verifique por parte del Departamento o de los funcionarios designados por éste para el efecto el cumplimiento de las condiciones de experiencia, idoneidad, capacidad jurídica, técnica, financiera y capital de trabajo para vincularse al Patrimonio Autónomo Derivado de cada proyecto; aprobado por el Comité Fiduciario del PAM cada constructor se dará inicio a todas las actividades que permitan el inicio de la ejecución de los proyectos en sus diferentes fases y etapas, es decir que se procederá por parte del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR a realizar todas las actividades relacionadas en el numeral 20 Plazos y en las obligaciones de las partes establecidas en este documento, en el anexo técnico y en la minuta del contrato de fiducia mercantil.

71. SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO.

Una vez sean suscritos los contratos de fiducia mercantil para cada uno de los proyectos, se citará dentro de los cinco días (5) siguientes al primer Comité Fiduciario de los PAD en donde se definirán entre otros temas la instalación de la sala de ventas del proyecto y se fijará el cronograma para dar inicio al proceso de las separaciones y preventas a través del encargo fiduciario que el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE suscribirá para tal efecto con la Fiduciaria Fidubogotá S.A.

La primera obligación a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE será poner en funcionamiento la sala de ventas para cada proyecto, a fin de atender a los hogares interesados en adquirir una vivienda de interés prioritario VIP en cada proyecto.

Será obligatorio tener una sala de ventas en los Municipios, en dicho sitio se instalará una sala de ventas siempre y cuando no exista una ya funcionando en la capital de provincia donde se desarrolle este nuevo proyecto.

La Sala de Ventas podrá ser construida en el mismo sitio del proyecto o instalada en un local comercial o predio donde lo determine el proponente.

En estas salas de ventas se deberá construir y amoblar un apartamento modelo para cada una de ellas, dicho apartamento no puede llevar ningún tipo de acabado diferente al de las especificaciones técnicas que se estipulan en el anexo técnico.

Cuando el proyecto esté construido y se requiera disponer del espacio donde se encuentra construida la sala de ventas, la misma será trasladada.

En esta sala de ventas se deben poder Recepcionar, revisar y radicar las postulaciones de los hogares a los subsidios de la Caja de Compensación Familiar que otorgue el proponente favorecido, así como brindar la asesoría respectiva para que el hogar interesado obtenga el cierre financiero y el cumplimiento de requisitos exigidos en el programa.

Mientras se construyen dichas salas de ventas el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE tomará en alquiler una oficina o espacio que debe ser adecuado para el funcionamiento de la sala de ventas. Los gastos de alquiler, adecuación, dotación y atención estarán a su cargo.

En los municipios donde no se adecue sala de ventas, deberá funcionar una Oficina de Vivienda que luego de firmado el respectivo contrato de fiducia mercantil debe ser recibida, adecuada, dotada y administrada por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y que será suministrada por el MUNICIPIO.

72. RECEPCIÓN DE PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y SUGERENCIAS - PQRS.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE será responsable de recepcionar, estudiar, tramitar y resolver las PQRS que los hogares vinculados al proyecto mediante la suscripción de los encargos fiduciario de preventas le presenten o radiquen de forma verbal, escrita o por redes sociales. Llevando un registro adecuado que facilite su seguimiento, llevar una estadística, hacer control y respuesta oportuna.

Cuando se presenten quejas por la atención del personal destacado en la sala de ventas se deberán tomar medidas inmediatas por parte del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE para reemplazar los asesores o coordinador que no garanticen una atención idónea, oportuna y respetuosa a los hogares.

73. VALLA, BANDERAS Y PUBLICIDAD DEL PROYECTO.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE colocará una (1) valla para cada proyecto de acuerdo con las dimensiones y especificaciones que el Departamento de Cundinamarca establezca y en la ubicación que este le determine, pudiendo ser en el sitio del lote o en otro lugar del MUNICIPIO. La valla será instalada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del Contrato y será de propiedad del Departamento de Cundinamarca una vez la obra se reciba a satisfacción. Cuando en las mismas se emplee la imagen de Fiduciaria Bogotá S.A., deberán ser aprobadas por la Fiduciaria de manera previa.

NOTA: La publicidad del proyecto deberá siempre contener el logo de la Gobernación de cundinamarca, exigencia aplicable en la publicidad a implementar durante la ejecución y entrega de las unidades.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE colocará banderas que identifiquen el predio para cada proyecto, de acuerdo con las dimensiones y especificaciones que establezca su departamento comercial. Las banderas serán instaladas dentro de los sesenta (60) días calendario siguiente a la firma del Contrato.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE realizará publicidad y difusión de los

proyectos en los medios de comunicación propios como la guía de vivienda, cartillas, periódicos, volantes, portal web, revistas, etc. de acuerdo con las dimensiones y especificaciones que establezca su departamento comercial en coordinación con el Departamento de Cundinamarca.

El valor de estas actividades estará incluido dentro de los costos indirectos de la obra y costos de ventas, en los que además se incluirá los gastos por concepto de mantenimiento, el cual podrá ser ordenado por el Supervisor a su juicio o cuando se presenten variaciones en plazo, adiciones, o sufra deterioro, entre otros. Este aspecto no tendrá reconocimiento económico alguno por parte de la entidad contratante.

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE será responsable por las licencias que requiera para el efecto y exonera a Fiduciaria Bogotá S.A. y al FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA de cualquier responsabilidad.

74. PLAN DE CALIDAD PARA EL PROYECTO.

Este deberá ser acorde con los elementos de la Norma ISO 9001:2013 o la norma que la haya adicionado y su sistema de gestión de la calidad, el cual será presentado por el proponente favorecido con la adjudicación del contrato, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de suscripción del contrato de fiducia mercantil y de su vinculación como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR al Patrimonio Autónomo Derivado.

Dentro del Plan de Calidad del Proyecto y estando obligados a cumplir las disposiciones de la Ley 1185 de 2008, el Fideicomitente Inversionista y Constructor, deberá atender lo dispuesto en el Artículo 3. El artículo 6 de la Ley 397 de 1997 quedará, así:

"Artículo 6. Patrimonio Arqueológico. El patrimonio arqueológico comprende aquellos vestigios producto de la actividad humana y aquellos restos orgánicos e inorgánicos que, mediante los métodos y técnicas propios de la arqueología y otras ciencias afines, permiten reconstruir y dar a conocer los orígenes y las trayectorias socioculturales pasadas y garantizan su conservación y restauración. Para la preservación de los bienes integrantes del patrimonio paleontológico se aplicarán los mismos instrumentos establecidos para el patrimonio arqueológico.

De conformidad con los artículos 63 y 72 de la Constitución Política, los bienes del patrimonio arqueológico pertenecen a la Nación y son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

El Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH, podrá autorizar a las personas naturales o jurídicas para ejercer la tenencia de los bienes del patrimonio arqueológico, siempre que estas cumplan con las obligaciones de registro, manejo y seguridad de dichos bienes que determine el Instituto.

Los particulares tenedores de bienes arqueológicos deben registrarlos. La falta de registro en un término máximo de 5 años a partir de la vigencia de esta ley constituye causal de decomiso de conformidad con el Decreto 833 de 2002, sin perjuicio de las demás causales allí establecidas.

El ICANH es la institución competente en el territorio nacional respecto del manejo del patrimonio arqueológico. Este podrá declarar áreas protegidas en las que existan bienes de los descritos en el inciso 1 de este artículo y aprobará el respectivo Plan de Manejo Arqueológico, declaratoria que no afecta la propiedad del suelo.

Parágrafo 1. Quien de manera fortuita encuentre bienes integrantes del patrimonio arqueológico, deberá dar aviso inmediato al Instituto Colombiano de Antropología e Historia o la autoridad civil o policiva más cercana, las cuales tienen como obligación informar del hecho a dicha entidad, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al encuentro.

Los encuentros de bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico que se realicen en el curso de excavaciones o exploraciones arqueológicas autorizadas, se informarán al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, en la forma prevista en la correspondiente autorización.

Recibida la información, el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, definirá las medidas aplicables para una adecuada protección de los bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico y coordinará lo pertinente con las autoridades locales. Si fuere necesario suspender en forma inmediata las actividades que dieron lugar al encuentro de esos bienes, podrá acudir a la fuerza pública, la cual prestará su concurso inmediato.

Parágrafo 2. El patrimonio arqueológico se rige con exclusividad por lo previsto en este artículo, por el Decreto 833 de 2002, y por las disposiciones de esta ley que expresamente lo incluyan".

75. PROGRAMA DE TRABAJO, CRONOGRAMA DE OBRA.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, deberá presentar para aprobación del Comité Fiduciario del PAM, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la suscripción del contrato PAD, el cronograma general para el desarrollo de sus obligaciones, detallando la fase de pre factibilidad y preventas para cada PAD, conforme a lo establecido en la presente invitación.

A su vez, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá presentar, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a su vinculación al Patrimonio Autónomo Derivado; un programa detallado de trabajo, acompañado del cronograma de construcción de la obra que incluya la ruta crítica y el diagrama de Gantt para la aprobación del Comité Fiduciario, los cuales deben haber sido aprobados antes de la fecha de iniciación de las obras.

Los diagramas mostraran la programación que se le dará a los recursos más importantes de la obra (mano de obra, equipo, material, entre otros) y además, indicarán el flujo de las inversiones mensuales, compatible con el programa de obras valorado con los precios unitarios estipulados en el contrato.

En la realización del programa debe tenerse especial cuidado en lo relacionado al plazo para la ejecución de la obra, el cual comienza a contarse a partir de la firma del acta de inicio de obra posterior a la certificación de cumplimiento del punto de equilibrio.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deben mantener actualizado el programa de trabajo durante el tiempo de ejecución del contrato.

Cuando por la naturaleza de las obras haya necesidad de realizar trabajos nocturnos o en días feriados el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR asumirá el costo que las mismas exijan.

76. FLUJO DE CAJA E INVERSIÓN

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá presentar, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de su vinculación al Patrimonio Autónomo Derivado; debe presentar el flujo de caja y de inversiones del proyecto, indicando las fuentes de financiación, detallando especialmente los recursos económicos propios y el crédito constructor. El flujo debe estar acorde con el Programa de Trabajo y el Cronograma de Obra indicando los dineros requeridos para financiar periódicamente la ejecución de las obras de construcción del proyecto. Esto debe ser aprobado por el Comité Fiduciario.

En el flujo de caja del proyecto se deben contemplar todas las fuentes de financiación del proyecto, en su orden:

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.

76.2. El valor de la separación de la unidad de vivienda y la firma del Encargo Fiduciario de Preventas de cada uno de los hogares.

76.3. Las inversiones en la obra con recursos propios del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o los provenientes del Crédito Constructor.

76.4. Los recursos del Ahorro Programado de cada uno de los Hogares

76.5. Y finalmente los Créditos Hipotecarios Individuales y los Subsidios Familiares de Vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y/o de los Gobiernos Nacional (FONVIVIENDA) y/o Departamental que serán tramitados contra la escrituración de las viviendas.

El flujo de caja e inversiones del proyecto debe ser aprobado por el Comité Fiduciario antes del inicio de las obras.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR como parte de su Informe de Gestión Mensual presentarán el avance y cumplimiento del flujo de caja y de las inversiones.

77. MÉTODOS O SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN.

Los métodos o sistemas para la ejecución de la obra quedarán a la iniciativa del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR pero deben estar contemplados u homologados por la Norma NSR-10 y serán presentados al Comité Fiduciario, los cuales estarán encaminados a obtener los mejores resultados en la obra; sin embargo el Comité Fiduciario tendrá en cualquier momento el derecho a ordenar los cambios en los métodos con miras a la seguridad y al avance de la obra o a su coordinación con las obras de otros Constructores o para obligar al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR a ajustarse al Contrato.

Si el Comité Fiduciario así lo requiere, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR antes de iniciar cualquier parte de la obra, o en cualquier momento durante la ejecución de la misma, deberá suministrar con suficiente anticipación toda la información requerida referente a los métodos y procedimientos que utilizará en la ejecución de los trabajos.

La aprobación por parte del Comité Fiduciario de algún procedimiento o método utilizado por El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, así como la aceptación y uso por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR de algún procedimiento o método sugerido, no significará que el COMITÉ FIDUCIARIO, así como las partes del Contrato de Fiducia mercantil mediante el cual se constituye el PAD, asume algún riesgo o responsabilidad y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR no tendrá derecho a reclamo en caso de falla total o parcial o ineficiencia en alguno de los procedimientos anotados.

78. Director de Construcción y Personal de la Obra.

El proponente se obliga a mantener en el lugar de los trabajos el personal exigido en este documento de condiciones generales, quien deberá gozar de las calidades descritas y de la disponibilidad de tiempo determinada en el mismo.

El Profesional que represente al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tendrá amplias facultades para obrar y resolver los problemas que se presenten, así como a ocupar en las obras, personal de obreros experimentados en los trabajos especiales que se encomienden. Cuando el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR no cumpla con tener el profesional residente de tiempo completo, la obra se suspenderá hasta que se llene este requisito y se aplicará la multa respectiva sin perjuicio de que se declare la caducidad del contrato.

78.1. Experiencia del Personal.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá cumplir con los perfiles de experiencia mínimos de que trata el presente Documento de Condiciones Generales. Durante la ejecución de la obra, se deberá contar con la participación de los profesionales en los términos y condiciones previstas por el presente Documento de Condiciones Generales.

78.2. Trabajadores de la Obra.

Todos los trabajadores del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y no adquieren vinculación de ninguna índole con el Departamento de Cundinamarca, por lo tanto corre a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR el pago de los salarios, indemnizaciones, bonificaciones y prestaciones sociales a que ellos tengan derecho, según la Ley. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a mantener el orden y a emplear personal idóneo con el fin de que las obras se ejecuten en forma técnica y eficiente y se terminen dentro del plazo acordado.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR dará estricto cumplimiento al código sustantivo del trabajo y normas que lo complementan. El Comité Fiduciario, podrá solicitar al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR la remoción de cualquier trabajador de las obras sin que por ello el Comité Fiduciario, adquiera obligación alguna con el trabajador o con el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. No obstante, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR antes de nombrar el personal directivo para el desarrollo del trabajo, someterá su experiencia y antecedentes profesionales a la revisión y aprobación del Supervisor.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR procurará vincular a la obra a personal residente en el Departamento de Cundinamarca, para el efecto podrá consultar en la Oficina de Planeación Municipal la lista de maestros de obra, técnicos y oficiales capacitados por el Departamento de Cundinamarca.

78.3. Distintivo del Personal.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá dotar al personal que labora en la obra de algún distintivo que lo identifique ante el Departamento de Cundinamarca y la ciudadanía.

78.4. Libro de Obra o Bitácora.

El día que se inicien los trabajos se abrirá un libro de obra o bitácora, el cual debe ser foliado, es decir pre numerado y firmado por el Supervisor y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. Se mantendrá en el sitio de la obra, en él la Supervisión dejará las observaciones tales como: a) Estado del tiempo, b) personal directivo y de obra laborando, c)

estado del equipo, d) seguridad industrial en la obra, e) avance de la obra, f) suministro de materiales, g) control de calidad, h) sugerencias impartidas de carácter técnico y/o administrativo y/o ambiental, i) cumplimiento del pago y afiliaciones a la seguridad social, j) accidentes de trabajo y las demás que técnicamente deban ser consideradas.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR debe suscribir EL ENTERADO a las observaciones dejadas por la Supervisión y así mismo puede hacer las observaciones y consignar los comentarios que tenga al respecto, dentro de los diez (10) días calendarios siguientes, o en caso contrario se dan por aceptadas. Ambas partes deben tener libre acceso al libro de obra el cual se mantendrá bajo el cuidado del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en sus oficinas de la obra.

Tienen acceso adicional a esta bitácora, los representantes del Departamento de Cundinamarca, entre otros, según corresponda.

79. Depósitos, Campamentos y Oficinas.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR proveerá, mantendrá y manejará los depósitos de materiales y servicios sanitarios que sean necesarios para la seguridad y control de sus elementos de trabajo y para la comodidad de su personal.

Si el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR usa terreno de propiedad privada para depósito u otras construcciones, serán por su cuenta las negociaciones necesarias con el propietario, así como el pago del arrendamiento y otros gastos que ello implique, tales como suministro de agua potable y energía.

En caso de que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tenga necesidad de almacenar combustible y explosivos, deberá someterse a las reglamentaciones y normas comunes de seguridad para el manejo de estos elementos. Si por el uso de éstos resultaren perjuicios y daños a terceros, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR asume toda la responsabilidad por estos daños y perjuicios causados.

Tan pronto se haya concluido la obra de que tratan estos Documento de condiciones generales y antes de que se efectúe el acta final, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR retirará todas las edificaciones provisionales, depósitos y construcciones anexas que se hubiesen hecho con ocasión de la obra y reacondicionará el sitio utilizado para sus instalaciones provisionales y que haya sido deteriorado a juicio de la Supervisión.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR dará las facilidades que requiere el Supervisor para desempeñar su labor, dotándolo de oficina con capacidad suficiente para el desarrollo de sus funciones, además de garantizar la existencia de servicio sanitario completo e independiente de las demás baterías, también se debe garantizar el servicio de agua, energía y alcantarillado para dicha oficina.

No se hará ningún pago al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR por la construcción, operación y mantenimiento de los depósitos, edificaciones anexas, oficina y otros servicios ejecutados con ocasión de la obra ya que el valor total de estos se considerará incluido dentro de los costos de administración.

Corresponde al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, por su cuenta, la instalación y pago de servicios públicos de agua, energía, teléfono y alcantarillado entre otros, necesarios en sus instalaciones provisionales para la ejecución de la obra, así como su tramitación ante las Empresas Públicas.

80. Actualización de Planos.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR adquiere la obligación de entregar un juego de copias maestras de los planos, todos los cambios que se realicen y a entregar en el momento que se termine la obra, previa aprobación del Supervisor, este juego de planos actualizados será entregado al Departamento de Cundinamarca y al Consejo de Administración y al Administrador del Conjunto Residencial. Además se obliga a entregar un Plano del levantamiento topográfico actualizado, donde se aprecie la localización definitiva de los edificios y las modificaciones topográficas realizadas al terreno, por llenos, excavaciones, rectificaciones de vías, entre otros aspectos. Esta actualización deberá ser aprobada por el COMITÉ FIDUCIARIO.

Y deberá tramitar el recibo de redes ante las empresas de servicios públicos previa actualización de planos conforme a la construcción de las redes y de conformidad a las exigencias de las Empresas de Servicios Públicos.

80.1. Líneas de Referencia, Niveles y Replanteo.

Las líneas y niveles de referencia serán establecidos por la Supervisión como se indican en los planos, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá suministrar una comisión de topografía con equipo y personal completo, durante el tiempo necesario para cumplir esta labor.

La conservación y vigilancia de tales referencias correrán por cuenta del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y le será imputable todo error en que incurra al apartarse de los alineamientos y niveles dados en los planos. Durante la construcción, El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá verificar por su cuenta y periódicamente las medidas y cotas, cuantas veces sea necesario para ajustarse al proyecto. Debe además el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR disponer de una comisión de topografía para tales fines y las revisiones a que haya lugar, o cuando lo solicite la Supervisión.

81. Prevención de Accidentes, Normas de Seguridad y Reducción del Impacto Comunitario.

Durante la ejecución del Contrato, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en todo momento proveerá los recursos que sean necesarios para garantizar la higiene, salubridad y seguridad de todas las instalaciones de la obra, la de sus empleados, trabajadores, subcontratistas, proveedores y la de los empleados y bienes, el Supervisor y de terceras personas.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR exigirá a sus empleados, trabajadores, subcontratistas, proveedores y en general a todas aquellas personas relacionadas con la ejecución del contrato el cumplimiento de todas las condiciones relativas a higiene, salubridad, prevención de accidentes y medidas de seguridad.

Durante la ejecución del contrato, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR observará todas y cada una de las regulaciones de las autoridades bajo cuya jurisdicción se ejecute el contrato, relativas a seguridad, prevención de accidentes y enfermedad profesional, higiene y salubridad y en general las normas que a este respecto tengan las entidades oficiales.

Igualmente cumplirá con lo establecido en las siguientes normas:

- Reglamento de higiene y seguridad para la industria de la construcción.
- Resolución No. 02413 de 1979 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de

Colombia.

- Resolución No. 1937 del 30 de Marzo de 1994 del Ministerio de Obras Públicas y Transporte.
- Legislación vigente en materia ambiental
- Normas y Especificaciones generales de construcción de las Empresas de Servicios Públicos.
- Impacto ambiental para la ejecución de las obras y medidas para mitigar sus efectos.

NOTA: Antes de iniciar el contrato el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá preparar un programa completo con las medidas de seguridad que se tomarán durante la ejecución de los trabajos y lo someterá a la aprobación del Supervisor, quien podrá además ordenar cualquier otra medida adicional que considere necesaria.

Durante la ejecución del contrato el Supervisor le podrá ordenar al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR cualquier medida adicional que considere conveniente o necesaria para garantizar la prevención de accidentes y éste deberá proceder de conformidad. Si por parte del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR existe un incumplimiento sistemático y reiterado de los requisitos de seguridad o higiene, o de las instrucciones del Supervisor al respecto, éste podrá ordenar en cualquier momento que se suspenda la ejecución de las obras o de cualquier parte de ellas sin que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tenga derecho a ampliación de plazo y sin perjuicio de las multas a que hubiere lugar por este concepto.

En el caso de peligro inminente a las personas, obras o bienes, el Supervisor podrá obviar la notificación escrita y ordenar que se ejecuten inmediatamente las acciones correctivas que considere necesarias. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en estos casos no tendrá derecho a reconocimiento o indemnización alguna.

Los gastos en que incurra el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para el cumplimiento de: Las medidas de seguridad e higiene y prevención de accidentes, de la Legislación ambiental vigente, de la reacción del impacto comunitario, serán por cuenta de éste y no tendrá derecho a pago por separado ya que estos costos deben estar incluidos como costos indirectos.

81.1. Señalización.

Cuando las obras objeto del contrato deban realizarse en la vía pública y en general cuando para realizar cualquier otro tipo de obra se alteren las condiciones normales del tránsito vehicular y peatonal, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR está en la obligación de tomar todas las medidas necesarias para evitar la ocurrencia de accidentes, así como las medidas que se requieran para los desvíos vehiculares y cierres de vías parciales o totales. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR por cuenta propia tramitará ante las autoridades competentes las licencias y permisos para tales desvíos y cierres vehiculares, así mismo deberá acatar las siguientes normas:

- Las Normas y Especificaciones Generales de Construcción de las Empresas de Servicios Públicos. Señalización de seguridad y protección en las zonas de trabajo.
- Resolución No.1937 de 1994 del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, hoy Ministerio del Transporte.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá colocar las señales y avisos de prevención de accidentes tanto en horas diurnas como nocturnas en la cantidad, tipo, tamaño, forma, clase, color y a las distancias requeridas de acuerdo con lo dispuesto en las normas

anteriores y con las instrucciones del Supervisor.

Será responsabilidad del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR cualquier accidente ocasionado por la carencia de dichos avisos, defensas, barreras, guardianes y señales.

El Supervisor podrá en cualquier momento ordenar que se suspenda la construcción de una parte de las obras o de las obras en general si existe un incumplimiento sistemático por parte del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para llevar a cabo los requisitos de señalización o las instrucciones del Supervisor a este respecto.

Cuando los trabajos deban realizarse sin iluminación natural suficiente, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR suministrará la iluminación eléctrica adecuada dependiendo del tipo de obra a ejecutar. Si la iluminación no es suficiente, el Supervisor podrá ordenar la suspensión de los trabajos sin que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tenga derecho a reclamos de ninguna clase.

No se permitirán extensiones arrastradas, colgadas en forma peligrosa o cuyos cables están mal empalmados o mal aislados. A una distancia prudente del sitio de trabajo deberán colocarse avisos de peligro fosforescentes y luces intermitentes.

Los gastos en que incurra el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para la colocación de las señales, avisos y publicaciones de prensa y para la adopción de todas las medidas necesarias para la prevención de accidentes, serán por cuenta de éste y deberán reponerse a su costo las que se pierdan o se deterioren.

81.2. Informe de Accidentes.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá informar al Supervisor dentro del plazo y en forma establecida a continuación, acerca de cualquier accidente que ocurra con relación a la ejecución del contrato y que ocasione muerte o perjuicio a cualquier persona, o daño a propiedad y en todos los casos de enfermedad profesional que ocurra con relación a la ejecución del contrato. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tendrá un plazo de veinticuatro (24) horas para suministrar el informe de los datos que exija el Departamento de Cundinamarca o el Supervisor.

El informe incluirá al menos la siguiente información:

- Lugar, fecha y hora del accidente.
- Nombre del accidentado.
- Estado civil y edad.
- Oficio que desempeña y su experiencia.
- Actividad que desempeñaba en el momento del accidente.
- Indicar si hubo o no lesión.
- Clase de lesión sufrida.
- Posibles causas del accidente.
- Tratamiento recibido y concepto médico.

81.3. Responsabilidad por Daños y Perjuicios.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR asumirá toda la responsabilidad por los daños y perjuicios que se causaren a FIDUCIARIA BOGOTÁ, a la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, al Departamento de Cundinamarca o a terceros y que afecten de cualquier modo personas o propiedades durante la

ejecución de la obra, por causa u omisión suya, por defectos o vicios de la obra o de los materiales empleados en ella, o de los trabajadores empleados en las obras o por la maquinaria o equipo a su servicio, en los términos de las normas legales que fijan esa responsabilidad.

Por consiguiente, son de exclusiva cuenta del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR todos los costos provenientes de la debida reparación de cualquiera de los daños ocasionados en las obras o en los equipos a él encomendados y de los perjuicios que se ocasionen. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR está obligado a cubrir oportunamente la totalidad de estos costos.

81.4. Obras Amparadas por la Póliza de Estabilidad.

En el evento en que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR ejecute algún trabajo originado por fallas de estabilidad de la obra exigibles con cargo a la garantía de estabilidad otorgada, deberá indicar en sitio visible que tales obras no ocasionan costos adicionales para el Departamento de Cundinamarca, Fiduciaria Bogotá, y Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, entre otros, lo cual hará mediante aviso que contendrá las especificaciones indicadas por el Supervisor. Lo anterior, sin perjuicio de las condiciones establecidas en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituye el PAD. El costo de este aviso será asumido por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

82. Materiales, Calidad de la Obra y Equipo.

El Constructor debe mantener permanentemente una cantidad suficiente de materiales que garantice el avance normal de la obra para evitar la escasez de los mismos. Los materiales y demás elementos que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR emplee en la ejecución de las obras, deberán ser recibidos como material de primera calidad en su género y para el fin al que se le destine y deben tener un sitio adecuado para su almacenamiento con el fin de evitar su contaminación.

Todos los materiales deben ser recibidos cumpliendo con las Normas Técnicas Colombianas establecidas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas (ICONTEC), el Supervisor podrá rechazar los materiales o elementos si no los encuentra conformes a lo establecido en dichas normas. Los materiales y elementos que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR emplee en la ejecución de las obras sin dicha aprobación, podrán ser rechazados por el Supervisor.

Cuando el Supervisor no los encuentre adecuados, el material rechazado se retirará del lugar, reemplazándolo con material aprobado y la ejecución de la obra defectuosa se corregirá satisfactoriamente, todo esto sin lugar a pago extra. Toda obra rechazada por deficiencia en el material empleado o por defectos de construcción, deberá ser reparada por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR a su costo.

En caso de que se requiera por parte de la Supervisión la verificación de las especificaciones técnicas de los materiales de acuerdo con las normas, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR debe realizar los ensayos necesarios a su cargo.

Además, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tendrá a su cargo todos los riesgos de materiales rechazados después de recibir el anuncio del rechazo.

Todos los materiales estarán sujetos a inspección y pruebas por el Supervisor en cualquier lugar durante el período de fabricación, embalaje, montaje y en cualquier momento anterior a la

aceptación final. El Supervisor podrá hacer la inspección en los talleres, bodegas o almacén del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, en los de cualquier fabricante, o en los depósitos de los proveedores.

Para ello el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, sin cargo adicional, proveerá a los inspectores designados por el Supervisor de todas las facilidades de asistencia necesarias para el cumplimiento de sus deberes con seguridad y comodidad.

La aceptación o el rechazo de materiales será hecho tan pronto como sea posible después de la inspección, pero la inspección y aceptación del material no exonerarán al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR de su responsabilidad por materiales que no cumplieren con los requisitos de estos; ni en cuanto a defectos u otras fallas que pudieran ser descubiertas posteriormente.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá ejecutar sobre los materiales las pruebas de fábrica que sean exigidas por las normas técnicas, notificando previamente al Supervisor al menos con treinta (30) días de anticipación sobre su intención de ejecutar cualquier prueba de fábrica, el tipo y propósito de la misma, de tal manera que el Supervisor pueda instruir a sus inspectores o representantes a presenciárselas, o bien renunciar a la presencia del inspector. Los costos del Inspector serán cubiertos por el Supervisor.

En caso de que cualquier material resultare defectuoso por mala calidad de materia prima o mano de obra, o no se cumplieren con los requisitos de estos documentos, el Supervisor tendrá derecho a rechazarlo o a exigir su corrección.

82.1. Equipo.

El equipo que utilice el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, su depreciación y mantenimiento correrá por su cuenta, así como su operación, bodegaje y custodia. Igualmente deberá mantener en el sitio de las obras un número suficiente de equipo aprobado por el Supervisor en buen estado con el objeto de evitar demora o interrupciones debidas a daños frecuentes del equipo de construcción. La mala calidad de los equipos, la deficiencia en el mantenimiento o los daños que ellos puedan sufrir, no será causal que exima el cumplimiento de ninguna de las obligaciones que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR adquiere por el contrato.

El Departamento de Cundinamarca podrá hacer retirar del sitio de la obra cualquier equipo o herramienta que a su juicio esté defectuoso o no recomendable para ser utilizado. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá reponer dentro de los dos (2) días siguientes, el equipo que haya sido retirado por causa de daños o mantenimiento, con el fin de que no se vaya a presentar ningún retraso en la ejecución de las obras.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR retirará de la zona de la obra el equipo innecesario inmediatamente la Supervisión lo indique.

82.2. Limpieza del Sitio o Zona de Trabajo.

Durante el desarrollo de los trabajos, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá mantener en perfecto estado de limpieza la zona de las obras y sus alrededores para lo cual deberá retirar en forma adecuada, diariamente o con más frecuencia si así lo ordena el Supervisor, escombros, basuras, desperdicios y sobrantes de materiales de manera que no aparezca en ningún momento una acumulación desagradable y peligrosa de éstos.

Al finalizar cualquier parte de los trabajos, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá retirar prontamente todo el equipo, construcciones provisionales y

sobrantes de materiales que no hayan de ser usados más tarde en el mismo sitio o cerca de él para la ejecución de otras partes de las obras y deberá disponer satisfactoriamente todos los sobrantes, escombros y basuras que resulten de las obras en los botaderos de escombros oficialmente autorizados por la entidad competente.

82.3. Sitios de Disposición de Desechos Sólidos.

Los escombros se depositarán en los botaderos debidamente autorizados por la autoridad competente, de lo contrario el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se hará acreedor a la aplicación de multas según el valor estipulado en estos Documento de condiciones generales, bien sea que la actividad la desarrolle él directamente o a través de un tercero, con el fin de que proceda a cumplir su obligación en la forma acordada.

83. Normas y Especificaciones de Construcción Redes de Servicios Públicos.

La construcción de las obras, las actividades de traslado y adecuación de las redes de servicios públicos y en su orden alcantarillado pluvial y residual, de acueducto, de teléfonos, televisión por cable, de energía, de gas natural e iluminación se ceñirán a las normas de construcción de las Empresas de Servicios Públicos las cuales deben consultarse en dichas entidades y en todo caso antes de ser acometida la ejecución de las obras deben haber sido aprobados por dichas empresas; para el caso del Departamento de Cundinamarca son las siguientes:

83.1. CODENSA S.A. ESP.

http://www.codensa.com.co/documentos/1_18_2010_12_36_41_PM_Guia%20Constructores.pdf

f

83.2. Empresas Municipales de Acueducto y Alcantarillado ESP. de cada Municipio.

83.3. Empresas de GAS NATURAL en Cundinamarca.

Alcanos
G8 Proyectos Energéticos
Keops
Gas Cundiboyasence
Gas Natural Fenosa
Green Country
INS Ingenieros
Llanogas
Madigas
Vidagas

83.4. ETB / TELMEX / TELEFÓNICA / UNE

Consultar cada portal.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, tramitará ante las empresas de servicios públicos, el(los) respectivo(s) convenio(s) y/o acuerdo(s) de obra, para desarrollar el proyecto, los cuales le permiten obtener mayor rentabilidad para el Proyecto.

El Departamento de Cundinamarca conoce que los convenios y acuerdos de obra con las empresas de servicios públicos aplican a obras eléctricas en redes de uso general de media y baja tensión sin incluir armarios de medidores; a redes de gas natural y redes de telefonía local básica en sus diversas

modalidades. Son suscritos por cada empresa de servicios públicos con los constructores, para este caso con el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR con el fin de desarrollar proyectos de forma eficiente y con altos niveles de calidad.

El convenio y acuerdo de obra con las empresas de servicios públicos, le genera beneficios al proyecto, en reducción de costos en mano de obra, materiales y equipos para las redes; optimización del flujo de caja operativa; apoyo técnico para el desarrollo del proyecto; atención personalizada con ejecutivos especializados; asistencia a solicitudes de forma rápida y eficiente; las empresas de servicios públicos se encargan de la administración, operación, mantenimiento y reposición de las redes.

En los convenio(s) y/o acuerdo(s) de obra, el constructor ejecuta obras civiles y las empresas de servicios públicos ejecutan las obras de las redes a su cargo. Además debe suscribir el acuerdo de reconocimiento, en el cual el constructor, para este el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR ejecuta la obra civil de la red del servicio público y la empresa de servicios públicos realiza posteriormente su reconocimiento.

Los anteriores documentos forman parte integral del Documento de Condiciones Generales y especificaciones y por consiguiente del contrato que se suscribe.

Estas obras podrán ejecutarse alternativamente de acuerdo con la programación del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. El proceso de empalme de los cortes o la reinstalación de cada uno de los servicios se someterá en tiempo a las condiciones que exijan las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos del MUNICIPIO, CODENSA, GAS NATURAL, ETB/TELMEX/TELEFÓNICA/UNE. En todo caso el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá presentar un programa de trabajo detallado de la forma como se ejecutará la obra sin perjuicio de que el Supervisor pueda objetarlo y en forma concertada con el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR adopte el más conveniente para la comunidad, sin que ello implique más costo para la entidad ni futuras reclamaciones.

84. Normas Técnicas Colombianas para Materiales (NTC-Icontec)

Todos los materiales utilizados en la ejecución de la obra deberán cumplir con las Normas Técnicas Colombianas NTC, o en su defecto con las normas ASTM (American Society for Testing and Materials), cuando no haya norma NTC para alguno de los materiales.

A continuación, se relacionan algunas de estas normas NTC que no excluyen las demás que estén vigentes a la fecha:

- NTC 1341 Plásticos y accesorios de PVC rígidos para tubería sanitaria y de ventilación
- NTC 401 Tubos de concreto reforzado para alcantarillado
- NTC 1022 Tubos de concreto sin refuerzo para alcantarillado
- NTC 1944 Tubos de concreto perforados
- NTC 2110 Tubos de concreto para irrigación y drenaje
- NTC 2770 Mangueras o tubos flexibles de PVC no rígido para uso general
- NTC 2500 Uso de la madera en la construcción
- NTC 795 Maderas. Chapas. Requisitos
- NTC 1829 Puertas de madera. Definiciones y clasificación
- NTC 2289 Barras y rollos corrugados de acero de baja aleación y/o termo tratadas para refuerzo de concreto
- NTC 121 Cemento portland. Especificaciones físicas y mecánicas
- NTC 321 Cemento portland. Especificaciones químicas

- NTC 1362 Cemento portland blanco
- NTC 2240 Agregados usados en morteros de mampostería
- NTC 4050 Cemento para mampostería
- NTC 174 Especificaciones de los agregados para concreto
- NTC 4076 Unidades de concreto para mampostería no estructural interior y chapas de concreto
- NTC 4026 Unidades de concreto para mampostería estructural
- NTC 247 Bloques huecos de hormigón para muros
- NTC 3318 Concreto premezclado
- NTC 3459 Agua para la elaboración de concreto
- NTC 3760 Concreto coloreado integralmente. Especificaciones para pigmentos
- NTC 4109 Bordillos cunetas y tope llantas de concreto
- NTC 1757 Mezcladoras de hormigón. Generalidades

85. Coordinación con los Fabricantes.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR será responsable de la total coordinación entre los diferentes fabricantes o propietarios de patentes que se utilicen durante la ejecución de la obra. El Departamento de Cundinamarca limitará sus relaciones y coordinación únicamente con el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. No se considerarán ampliaciones en el plazo de entrega de la obra por demoras o negligencia en la coordinación entre el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y los fabricantes o propietarios de patentes.

86. Coordinación con Otros Contratistas.

El Departamento de Cundinamarca se reserva el derecho de ejecutar otros trabajos dentro de los límites o zonas anexas a las obras que comprende esta Invitación Privada. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en consecuencia deberá permitir al Departamento de Cundinamarca depositar equipos, materiales, instalar personal, previa aprobación por parte del Supervisor, además del desarrollo normal e independiente de sus labores, sin que esto afecte o comprometa el normal desarrollo de las actividades a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. Los retrasos en el cumplimiento de los compromisos adquiridos por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, que se deriven de las actividades adelantadas o desarrolladas por el MUNICIPIO no podrán tomarse como causa válida para la declaratoria del incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Cualquier conflicto que pueda surgir entre el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y los CONTRATISTAS, en relación con su trabajo, deberá ser solucionado por mutuo acuerdo entre las partes y con aprobación del Supervisor respecto de la fórmula de solución del conflicto. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá suspender la ejecución de cualquier parte de los trabajos aquí especificados y desarrollarlos en la forma que le ordene el Supervisor, cuando tal suspensión o cambio de método sea necesario para facilitar el trabajo de otros CONTRATISTAS o del Departamento de Cundinamarca y ninguna compensación por perjuicios le será concedida, sin embargo, si la suspensión o cambio de método de trabajo afecta en forma real el tiempo de ejecución de las obras, de común acuerdo entre el Departamento de Cundinamarca y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se convendrá la ampliación del plazo.

Cuando alguna parte del trabajo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR dependa del trabajo que esté ejecutando otro CONTRATISTA, aquél deberá inspeccionar dichas obras e informar al Supervisor sobre cualquier defecto o demora que pueda afectar su propio trabajo. El incumplimiento de lo anterior, implicará la aceptación por parte del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR de las obras que estén ejecutando terceros, siendo responsable por la obra que ejecute en estas condiciones, con excepción de cualquier daño posterior que resulte por defectos de construcción de la obra de otros CONTRATISTAS, no previsibles en el momento de ejecutar el trabajo.

87. Entrega y Recibo de la Obra.

EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR avisará por lo menos con quince (15) días de anticipación la fecha en la que se propone hacer la entrega total definitiva de las obras y dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de dicha notificación, el Departamento de Cundinamarca, si lo considera conveniente, designará una comisión que dará la aprobación definitiva y hará las observaciones necesarias para que El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR las termine a satisfacción.

La Supervisión o la comisión en caso de que fuese nombrada, dispondrá de diez (10) días para efectuar el recibo de las obras y para ordenar durante este término las modificaciones y reparaciones a que haya lugar y que puedan exigirse de acuerdo con lo establecido en el contrato; el costo de estas modificaciones o reparaciones se hará con cargo al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el tiempo que se emplee en ellas se computará como parte del plazo total empleado para la terminación de la obra.

A más tardar el último día del plazo, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá tener debidamente terminadas y aprobadas las obras que son materia de este contrato para entregarlas al Departamento de Cundinamarca, por conducto de la Supervisión o de los funcionarios que se comisionen para tal fin. Si no las tiene terminadas no se le recibirán y esto sólo se hará cuando haya ejecutado las modificaciones y reparaciones exigidas de acuerdo con este numeral. El recibo definitivo se hará constar en el acta que firmará la comisión o la Supervisión.

EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá remover y retirar por su cuenta todas las instalaciones, el equipo de construcción y los servicios temporales que haya construido o adquirido para la ejecución de los trabajos, lo cual será requisito para el recibo definitivo de la obra. Los costos de sostenimiento de las obras hasta la entrega y recibo definitivo correrán por cuenta del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

88. Actas y Recepciones Parciales.

Siempre que en opinión del Supervisor o del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR la obra o parte de ella esté en condiciones de ser utilizada se podrá proponer la entrega en forma parcial de una cantidad determinada de viviendas construidas y terminadas en torres ubicadas en un mismo sector del proyecto, para lo cual informará a la Supervisión a fin de que verifique las especificaciones de obra y proceda a su recibo parcial, conforme a las condiciones y requisitos establecidos para ello. Esto se hará constar en un acta firmada por ambas partes en las cuales se informe las torres y apartamentos terminados, a fin de que el Comité Fiduciario autorice su entrega a los hogares compradores del proyecto.

EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá señalar, cerrar e

independizar el resto de la obra a fin de que los habitantes de las viviendas entregadas no se vean afectados ni la obra sufra inconvenientes.

89. Cambios en la Obra.

Por solicitud del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y previo el cumplimiento y análisis de las obligaciones contraídas de acuerdo con el Contrato y mediando un Informe Técnico de la Supervisión se podrán someter ante el Comité Fiduciario modificaciones o ajustes en la obra. El Supervisor no está en capacidad de aprobar o autorizar reformas al programa de construcción ni reprogramaciones al mismo, ni al presupuesto ni a las especificaciones técnicas.

Sin embargo el Supervisor está autorizado para solicitar al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR una o varias reprogramaciones que se ajusten al plazo vigente del contrato y orientadas al cumplimiento del mismo ya sea al momento de la presentación del programa de trabajo o posteriormente durante la realización de las obras. Las órdenes de reprogramación se darán por el simple atraso en la ejecución de las obras y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tendrá un plazo máximo de ocho (8) días calendarios para su presentación.

No obstante lo anterior, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR entregar la obra oportunamente y en forma satisfactoria aunque para ello tenga necesidad de utilizar un número mayor o tipo diferente de equipos a los programados, lo mismo que personal adicional o que tenga necesidad de reprogramar algunas o todas sus actividades sin que con ello ocasione un mayor costo para el Departamento de Cundinamarca.

El Supervisor podrá proponer al Comité Fiduciario cambios de obra dentro del Contrato a cargo de la obra ordinaria en las siguientes circunstancias:

89.1. Para mejorar alguna especificación.

89.2. En otros eventos que a juicio del Departamento de Cundinamarca, se mejore la calidad del trabajo.

90. Vigilancia y Cuidado de las Obras.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR proveerá por su cuenta el personal de vigilancia necesario para proteger las personas, las obras, sus propiedades y las propiedades del Departamento de Cundinamarca y de terceros hasta la entrega total de las obras. Para ello, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá informarse sobre las normas legales existentes y obtener todos los permisos y licencias necesarias.

91. Situaciones Imprevistas y Casos de Emergencias.

Si durante el curso de los trabajos el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR descubrieren en el lugar o sitio donde se construye la obra, condiciones especiales sustancialmente distintas a las indicadas en los planos o previstas en las especificaciones, circunstancias desconocidas de naturaleza especial que difieran sustancialmente de aquellas inherentes a las obras del carácter de las que proveen los planos y las especificaciones; el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se abstendrá de alterar tales condiciones o circunstancias sin que antes el Departamento de Cundinamarca, tome la decisión correspondiente.

Si este resuelve que aquellas si son esencialmente diferentes a las previstas, se procederá a ordenar, con la aprobación del Departamento de Cundinamarca, los cambios en los planos o en las especificaciones, previo convenio de los ajustes, tanto de costo como de plazo no obstante el valor final de las viviendas no podrá sufrir modificación alguna.

Si se presentare un caso de emergencia no previsto y el cual pusiere en peligro la seguridad de la obra, de las personas o de las propiedades vecinas, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá tomar todas las medidas que el caso requiera sin solicitar autorización previa del Departamento de Cundinamarca, pero deberá notificar por escrito a éste dentro de un plazo no mayor de setenta y dos (72) horas de ocurrencia del hecho.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá asumir los gastos que puedan ocurrir en la obra para atender un caso de emergencia, además de llevar la relación detallada y comprobada de ocurrencia de los mismos.

CAPÍTULO NOVENO

TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES.

92. Distribución de Riesgos.

Como se puede observar los riesgos que amenazan a los proyectos de vivienda son significativos, por ello se hace indispensable que se tomen medidas para mitigarlos, entendiendo que de esta manera se preservan las condiciones que aseguran y minimizan el riesgo para quienes intervienen en el proyecto.

93. Aproximación a los Riesgos de los Proyectos de Vivienda.

La siguiente es una aproximación a la definición técnica de los riesgos que se han identificado en el desarrollo de los Proyectos Habitacionales, estos riesgos pueden ser de origen externo e interno, en los numerales siguientes se amplía el concepto.

93.1. Riesgo de Liqueidez.

Es la posibilidad de que el Proponente no cuente con recursos suficientes (restricciones en el flujo de caja) por concepto de retardos en el giro de los subsidios, el trámite oportuno de los créditos y/o la entrega efectiva de los aportes de los compradores; que no le permitan mantener el proceso constructivo y que le pueden llegar a impedir cumplir los compromisos del Proyecto.

Actualmente existen demoras en el trámite de los subsidios (6 a 18 meses) cuando los mismos se cobran de forma anticipada y de los créditos individuales especialmente los que aprueba el Fondo Nacional de Ahorro que inciden en la financiación de la construcción, debido a que el Proponente en muchos casos no cuenta con recursos propios que le permitan financiar la operación y por ello opta por el cobro anticipado que debe ser garantizado con una póliza de cumplimiento o un aval bancario.

Un Proponente sin capacidad financiera propia es multiplicador del riesgo para el sector por la

incapacidad de soportar las restricciones presupuestales. Para mitigar este riesgo el Proponente debe aportar la totalidad de los recursos económicos requeridos para ejecutar el proyecto de principio a fin sin requerir el cobro anticipado de los subsidios familiares de vivienda.

93.2. Riesgo Financiero.

Surge como la sumatoria de la valoración de los riesgos del Proyecto de Vivienda y que se materializa en la posibilidad de que el proponente no pueda cumplir con las obligaciones de pago en la fecha de cancelación de los compromisos, o por la ocurrencia de imprevistos, aumento en los precios de los materiales e insumos o posibles siniestros que ocurran y por los cuales sea presuntamente responsable y que podrían afectar principalmente los activos e imagen de la entidad.

Estos riesgos pueden materializarse por los retrasos en los trámites y cobros de las ventas, o por un aumento inesperado o imprevisto en los costos de los materiales e insumos, inadecuado control de los costos y del programa de obra que hacen aumentar los imprevistos.

Para mitigar este riesgo el Departamento de Cundinamarca ha determinado que de forma anticipa al inicio del proyecto, los hogares postulados deben demostrar el cierre financiero que es permita la compra de cada una de las unidades de vivienda que conforman el proyecto y adicionalmente que el inicio del proyecto solo se permita una vez sea certificado el punto de equilibrio del proyecto por parte de la Sociedad Fiduciaria. Adicionalmente para permitir el inicio de las obras el fideicomitente inversionista y constructor debe demostrar que cuenta con los recursos propios suficientes para financiar el proyecto o que en su defecto cuenta con el crédito constructor debidamente aprobado por una entidad financiera vigilada por la superfinanciera.

93.3. Riesgo Legal.

Es la contingencia de pérdida derivada de situaciones de orden legal, que puedan afectar los proyectos declarados elegibles, o los procesos desarrollados al interior de la empresa por causas atribuibles a empleados o contratistas vinculados al proyecto, o por cambios en las exigencias urbanísticas por parte de los entes territoriales o de las empresas de servicios públicos.

Este riesgo puede también presentarse debido a la tendencia del Ministerio de Vivienda de expedir continuamente normas para modificar los procesos, lo cual implica un riesgo por inseguridad jurídica que puede imponer obligaciones adicionales no previstas al inicio de los proyectos.

93.4. Riesgo Operativo.

Es la posibilidad de pérdida como resultado de deficiencias a causa de fallas en los sistemas de información, deficiente diseño y presupuestación, fallas en los procesos, deficiente control de atribuciones en tiempo real, errores humanos, mala fe de los empleados y fallas en el control gerencial y la ausencia de una política de calidad. Un gerente o director de proyecto inexperto puede ser el artífice principal de este riesgo.

Para mitigar este riesgo el Departamento de Cundinamarca ha determinado el establecimiento de unos criterios de evaluación de las capacidades de organización, experiencia, capacidad técnica, financiera y económica elevada con respecto al promedio de los Oferentes de proyectos de vivienda del mismo tipo.

93.5. Riesgo de Mercado.

El riesgo de mercado o precio es la contingencia de pérdida o ganancia de parte del Proponente, como resultado de un cambio en los costos financieros por la volatilidad de las tasas de interés, aumento de los índices de precios, que pueda presentarse como resultado de una pérdida de imagen o de confianza en el proceso o en el Proponente por causa de la ocurrencia de algún

siniestro derivado del proceso constructivo y/o de la gestión de los proyectos habitacionales.

93.6. Riesgo de Contraparte.

Es la posibilidad de incumplimiento de las obligaciones contractuales de los Proponentes de proyectos, de los entes territoriales, las entidades otorgantes de los subsidios y/o de los créditos y de los compradores. Se genera entre otros por incumplimiento en la entrega de documentos, ignorancia de los acuerdos y problemas operativos o no resolución oportuna de los mismos.

93.7. El Riesgo Técnico de los Proyectos VIP.

El concepto de elegibilidad está sustentado fundamentalmente en la veracidad de la información del Documentos presentados por el Proponente de proyectos habitacionales ante una entidad evaluadora, que puede ser Findeter o un Banco. Antes de radicar el proyecto, éste debe haber surtido la formulación y diseño de las obras contempladas en el mismo y la obtención de las licencias de urbanismo y construcción.

Sobre los diseños del proyecto, corresponde a cada Oficina de Planeación Municipal al momento de expedir las licencias verificar el cumplimiento del proyecto frente a los requisitos de sismo resistencia y las normas urbanísticas aplicables, derivadas del PBOT / EOT, para esto dispone de las memorias de cálculo, de los diseños, planos arquitectónicos y urbanísticos y demás documentos.

A su vez, la aprobación de los diseños y planos de redes de servicios públicos, es responsabilidad de las entidades prestadoras del servicio respectivo e implica que el diseño de las obras cumple con las especificaciones y normas técnicas que le permiten ser integradas a las redes colectivas de servicios.

Es evidente el riesgo de que al llegarse a presentar deficiencias en la estabilidad de las obras y de la construcción de las mismas, estas sean atribuidas por los hogares perjudicados al promotor del proyecto en virtud de que fue la entidad que reconoció la viabilidad técnica al proyecto, cuando la verdadera responsabilidad técnica recae en el consultor que realizó el estudio de suelos, en el profesional calculista de la estructura y diseñador del proyecto, en el constructor que llevó a cabo las obras, en el Supervisor que se ocupó del control de calidad de la ejecución de las mismas y aún más en las autoridades competentes que impartieron las licencias y permisos necesarios. Todas estas son externalidades que pueden afectar los proyectos de no haber sido realizadas con profesionalismo y que escapan al riguroso proceso de evaluación que realiza la entidad evaluadora y que la entidad contratante debe preocuparse por verificar.

De conformidad con la normatividad que regula la vivienda social, los planos son requeridos al proponente para verificar la disponibilidad de servicios y evaluar el nivel de consistencia de los mismos frente al presupuesto del proyecto estimado por el Proponente, lo cual fundamenta el análisis de viabilidad financiera por parte de Findeter o el Banco, que constituye el valor agregado, teniendo en cuenta que previamente se ha revisado el proyecto desde el punto de vista urbanístico y técnico y la propiedad legal del predio donde se llevará a cabo el proyecto, con ocasión del estudio propio del trámite de las licencias requeridas.

Sin embargo, la viabilidad financiera en la mayoría de los proyectos es muy frágil, teniendo en cuenta que la ejecución de los proyectos depende de la asignación y del flujo de los subsidios que el Proponente pretende aplicar y del ahorro programado que el hogar beneficiado trae consigo. En este caso puede un proyecto fracasar por la asignación de subsidios a un número de viviendas por debajo del Punto de Equilibrio Financiero del proyecto.

En consecuencia, esto conduce a que la mayoría de los proyectos se van ejecutando en la medida que se van asignando y desembolsando los subsidios aplicables, razón por la cual el

Departamento de Cundinamarca ha insistido ante los proponentes que la ejecución de las obras de urbanismo y de las viviendas no dependa del flujo del subsidio familiar de vivienda, ni del crédito hipotecario y mucho menos del ahorro previo de los hogares. Para mitigar estos riesgos es el fideicomitente inversionista constructor y gerente quien asume la financiación total del proyecto con cargo a su propio patrimonio.

Y es que el desfase financiero por la demora en el giro de los subsidios, afecta también el flujo de los recursos al proyecto, lo cual trae consigo sobrecostos derivados de la ampliación del período de ejecución previsto que tiene incidencia en la calidad de las obras y en las especificaciones de terminación de las viviendas, a lo cual se suma que el Proponente debe garantizar la administración del proyecto durante el período total de ejecución, independiente del número de soluciones que se puedan construir en un momento dado.

Todas estas circunstancias representan riesgos altos de ocurrencia de deficiencias en la calidad de las obras, que en caso de reclamaciones pueden terminar involucrando a la entidad, teniendo en cuenta que ante los Proponentes y demás partes interesadas fue el Departamento de Cundinamarca quien selecciono al Proponente, bajo condiciones “óptimas” de ejecución, que no se dan en la práctica en la medida que las etapas de pre inversión y ejecución no se lleven a cabo adecuadamente por parte de los promotores de los proyectos y que el desarrollo de las obras depende del flujo incierto de los subsidios y recursos asociados de los hogares.

93.8. Conjunción de los Riesgos que Afectan los Proyectos VIP.

La concentración de actividades, que se pueden presentar sin dudas en casos excepcionales, pero frecuentes en cuanto a proyectos de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO se trata, puede tener un alto riesgo para la entidad territorial ya que en algún momento puede llegar a suceder que el proyecto no culmine o el constructor (Proponente) no cumpla lo prometido y el Departamento de Cundinamarca se vea envuelto en un conflicto con la Compañía de Seguros, cuyo resultado puede ser la indemnización por la pérdida de los recursos del fondeo de los proyectos, es decir el riesgo de no inversión de los subsidios otorgados al Proponente y/o a los compradores.

Algo a favor es que los bancos han implementado sistemas modernos de medición de riesgo como resultado del aprendizaje de la crisis de la construcción de mediados de la década de los noventa, lo cual reduce el riesgo de financiar proyectos que no sean viables y tampoco financiar a constructores que no sean responsables. Por ello una de las principales referencias que pueden verificarse a un Proponente es su relación con los bancos, pero no por la simple apertura y manejo de cuentas corrientes o de ahorro, sino por la administración de sobregiros y créditos constructor relacionados con las demás obras del proponente.

94. Alcances de la Política de Administración del Riesgo.

Toda actividad humana y de las organizaciones, independientemente de su naturaleza, tamaño y razón, está expuesta a una serie de riesgos cuya materialización generan amenazas y ponen en peligro a las instituciones mismas y sus recursos, incluidas las personas y, por tanto, el logro de sus objetivos organizacionales.

Con el concepto de Administración del Riesgo, se identifican y cuantifican éstos además que se controlan, propendiendo porque el proceso y sus controles, garanticen de manera razonable la minimización de los mismos y el logro de los objetivos organizacionales además de la protección de los recursos.

Así las cosas, en la definición de la Política de Administración del Riesgo se deben tener en cuenta los siguientes elementos de control: Contexto Estratégico: Es un análisis situacional que permite

establecer los factores internos y externos que generan situaciones de riesgo. Identificación de Riesgos: Definición de las causas y efectos de las situaciones de riesgo. Análisis de Riesgo: Ejercicio matemático – estadístico que cuantifica la probabilidad de ocurrencia del siniestro y Valoración del Riesgo: Ejercicio actuarial que mide la exposición de la entidad a los impactos del riesgo.

La respuesta a estos elementos de control se refleja en las elevadas exigencias de este documento de condiciones generales. El cual está diseñado y orientado a no permitir la participación de constructores “Irresponsables” como tampoco de Proponentes inexpertos, como se plantea en el siguiente inciso.

95. El principio de Selección Adversa para los “Proponentes Responsables”

La selección adversa fue utilizada originalmente en el estudio de los seguros para describir una situación donde la gente que toma un seguro es más propensa a efectuar un cobro que la población objetivo que utiliza el asegurador para establecer sus primas.

Aplicado a los Proyectos de Vivienda Prioritaria y Social que pretende con esta Invitación Privada adelantar el Departamento de Cundinamarca, por ejemplo, cuando se convocan constructores para otorgarles un contrato de construcción de vivienda prioritaria y social, el DEPARTAMENTO y/o el MUNICIPIO podrían mirar la tasa de siniestralidad entre los Proponentes que participan en el mercado de la vivienda social (prioritaria) en una entidad o convocatoria determinada (Ej. Banco Agrario, Findeter, Fonvivienda, Cajas de Compensación Familiar, Esfuerzo territorial, Bolsa Única Nacional, Viviendas saludables, Vivienda Gratuita, etc.) para con esta información seleccionarlos. La evidencia es que más del 37% de los proyectos financiados con subsidios familiares de vivienda otorgados por Fonvivienda están siniestrados. Entre tanto los proyectos financiados con subsidios familiares de vivienda otorgados por las cajas de compensación familiar alcanzan un nivel de éxito superior al 98%. En tal sentido se preferirá optar por la convocatoria de constructores o proponentes que tengan una amplia experiencia en la construcción de proyectos habitacionales con las cajas de compensación familiar.

En el caso usual, un requisito clave para que exista selección adversa es una asimetría de información, los Proponentes que participan en una convocatoria o Invitación Privada saben si son o no “responsables”, mientras que el Departamento de Cundinamarca no lo sabe. Si el ente territorial sabe quiénes son “responsables” y quienes no, podría establecer criterios distintos para evaluar cada grupo y no habría selección adversa.

Ante la dificultad que implica para esta selección, el hecho de que las autoridades nacionales no sancionan en debida forma a los Proponentes “irresponsables”, cualquier Proponente puede participar en esta convocatoria, razón por la cual el Departamento de Cundinamarca ha extremado las medidas en la selección del comercializador y gerente y del inversionista y constructor para lograr una selección que le garantice el éxito del proyecto.

Ahora, suponiendo que hay dos tipos de Proponentes participando en el mercado de la vivienda de interés prioritario: los Proponentes “responsables y los irresponsables” y el Departamento de Cundinamarca no puede distinguir cuál es cuál, de tal forma que ambos Proponentes terminan participando en la convocatoria. Los “responsables” saben que ellos tienen menos probabilidades de fracasar en el desarrollo del proyecto que los otros Proponentes y que al participar en la convocatoria están legitimando a los Proponentes “irresponsables”, por lo tanto estarán renuentes a participar en este tipo de convocatorias o licitaciones, entre otras razones por la inseguridad jurídica que implica el sometimiento a las condiciones de contratación de un ente territorial, mientras que los Proponentes “irresponsables” tendrán una mayor probabilidad de siniestrar los

proyectos, pero ante la falta de sanción estarán más dispuestos a participar y ganar la convocatoria. El ente territorial termina con Proponentes con una tasa de siniestralidad más alta que la esperada al momento de hacer la convocatoria.

Entonces la forma de hacer atractivo este proyecto para un Proponente “responsable” es brindándole una serie de atractivos de tipo fiscal, procedimental, norma urbana, seguridad jurídica y de confiabilidad en la selección de los hogares. Para ello el Departamento de Cundinamarca ha tramitado con los Alcaldes Municipales ante los Concejos Municipales las exenciones de impuestos que plantea la Ley 439 de 2011 en materia de impuestos de delineación urbana, plusvalía y predial, así como las garantías de una pronta atención y trámite en cuanto a las solicitudes de disponibilidades de servicios públicos y de licencias de urbanismo y construcción, así como una adecuada norma urbana que le permita optimizar los recursos y finalmente realizando la selección adecuada de los hogares postulantes. En tal sentido se encuentran vigentes los Acuerdos de Creación del Subsidio Familiar de Vivienda, los cuales se encuentran publicados en www.fidubogota.com como documentos anexos a este documento de condiciones generales.

96. Criterios de Evaluación para la Mitigación de los Riesgos.

Para minimizar los riesgos en este Documento de Condiciones Generales se han evaluado de forma estricta los siguientes criterios:

- Las Condiciones técnicas y financieras – Hoja de Vida Institucional.
- La Idoneidad – Probidad: cumplimiento de anteriores obras, el buen gobierno corporativo, los sistemas de gestión de calidad y la atención de reclamaciones.
- La Solvencia - Liquidez – Solidez. Capacidad para ejecutar con recursos propios el 100% del valor de las viviendas y del proyecto en su conjunto.
- K de contratación, inventarios y construcciones en curso.
- Trayectoria y moralidad comercial.
- Experiencia en el desarrollo de proyectos del mismo tipo, 5 años mínimo.
- Tecnología, sistemas constructivos empleados,
- Referencias de proveedores de materiales e insumos, clientes institucionales (CCFs, Entidades Gubernamentales y Financieras)
- Referencias gremiales,
- Contabilidad, revisoría fiscal, rendición de cuentas,
- Atención de la Postventa, garantías. Manual de uso de las viviendas.
- Tipo de Proponente, suscripción del contrato: Constructor - Consorcio,
- Garantías ofrecidas:
- Respaldo Patrimonial,
- Fuente de Recursos, contra-garantías,
- Administración de Recursos, Manejo Fiduciario, Preventas, administración de Aportes Gubernamentales,
- Supervisión técnica, administrativa y financiera – Veeduría Ciudadana.
- Visita Técnica a Oficinas y a Proyectos Ejecutados y en Ejecución.

97. Distribución y Asignación de los Riesgos Previsibles:

De conformidad con lo previsto por la ley y previas las anteriores consideraciones, se determina la siguiente distribución de los riesgos previsibles:

Tipificación	Descripción	Fideicomite n t e aportante	Fideicomitentes comercializador y gerente / Fideicomitente Inversio nista Constructo r	Evalua da	Valorad a
Económico s	Incremento en los precios de los bienes.		X	Bajo	5
	Escasez de los Bienes y servicios en el mercado		X	Medio	10
Regulatorio s	Modificación en Tasas cambiarias e intereses y/o expedición de nuevas normas al igual que la imposición de nuevos impuestos locales o nacionales.		X	Medio	10
Operativos	Fallas en la logística, equipos y organización.		X	Medio	10
	Incumplimiento en las especificaciones técnicas generales y Particulares definidas para la ejecución de la obra.		X	Alto	20
	Mala calidad de Los materiales utilizados.		x	Alto	20
	Demora en los Trámites para la iniciación de los trabajos.		X	Medio	10
Ambientale s	Incumplimiento de las normas vigentes en materia de manejo, transporte, almacenamiento y disposición final de los escombros y materiales de construcción que se produzcan en desarrollo del contrato.		X	Medio	10
Geológicos	Resultantes de los estudios de suelos que no permitan el desarrollo de la construcción del proyecto	X		Medio	10
Laborales	Parálisis en la prestación de los servicios propuestos por el no pago o pago oportuno de los factores que componen la Seguridad Social (salud, pensión, arp, parafiscales).		X	Medio	10
	Parálisis en la prestación de los servicios propuestos por el no pago o pago oportuno de los factores que componen las prestaciones sociales (cesantías, vacaciones, intereses a las cesantías, prima de servicios)		X	Medio	10
Políticos	Situaciones de orden público (tomas por parte de sindicatos, marchas, etc.).	X		Bajo	5

Naturales	Ocurrencia de desastres naturales (terremotos, inundaciones, etc.). Predios: El Fideicomitente aportante Obras y labores. El Fideicomitente inversionista y constructor.	X	X	Medio	15
-----------	--	---	---	-------	----

Es el resultado de la tipificación y estimación de los riesgos previsibles con el objeto de que sean gestionados eficientemente y de establecer cuál de las partes soportará las consecuencias negativas de su concreción.

En todo caso se estiman adicionalmente los siguientes riesgos y distribución:

Distribución de Riesgos

Riesgo	Porcentaje	Asignado a :
a) Liquidez	100%	Fideicomitente
b) De Crédito	100%	Fideicomitente
c) Mercado	100%	Fideicomitente
d) Legal	100%	Fiduciaria
e) Contraparte	100%	Fideicomitente
f) Operativo	100%	Fiduciaria

VER ANEXO TÉCNICOS, ESTUDIOS DEL MERCADO Y ESTUDIOS PREVIOS.

VER ANEXOS 1 AL 8.

Bogotá, D.C. febrero 03 de 2023

JORGE ALBERTO GODOY LOZANO (E)
Secretario de Hábitat y Vivienda

Elaboró/Proyecto:

1. Cuadro de ubicacion de predios y coordenadas

	MUNICIPIO	DIRECCION	COORDENADAS	
			OESTE	NORTE
1	GIRARDOT	LOTE MANZANA 5 CIUDADELA VALLE DEL SOL	74.48.19.56	4.19.24.76
2	GRANADA	EL PRADO Y LAS JUNTAS	74.21.09.88	4.31.04.79
3	PARATEBUENO	LOTE 2 SANTA HELENA	73.12.29.48	4.22.30.83
4	TENA	CARRERA 3 CALLE 7	74.23.21.57	4.39.25.89
5	UBATE	SAN MIGUEL TRV 11#15A-127	73.48.51.82	5.19.01.65
6	GACHETA	PREDIO LA ESPERANZA	73.37.50.0	4.48.48.4
7	GAMA	CLL4#1A-26	73.36.37.20	4.45.51.47
8	TIBACUY	CLL 3#1-22	74.27.07.09	4.20.50.11
9	VILLAPINZON	CRA 5 ESTE # 8-05	73.35.23.04	5.13.06.33
10	VIOTA	CRA 12#23-02	74.31.19.16	4.26.30.54
11	SUBACHOQUE	CLL 8#2-79 INSPECCION DE LA PRADERA		

2. Viviendas potenciales y mínimo de viviendas proyectadas.

	MUNICIPIO	VIVIENDAS POTENCIALES	VIVIENDAS MINIMAS
1	GIRARDOT	100	70
2	GRANADA	100	70
3	PARATEBUENO	121	85
4	TENA	100	70
5	UBATE	480	336
6	GACHETA	100	70
7	GAMA	60	42
8	TIBACUY	50	35
9	VILLAPINZON	300	210
10	VIOTA	140	98
11	SUBACHOQUE	120	84