

Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2017
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 CUÁLES 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.

ADENDA No. 1
15 de noviembre de 2017

Fiduciaria Bogotá S.A. quien actúa en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, atendiendo las instrucciones del DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA en su calidad de FIDEICOMITENTE del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-68124**, así como las impartidas por el COMITÉ FIDUCIARIO, mediante Acta No. 03 del treinta y uno (31) de octubre de 2017, se permite expedir la presente **Adenda No. 1** al Documento de Condiciones Generales de la Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2017, en los siguientes términos:

PRIMERO: Se aclara que teniendo en cuenta el cronograma del proceso de selección la fecha que corresponde a la Carta de Invitación es 10 de noviembre de 2017, y no 9 de noviembre de 2017, como quedó establecido inicialmente.

SEGUNDO: Modificar la **Tabla de Contenido** en el siguiente sentido:

“CARTA DE INVITACIÓN	6
CAPÍTULO PRIMERO	7
INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN POR INVITACIÓN PRIVADA LEY 1537 DE 2012 ARTICULO 6.	7
1. Introducción.	7
2. Descripción de la Necesidad y Justificación de la Contratación.	7
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.	26
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.	35
10. ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES PARTICIPANTES.	35
11. OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.	36
12. OBLIGACIONES DE LOS MUNICIPIOS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE APORTANTE.	36
13. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.	37
14. COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.	37
15. SUPERVISIÓN.	37
16. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.	40
17. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.	40
18. OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES.	41
19. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES.	42
20. PLAZOS DEL PROYECTO Y DE LOS CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL.	43
21. PRESUPUESTO OFICIAL DE LOS PROYECTOS (PO).	44
22. Fuentes y Forma de Financiación.	50
23. Beneficios a Favor del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.	52
24. Documentos Técnicos e Información del Predio para facilitar la Presentación de las Propuestas.	54
25. Apertura de la Invitación Privada.	55
26. Evaluación de las Propuestas.	57
27. Suspensión y/o cancelación de la convocatoria.	58
28. Cronograma Oficial del Proceso.	58
CAPÍTULO SEGUNDO 59	
PREPARACIÓN Y ENTREGA DE PROPUESTAS.	59
29. Presentación y Examen de la Propuesta.	59
30. OBSERVACIONES AL TEXTO DE LAS CONDICIONES GENERALES.	62
CAPÍTULO TERCERO	63
31. Requisitos de Admisión de los Proponentes para FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.	63
32. Requisitos Particulares de los Proponentes Asociados para FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.	63
33. Capacidad Jurídica para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.	64
34. Capacidad Financiera para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.	65
35. Capacidad Organizacional (Co).	66
CAPÍTULO CUARTO	66
DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA PARA EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.	66
36. Documentos para Verificar los Requisitos de Admisión.	67
37. Resumen de la Propuesta (Anexo No. 4).	67
38. Carta de presentación de la Propuesta.	67
39. Índice o Tabla de Contenido.	72
40. Propuesta económica.	72
41. Garantía de seriedad de la Oferta.	73
42. Inhabilidades e Incompatibilidades.	74
43. Entrega de la Propuesta.	74
44. Rechazo y Eliminación de Propuestas.	74



45. Declaratoria de Desierta de la Invitación Privada.	76
CAPÍTULO QUINTO	76
EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.	76
46. Evaluación de las Propuestas y selección del Fideicomitente Comercializador y Gerente y del Fideicomitente Inversionista y Constructor.	76
CAPÍTULO SEXTO.	81
CONDICIONES GENERALES PARA LA ESCOGENCIA DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES DE LOS PROYECTOS.	81
47. Requisitos de Admisión de los Proponentes FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.	81
48. Requisitos Particulares de los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR Proponentes Asociados.	81
49. Capacidad Jurídica de los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.	82
50. Capacidad Financiera de los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.	83
51. Capacidad Organizacional (Co).	84
52. Capacidad residual de contratación (Kr)	85
53. Documentos para Verificar los Requisitos de Admisión.	86
54. Resumen de la Propuesta (Anexo No. 4).	86
55. Carta de presentación de la Propuesta del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.	86
56. Índice o Tabla de Contenido.	93
57. Propuesta de implantación Urbanística y Arquitectónica.	93
58. Garantía de seriedad de la Oferta.	93
59. Inhabilidades e Incompatibilidades.	94
CAPÍTULO SÉPTIMO.	94
CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO.	94
60. Documentos del Contrato.	94
61. Perfeccionamiento y Legalización del Contrato.	95
62. Publicación del Contrato.	95
63. Garantías.	95
64. Suspensión Temporal del Contrato.	95
65. Liquidación del Contrato.	96
EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR	96
66. CLÁUSULA PENAL	96
67. CONOCIMIENTO DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, Y EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR SOBRE LAS CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.	97
68. INDEMNIDAD	97
69. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	98
70. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.	98
71. TERMINACIÓN DEL CONTRATO	98
CAPÍTULO OCTAVO	99
INICIACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO	99
72. INICIACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.	99
73. SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO.	99
74. RECEPCIÓN DE PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y SUGERENCIAS - PQRS.	100
75. VALLA, BANDERAS Y PUBLICIDAD DEL PROYECTO.	101
76. PLAN DE CALIDAD PARA EL PROYECTO.	101
77. PROGRAMA DE TRABAJO, CRONOGRAMA DE OBRA.	101



78.	FLUJO DE CAJA E INVERSIÓN	102
79.	MÉTODOS O SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN.	102
80.	Director de Construcción y Personal de la Obra.	103
81.	Depósitos, Campamentos y Oficinas.	104
82.	Actualización de Planos.	105
83.	Prevención de Accidentes, Normas de Seguridad y Reducción del Impacto Comunitario.	105
84.	Materiales, Calidad de la Obra y Equipo.	108
85.	Normas y Especificaciones de Construcción Redes de Servicios Públicos.	110
86.	Normas Técnicas Colombianas para Materiales (NTC-Icontec)	111
87.	Coordinación con los Fabricantes.	112
88.	Coordinación con Otros Contratistas.	112
89.	Entrega y Recibo de la Obra.	113
90.	Actas y Recepciones Parciales.	113
91.	Cambios en la Obra.	114
92.	Vigilancia y Cuidado de las Obras.	114
93.	Situaciones Imprevistas y Casos de Emergencias.	114
	CAPÍTULO NOVENO	115
	TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES.	115
94.	Audiencia de Distribución de Riesgos.	115
95.	Aproximación a los Riesgos de los Proyectos de Vivienda.	115
96.	Alcances de la Política de Administración del Riesgo.	118
97.	El principio de Selección Adversa para los “Proponentes Responsables”	119
98.	Criterios de Evaluación para la Mitigación de los Riesgos.	120
99.	Distribución y Asignación de los Riesgos Previsibles:	121
	VER ANEXO TÉCNICOS, ESTUDIOS DEL MERCADO Y ESTUDIOS PREVIOS.	122
	VER ANEXOS 1 AL 8.	122”

TERCERO: Modificar el primer inciso numeral 25.2. Audiencia para precisar el Contenido y Alcance del Documento de Condiciones Generales en el siguiente sentido:

“25.2. Audiencia para precisar el Contenido y Alcance del Documento de condiciones generales.

Con el fin de precisar el contenido y alcance del Documento de Condiciones Generales y de escuchar a los interesados sobre el mismo, se celebrará una reunión el día y hora fijado en el cronograma del presente proceso, en las instalaciones que Fiduciaria Bogotá S.A., en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz destinara para tal fin. El lugar y la hora se encuentran indicados en el cronograma oficial. La asistencia a la reunión no es obligatoria.

(...)”

CUARTO: Modificar el numeral 26.1. Periodo de Observaciones en el siguiente sentido:

“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



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Programa de interés del Ayuntamiento de Cundinamarca
¡QUEREMOS QUE ALCANCES TU SUEÑO!



Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Código Postal: 111321 Bogotá, D.C. Tel. 749 1441

[f/CundinamarcaGov](https://www.facebook.com/CundinamarcaGov) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)
www.cundinamarca.gov.co

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. En ejercicio de esta facultad, el proponente no podrá completar, adicionar, modificar o mejorar su propuesta.”

QUINTO: Modificar el numeral 28. Cronograma del proceso en el siguiente sentido:

“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 www.fidubogota.com	Viernes 10 Noviembre 2017	www.fidubogota.com
Cartas de Invitación a las Cajas de Compensación Familiar de Bogotá y Cundinamarca a participar en la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	Viernes 10 Noviembre 2017	Enviadas por Correo electrónico institucional.
Publicación del Documento de Condiciones Generales y sus Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	Viernes 10 Noviembre 2017	www.fidubogota.com
Audiencia de Aclaración de las Condiciones Generales y Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017.	Lunes 20 Noviembre 2017, de 4:00 pm a 6:00pm.	Calle 36 No. 7-47 Piso 2, Sala No. 5
Visita a los Predios	Del 10 al 21 Noviembre 2017 hasta 5:00 pm.	En cada uno de los MUNICIPIOS con los Alcaldes y Secretarios de Planeación Municipal.
Recepción de Observaciones al Documento de Condiciones Generales y Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	Hasta al 21 Noviembre 2017 hasta las 5:00 pm.	www.fidubogota.com pamcundinamarca@fidubogota.com
Respuesta a las Observaciones	Viernes 24 Noviembre 2017.	www.fidubogota.com pamcundinamarca@fidubogota.com
Plazo máximo para proferir Adendas al Documento de Condiciones y Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	Viernes 24 Noviembre 2017.	www.fidubogota.com
Entrega y Recibo de las propuestas	Jueves 07 Diciembre 2017, desde 8:30 am hasta las 3:00 pm.	Instalaciones de 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 07 Diciembre 2017	www.fidubogota.com
Periodo de Verificación, Evaluación y Calificación de las Propuestas por parte del Grupo Evaluador.	Del 07 al 14 de Diciembre 2017	
Comunicación y publicación del Informe de Evaluación de las propuestas	Viernes 15 Diciembre 2017	www.fidubogota.com



Termino para Subsanan	Miércoles 20 Diciembre 2017, 11:00am a 12:00m.	Instalaciones de Fiduciaria Bogotá S.A. Calle 67 No. 7-37 Torre A, Piso 3, Recepción, de Bogotá, D.C.
Respuesta a Observaciones al Informe de Evaluación	Viernes 22 Diciembre 2017.	www.fidubogota.com
AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN, conforme a lo instruido por el Comité Fiduciario	Viernes 22 Diciembre 2017, de 4:00 pm a 6:00pm.	Calle 36 No. 7-47 Piso 2, Sala No. 5
Vinculación a los Contratos de Fiducia Mercantil para la Constitución de los Patrimonios Autónomos Derivados por cada MUNICIPIO.	Dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la Adjudicación	Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. Calle 67 No. 7-37 Piso 3 Bogotá, D.C.

(...)"

SEXTO: Modificar el segundo inciso del **numeral 29 Presentación y Examen de la Propuesta**, en el siguiente sentido:

"29. Presentación y examen de la propuesta.

(...)

Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, remitirá a la 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.

(...)"

SÉPTIMO: Modificar el último inciso del **numeral 46.6. Evaluación Propuesta de Construcción de Centros Integrales de Servicios (Máximo 150 puntos)**, en el siguiente sentido:

"46.6. EVALUACIÓN PROPUESTA DE CONSTRUCCIÓN DE CENTROS INTEGRALES DE SERVICIOS (MÁXIMO 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."

OCTAVO: Modificar el **numeral 46.12 Selección de firmas constructoras como Fideicomitentes Inversionistas y Constructores de los proyectos de vivienda**, en el siguiente sentido:

"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 las propuestas de personas jurídicas constructores profesionales que se vinculen 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.”.

NOVENO: Modificar el segundo inciso del numeral 55.12 Experiencia del Proponente, en el siguiente sentido:

“55.12. Experiencia del Proponente FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR – Formulario Anexo No. 6

(...)

El Proponente debe tener una Experiencia como Consultor y como Constructor, de mínimo de 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.

(...)”

DÉCIMA: Modificar el primer inciso del numeral 57 Propuesta de implantación Urbanística y Arquitectónica, en el siguiente sentido:

“57. Propuesta de implantación Urbanística y Arquitectónica.

El constructor proponente debe presentar una propuesta a nivel de esquema básico 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 constancia se expide la presente adenda el quince (15) de noviembre de 2017.

FIRMA EN ORIGINAL

CAROLINA LOZANO OSTOS

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



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Programa de interés del Asesoramiento de Cundinamarca
Queremos que alcances tu sueño



Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Código Postal: 111321 Bogotá, D.C. Tel. 749 1441

[f/CundinamarcaGov](https://www.facebook.com/CundinamarcaGov) [@CundinamarcaGov](https://www.twitter.com/CundinamarcaGov)
www.cundinamarca.gov.co