

Bogotá D.C., Febrero 9 de 2018

Doctora
CAROLINA LOZANO OSTOS
FIDUCIARIA BOGOTA S.A
Calle 67 No. 7 – 37 Torre A Piso 3 Sala 1
Bogotá D.C.

Referencia: Observaciones al Documento de Condiciones Generales y Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001 -2018

Respetada Doctora Carolina, Atento saludo,

En atención a la invitación privada del asunto y dentro de los términos establecidos para tal fin, nos permitimos enviar las observaciones, comentarios y/o preguntas relacionadas con dicha Invitación y en específico respecto de:

- Documento de Condiciones Generales de la invitación privada
 1. Numeral 17 Página 41 - Determinar el alcance de manera concreta de las obras adicionales dentro del presupuesto y la prefactibilidad con el fin de no afectar o reducir áreas para compensar en costo de las obras adicionales las cuales consideramos pertinente sean asumidas por el municipio.
 2. Numeral 21.1 Página 46. Solicitamos confirmar el valor máximo por unidad de vivienda equivalente a setenta (70) smmlv de 2018 (\$54.686.940,00 por unidad) el correcto es (\$54.686.490,00 por unidad).
 3. Numeral 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



Protección Social



Salud



Supermercados



Vivienda



Turismo



Crédito



Recreación



Droguerías



Cultura



Educación



Alimentos y bebidas

Comité Fiduciario del PAM Fidubogotá - Cundinamarca. Es importante que la suscripción de los PAD sea posterior a la prefactibilidad como estaba anteriormente y que el Fideicomitente inversionista y Constructor suscriba el correspondiente otrosí, lo anterior teniendo en cuenta que en el cronograma se encuentra estipulado que se suscribirán los PAD de todos los municipios a los 10 días siguientes a la adjudicación y como es de su conocimiento existen algunos predios que mantiene la condición de subsanación en la etapa definida que requiere de tiempo por parte del Municipio para garantizar su viabilidad.

4. Numeral 75 Página 106 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. Acorde a lo mencionado no se cuenta con las herramientas para la elaboración de un cronograma general detallado de las preventas, por lo cual este insumo se obtendrá en la etapa de factibilidad, por lo tanto solicitamos que esta consideración sea tenida en cuenta en las condiciones generales en dicha etapa.
- Anexo Técnico especificaciones de la invitación privada
5. Página 10 Tramos a pavimentar de las vías de acceso a los predios, para el municipio de Guaduas no se describe perfil vial, se entiende que para este proyecto no será necesario realizar la ejecución del 50% del perfil vial requerido. Sugerimos sea aclarado si será necesario realizar la ejecución de esta vía de acceso.
- Minuta Contrato de Fiducia Mercantil Derivado
6. Se solicita aclarar el porcentaje del punto de equilibrio dado que en la minuta PAD Página 21 Numeral 4.1.14 se estipula el 80% y en el documento de condiciones generales Página 35 Literal m se estipula el 70% del punto de equilibrio.
 7. Página 48 Se evidencia una contradicción de acuerdo con lo descrito en el primer párrafo “El plazo de la etapa de preventas, que será de hasta TRES (3) MESES prorrogables por dos meses”, difiere con el documento de condiciones generales donde se expresa que será de cuatro 4 meses prorrogable por dos meses más. De acuerdo a nuestra experiencia solicitamos que se conserven el tiempo propuesto para esta etapa de 4 meses más 2 prorrogables.



Protección Social



Salud



Supermercados



Vivienda



Turismo



Crédito



Recreación



Droguerías



Cultura



Educación



Alimentos y bebidas

8. Se solicita sea analizada la posibilidad que el fideicomitente comercializador pueda subcontratar bajo el esquema de administración delegada al constructor y que este no sea parte del patrimonio autónomo, lo anterior teniendo en cuenta que existen en los municipios empresas constructoras con profesionales y personal de mano de obra que son residentes locales y con el objeto de promover su vinculación a los proyectos de menos de 200 unidades de vivienda.

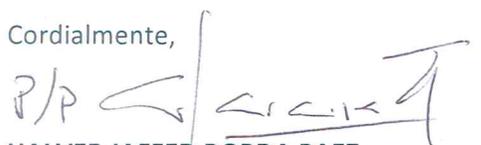
9. Solicitamos que antes de firmar el PAD sean cuantificadas y evaluadas las obras para mitigación de riesgos en aquellos lotes de terreno que por su morfología (municipios como La Vega, Nimaima, Anolaima, Une, Utica, Villapinzón, entre otros) conformados por grandes taludes que pueden generar fenómenos de movimiento de masa del suelo y se prevé la ejecución de obras inminentes como muros de contención, terraceos, rellenos de taludes, obras de conducción y manejo técnico de las escorrentías de aguas lluvias incluidos los filtros y abatimiento de humedad del sub-suelo. Obras que superarán los estándares de la vivienda de interés prioritario y que pasarían a ser lotes no aptos para la tipología propuesta. Es importante que dichas obras sean cuantificadas y se determine la responsabilidad de las mismas para su ejecución y deben estar en cabeza del municipio, de lo contrario se hacen inviables algunos predios.

10. Dado que los perfiles del personal Especializado exigido en el Grupo de Profesionales Requeridos para los cargos Administrativos y Técnicos del Fideicomitente Comercializador y Gerente son específicos para el Programa Podemos Casa solicitamos que los cargos a proponer por el Fideicomitente comercializador y gerente sean equivalentes a lo exigido dado que la Corporación cuenta con otros perfiles que garantizan el cumplimiento de los cargos requeridos. Solicitamos sea aclarado este numeral en la invitación.

En razón a lo anteriormente expuesto, agradecemos sean tenidas en cuenta las respectivas observaciones emitidas y aclaradas mediante la forma más expedita e idónea que se considere pertinente dentro del proceso, para despejar todas nuestras dudas que consideramos son normales dentro del proceso de invitación.

Agradezco la atención prestada,

Cordialmente,



HALVER JAFFED BORDA PAEZ
GERENTE DE PROYECTO - COLSUBSIDIO



Protección Social



Salud



Supermercados



Vivienda



Turismo



Crédito



Recreación



Droguerías



Cultura



Educación



Alimentos y bebidas