



Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2018

Bogotá, D.C. Febrero 12 de 2018

Señores

INTERESADOS EN EL PROCESO DE INVITACIÓN PRIVADA

No. PAM-FBCUND-001-2018.

La Ciudad

Ref.: INVITACIÓN PRIVADA No. PAM-FBCUND-001-2018.

Observaciones sobre el 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.

Respetados Señores:

En el marco del proceso contractual en referencia y teniéndose en cuenta las observaciones presentadas por uno de los interesados sobre los términos de referencia, específicamente en virtud de la comunicación que fuera recibida en el correo electrónico pamcundinamarca@fidubogota.com.co el pasado viernes 09 de febrero de 2018 por parte de la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COLSUBSIDIO, la Secretaría de Hábitat y Vivienda autorizada por el Comité Fiduciario del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA procede a dar respuesta a las diez (10) observaciones que se formularan, siguiendo al efecto su mismo orden, así:

I.- Consideración previa

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

II.- Respuesta a las observaciones:



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

INTERESADO 1.

CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COLSUBSIDIO, un envío con una observación.

Febrero 09 de 2018, 6:11 pm. Suscrita por Halver Jaffed Borda, Gerente de Proyectos.

La Observación 1.

Determinar el alcance de manera concreta de las obras adicionales dentro del presupuesto y la pre factibilidad con el fin de no afectar o reducir áreas para compensar en costo las áreas adicionales las cuales consideramos pertinente que sean asumidas por el Municipio.

Respuesta:

El numeral 17, "DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO", es muy claro en determinar su alcance en los aspectos relacionados con el urbanismo general, el urbanismo interno, las viviendas y los equipamientos comunales que deben ser construidos y entregados.

Igual, en el documento de condiciones generales, se deja en claro las obras a cargo del proponente y las obras de urbanismo externo a cargo del Municipio. Veamos:

"Numeral 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 cerradas 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.

Algunos proyectos se desarrollarán como conjuntos residenciales abiertos tal como se indica en el Anexo Técnico.

El proyecto se desarrollará en cada predio de la relación antes indicada, se deben proponer agrupaciones con una cantidad de viviendas no mayor a QUINIENAS (500) y la 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, aunque el Programa Podemos Casa ha elaborado y también suministra para



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA





CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Programa de vivienda de interés prioritario del Gobierno de Cundinamarca
GOBIERNOS QUE ALCANZAN TU SUEÑO

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

 /CundinamarcaGob  @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co





facilidad de proponente los pre-dimensionamientos y pre factibilidades de los predios.

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.

En todo caso se deben construir y entregar Apartamentos Tipo de CINCUENTA metros cuadrados (50,00 m²) de área construida mínima; en torres multifamiliares, 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 OCHO metros cuadrados (48,00 m²) de área construida mínima al sumar la totalidad de las unidades de vivienda de todos los proyectos. 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 clima frío se debe proponer un balcón francés en la fachada de sala. En clima templado y cálido se debe proponer en todos los casos en fachada de sala un balcón común de uso exclusivo con un área mínima de DOS COMA OCHENTA metros cuadrados (2,80 m²) que harán 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 doscientos metros lineales (200 ml), cincuenta (50%) del perfil vial con sus respectivos andenes y sardineles (las distancias a pavimentar de cada tramo de vía se indican en el Anexo Técnico), la ejecución de las redes 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



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Programa de Atención del Habitante 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

acueducto y alcantarillados sanitario y pluvial estas obras serán ejecutadas por el MUNICIPIO.

PARÁGRAFO PRIMERO. 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 podrá disminuir los metros cuadrados construidos exigidos para las soluciones de vivienda en una proporción igual al valor que tengan dichas obras adicionales de tal forma que el proyecto pueda ser ejecutado y llevado a feliz término.

... " (Subrayado y negrillas fuera de texto).

Ahora bien, como quiera que el interesado solicita que se determine el alcance de manera concreta de las obras adicionales dentro del presupuesto y la pre factibilidad con el fin de no afectar o reducir áreas para compensar en costo las obras adicionales las cuales considera deben ser asumidos por el Municipio, se tiene lo siguiente:

- a) Sea lo primero advertir que se ha previsto una fase de pre factibilidad en la cual se podrán determinar de manera clara, concisa y precisa las obras que deban ejecutarse para garantizar que el proyecto sea viable y factible, es decir, que al final de dicha fase se van a poder determinar los requerimientos y sus costos tanto en materia de redes y conexión a los servicios públicos, como en los aspectos relacionados con la cimentación y diseño estructural por la topografía de los predios y las vías de acceso al predio, entre otros muchos aspectos técnicos y financieros que debe detallar el informe de pre factibilidad una vez realizado.
- b) Se informa al interesado que en los documentos publicados para cada predio se han incluido las simulaciones urbanísticas y los presupuestos de las obras de urbanismo y SSPP requeridas para cada predio.

En ese orden, la fase de pre factibilidad de los proyectos y el estudio para cada predio, tal como está planteado en el documento de condiciones generales, es precisamente una de las primeras obligaciones, sino la inicial que debe asumir por su propia cuenta y riesgo el Fideicomitente Comercializador y Gerente. Y en virtud de ella, de esa pre factibilidad, se podrá establecer la necesidad o no de obras adicionales y la determinación respectiva de su presupuesto.

Pero independientemente de lo anterior, también se precisa que el Municipio sólo asumirá las obras a las cuales se ha comprometido y que se encuentran determinadas en la Descripción del Proyecto y en los Contratos de Fiducia Mercantil mediante los cuales se han constituido los Treinta (30) PADs. Así, pues, el Municipio no asumirá en ningún caso otro tipo de obras, lo que significa que si por alguna razón el estudio de pre factibilidad arroja que se deben realizar obras adicionales, las mismas serán a cargo al proyecto.

Sin embargo, importante es hacer referencia al Parágrafo de este numeral, puesto que admite que un predio pueda ser viabilizado si se incluyen en su presupuesto obras de urbanismo y de SSPP que





permitan su desarrollo.

Esto significa que el valor de las obras que arroje o determine el informe de pre factibilidad podrán adelantarse previa CONCERTACIÓN de las partes del fideicomiso, es decir que deben ser evaluadas por las partes previamente y de encontrarse viable.

Observación 2.

Numeral 21.1 Solicitamos confirmar el valor máximo por unidad de vivienda equivalente a 70 smmlv de 2018 (\$ 54.686.940.00 por unidad) el correcto es (\$ 54.686. 490.00 por unidad)

Respuesta:

El Decreto 2269 del 30 de diciembre de 2017 en su Artículo 1. Estableció el valor del Salario Mínimo Legal Mensual para el año 2018. "Fijar a partir del primero (1º) de enero de 2018, como Salario Mínimo Legal Mensual para los trabajadores de los sectores urbano y rural, la suma de SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS pesos (\$781.242,00)."

Ahora bien, la Ley 1753 del 09 de junio de 2015, en su Artículo 90. Definió la Vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. "De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)."

"Parágrafo Primero. Se establecerá un tipo de vivienda denominada vivienda de interés social prioritario, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv). Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 Y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en vivienda de interés prioritario."

... " (Subrayado y negrillas fuera de texto).

Entonces, al realizar la operación matemática de multiplicación para determinar el valor en pesos de las unidades de vivienda de interés social prioritario, se tiene:

Valor de la VIP en smmlv	Valor en Pesos del smmlv año 2018	Valor de la Vivienda para 2018 en Pesos
Setenta (70) smmlv	\$781.242,00	\$54.686.940,00

Por lo anterior se confirma el valor estipulado en el numeral 21.1. , el cual se refiere al presupuesto oficial del proyecto para efectos de evaluación de las propuestas presentadas por los proponentes.

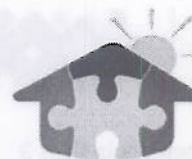
Por eso, y acorde con el alcance de las unidades que pueden ser implantadas en cada lote, la totalidad del proyecto está estructurado sobre la base de construcción de aproximadamente SEIS MIL OCHOCIENTAS OCHO (6.808) Unidades de Vivienda en Apartamentos a un precio máximo por unidad de vivienda equivalente a setenta (70) smmlv de 2018 (\$54.686.940,00 por unidad), lo que



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Queremos que alcances tus sueños

(Handwritten signatures and initials)

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

www.cundinamarca.gov.co
@CundinamarcaGob





ascienden a la suma estimada de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS MCTE. (\$372.308.687.520,00).

Observación 3. Numeral 46.11 firma del contrato de fiducia mercantil. El patrimonio autónomo matriz junto con el FIDEICOMITANTE 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 respectivo PAD de acuerdo con los términos establecidos en el cronograma de la presente invitación. Una vez se apruebe la fase de pre factibilidad de cada proyecto, el Patrimonio autónomo procederá junto con el FIDEICOMITANTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para su vinculación al contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituye o constituirá el correspondiente PAD, previa la aprobación del Comité Fiduciario del PAM Fidubogotá- Cundinamarca. Es importante que las suscripción de los PAD sea posterior a la pre factibilidad 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 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 mantienen la condición de subsanación en la etapa que requiere de tiempo por parte del Municipio para garantizar su viabilidad.

Respuesta

La invitación privada contempla lo siguiente:

"46.11. Firma del contrato de Fiducia Mercantil El Patrimonio Autónomo Matriz procederá junto con el FIDEICOMITANTE 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 FIDEICOMITANTE. 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."

... " (Subrayado y negrillas fuera de texto).

Bajo estos parámetros, el resultado de encontrar viable la propuesta en términos de habilitación, evaluación y calificación, da lugar a que el PAM efectivamente adjudique el contrato a quien haya presentado la oferta más favorable

Así pues, una vez se produzca la manifestación de voluntad en el sentido de adjudicar el contrato al proponente que haya obtenido la mejor calificación, se entiende consolidada la relación jurídica con el oferente seleccionado, y justamente, en virtud de ello, se traba la relación jurídica y surge la consecuente obligación de firmar el respectivo contrato, todo de conformidad con las normas del Código de Comercio que regulan lo relativo a la oferta y su aceptación.

En este caso, es importante advertir que el resultado lógico de este proceso de selección objetiva, ya sea licitatorio o como resultado de una invitación privada al tenor de lo dispuesto en la Ley 1537



SEC HABITAT Y VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA unidos podemos más



Podemos Casa Programa de Inclusión de la Construcción de Cundinamarca QUEREMOS QUE ALCANCES TU SUEÑO

Handwritten signatures and initials

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

f/CundinamarcaGob @CundinamarcaGob

www.cundinamarca.gov.co





de 2012, se regula por las normas del derecho privado.

Por consiguiente, la suscripción de los otrosí mediante los cuales el proponente favorecido asume su posición como Fideicomitente Comercializador y Gerente en cada uno de los Patrimonios Autónomos Derivados ya constituidos mediante contratos de fiducia mercantil con los diferentes Municipios, debe ser de manera inmediata y subsiguiente a la comunicación que oficialice la aceptación de la mejor oferta.

Pero existen otras consideraciones. Veamos:

No tratándose de una condición suspensiva la circunstancia relativa a la existencia de unos predios que aún se encuentren en la etapa de subsanación, resulta imperativo sostener que la vinculación al PAD del denominado fideicomitente Comercializador y Gerente es ineludible en la medida que este proceso de invitación privada implica para el oferente asumir por su cuenta y riesgo, además como obligación inicial, realizar la etapa de pre factibilidad.

Y siendo ello así, no puede quedar en suspenso la asunción de las obligaciones a las que se compromete por el hecho de presentar una propuesta ajustada a los términos de referencia, en particular la de realizar por su propia cuenta y riesgo los estudios en la fase de pre factibilidad que le permitan determinar la viabilidad de desarrollar o no el proyecto.

En efecto, el Documento de Condiciones Generales, en su numeral 20.2, establece:

"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."

Ahora bien, desde el punto de vista de una adecuada administración de riesgos, el oferente debe tener en cuenta que si por alguna circunstancia un predio no llegare a ser viable, el Fideicomitente Aportante podrá buscar y proponer otro predio. Pero si la posibilidad de sustitución del lote no fuere posible, ello bajo ninguna circunstancia genera responsabilidad alguna a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, a partir de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil y de la aplicación de las normas generales que se predicen como eximentes ante la imposibilidad de realizarse el objeto, o no cumplirse con la finalidad

Con el fin de ilustrar lo expuesto, se transcriben las estipulaciones y normas que respaldan esa exoneración de responsabilidad, así:



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
QUEREMOS QUE ALGUNOS TUSIENAN



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

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

“5.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE

5.4.7. Transferir a título de Fiducia Mercantil el inmueble al Patrimonio Autónomo Derivado que se constituye con la celebración del presente contrato, el cual cuenta con acceso a todos los Servicios públicos domiciliarios y disponibilidad inmediata de Acueducto, Alcantarillados, Energía, Gas Natural y Aseo para el desarrollo del proyecto. El área del predio entregado para el desarrollo del proyecto será equivalente al Área Útil para efectos de la implantación y cumplimiento de la norma urbanística que le sea otorgada al predio.

5.4.8. En los términos del presente contrato, y cuando así sea requerido el MUNICIPIO en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE se obliga a gestionar el(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda, que serán transferidos a título de Fiducia Mercantil, según una cualquiera o varias de las siguientes Alternativas:

- i. El aporte de predios de su propiedad con vocación para desarrollo de vivienda de interés prioritario.
- ii. Por compra directa que del lote efectuó el Municipio y posteriormente lo transfiera a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo.
- iii. Por delegación de la compra del lote por intermedio del Patrimonio Autónomo constituido para el desarrollo de este proyecto de vivienda, previas instrucciones emitidas en debida forma por el fideicomitente.
- iv. Por aporte del lote en atención al trámite de solicitud directa que realice el municipio a las entidades nacionales de que trata el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012.
- v. Permuta del lote por parte del municipio con personas naturales, personas jurídicas, entidades sin ánimo de lucro o patrimonios autónomos ya constituidos.
- vi. Por aporte del Lote por parte del Fideicomitente Inversionista, Constructor del proyecto o fideicomitente comercializador y Gerente del Proyecto.
- vii. Por aporte del Lote como compensación por reparto de cargas y beneficios en el desarrollo de proyectos de construcción, o como cesión anticipada de áreas.
- viii. Por adquisición derivada de cualquier proceso de declaratoria de utilidad pública, compra directa o expropiación por vía administrativa o judicial.

5.4.9. El MUNICIPIO cuando sea requerido por el diseño urbanístico del proyecto de vivienda se obliga a compensar las zonas de Cesión Tipo A por cuenta propia en otros predios de su propiedad.

5.4.10. Realizar todas las gestiones legales para dotar al predio de una norma urbana adecuada para el desarrollo del proyecto, para ello podrá acudir a las facultades de reglamentación del PBOT o en su defecto mediante el ajuste del PBOT o a la aplicación de la Ley 1753 de 2015.”

... ” (Subrayado y negrillas fuera de texto).





Adicionalmente en el Documento de Condiciones Generales numeral 21.5. Cantidad de Unidades de Viviendas a Proponer, establece:

"Numeral 21.5. Inciso tercero:

...

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."

... " (Subrayado y negrillas fuera de texto).

Ahora, en concordancia con lo arriba expuesto, igual el oferente debe advertir que el propio Contrato de Fiducia Mercantil determina diferentes causales de terminación, entre ellas la imposibilidad de realizar el proyecto en caso tal que la fase de pre factibilidad arroje ese resultado y/o que no se reemplace el predio por parte del Fideicomitente Aportante.

Desde esa perspectiva, el hecho de firmar el contrato no obliga al fideicomitente a ejecutar no lo realizable, o lo que resulte imposible conforme a lo previsto en el artículo 1240 del Código de Comercio.

En fin , no se puede pasar por alto que precisamente las fases de pre factibilidad y factibilidad son punto de referencia para para establecer la viabilidad o no de desarrollar los proyectos, sin que ello signifique obligatoriedad cuando razonablemente existan causas técnicas que así lo establezca.

Para ilustrar lo anterior, se transcribe lo pertinente:

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

10.2.2. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.

10.2.3. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.

10.2.4. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO de Construcción.

10.2.5. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los COMPRADORES de unidades inmobiliarias.

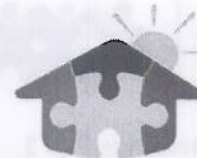
10.2.6. Por terminación del Contrato de Fiducia Mercantil mediante la cual se



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Queremos que alcances tu sueño

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

[f/CundinamarcaGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co





constituyó el FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA.

10.2.7. 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 segunda 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."

... " (Subrayado y negrillas fuera de texto).

El Código de Comercio en su artículo 1240 establece las causales para la terminación del contrato de fiducia, así:

"ARTÍCULO 1240. CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL NEGOCIO FIDUCIARIO. Son causas de extinción del negocio fiduciario, además de las establecidas en el Código Civil para el fideicomiso, las siguientes:

- 1) Por haberse realizado plenamente sus fines;
- 2) Por la imposibilidad absoluta de realizarlos;
- 3) Por expiración del plazo o por haber transcurrido el término máximo señalado por la ley;
- 4) Por el cumplimiento de la condición resolutoria a la cual esté sometido;
- 5) Por hacerse imposible, o no cumplirse dentro del término señalado, la condición suspensiva de cuyo acaecimiento pende la existencia de la fiducia;
- 6) Por la muerte del fiduciante o del beneficiario, cuando tal suceso haya sido señalado en el acto constitutivo como causa de extinción;
- 7) Por disolución de la entidad fiduciaria;
- 8) Por acción de los acreedores anteriores al negocio fiduciario;
- 9) Por la declaración de la nulidad del acto constitutivo;
- 10) por mutuo acuerdo del fiduciante y del beneficiario, sin perjuicio de los derechos del fiduciario, y
- 11) Por revocación del fiduciante, cuando expresamente se haya reservado ese derecho."

... " (Subrayado y negrillas fuera de texto).



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Proyecto de vivienda del Departamento del Cundinamarca
QUEREMOS QUE ALGUNOS TU SUEÑO

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

[f/CundinamarcaGob](#) [@CundinamarcaGob](#)

www.cundinamarca.gov.co



[Handwritten signature]

Finalmente, es claro que el soporte legal para que la entidad proponente, en este caso la Caja de Compensación Familiar pueda asumir y ejecutar los gastos derivados de la firma del Otrosí mediante el cual se vincula al contrato de fiducia mercantil para cada uno de los PADs, entre ellos los de la pre factibilidad, se deriva de poder ostentar la condición de Fideicomitente Comercializador y Gerente, pues, solo en desarrollo de sus obligaciones, procede a realizar las pre inversiones requeridas. Así lo determina la Superintendencia del Subsidio Familiar en su Circular 020 de 2014.

Es importante advertir, que precisamente por ello, se tomó la decisión de reducir el aporte que los FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR Y GERENTE y FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deben realizar a cada Patrimonio Autónomo Derivado, cuando los dos estén debidamente vinculados al mismo. Veamos:

"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."

... " (Subrayado y negrillas fuera de texto).

Este aporte solo se realizará cuando se haya aprobado la pre factibilidad y se hayan suscrito los dos (2) otro si de vinculación por parte del FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR Y GERENTE y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Observación 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 calendarios 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 pre factibilidad, por lo tanto solicitamos que esta consideración sea tenida en cuenta en las condiciones generales de dicha etapa.

Respuesta,

El documento de condiciones Generales es muy claro en determinar la necesidad de contar con un Programa de Trabajo y un Cronograma de Obra, con los cuales se puedan acometer las pre inversiones, inversiones y realizar las actividades que permitan surtir una a una las fases de cada proyecto. Veamos:

"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



SEC HABITAT
Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Queremos que alcances tu sueño



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

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

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 mostrarán 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.”

En este orden de ideas y frente a la inquietud concreta, es importante señalar que el desarrollo de los proyectos se ha determinado acometerlos por fases, siendo ellas las de pre factibilidad, factibilidad, preventas, licenciamientos, ejecución, entregas y liquidación, para las cuales se establecen unos alcances, objetivos y tiempos.

Por consiguiente, el cronograma general que se debe presentar dentro de los quince días siguientes a la suscripción de los PAD´s está directamente relacionado con la ejecución de las obligaciones del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES en desarrollo de cada Patrimonio Autónomo Derivado, las cuales se encuentran en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que fue anexada a la presente invitación privada, así:

4.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y VENTA DEL PROYECTO.

4.4.1. *La finalidad del presente contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el PROYECTO y permitir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, ejecutar un proyecto de vivienda de interés prioritario, de acuerdo con los literales b y c del artículo 58 de la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, los demás decretos reglamentarios y normas concordantes que los sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario que hacen parte del PROGRAMA PODEMOS CASA.*

4.4.2. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. *Una vez se llegue al punto de equilibrio de cada una de las etapas o sub etapas del PROYECTO previa certificación de los mismos, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, tiene la obligación de ejecutar*





directamente con plena autonomía técnica y directiva y por su propia cuenta y riesgo, todo el desarrollo técnico y constructivo del Proyecto de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes en cuanto a permisos y licencias, la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; así como adelantar la gestión de gerencia, promoción y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del proyecto.

4.4.3. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE debe adelantar la gestión de gerencia, promoción y venta de las unidades inmobiliarias construidas.

4.4.4. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE en la semana siguiente a la firma del contrato de fiducia mercantil de cada MUNICIPIO tendrá un plazo máximo de TRES (3) MESES para vincular al proyecto los hogares postulados y tramitar ante la FIDUCIARIA la obtención y certificación del punto de equilibrio para el inicio de las primeras viviendas. En caso de que las ventas no alcancen el punto de equilibrio o una vez alcanzado éste no se logre el 100% de las ventas del PROYECTO, se autoriza al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE por un tiempo de cinco (5) meses para que realice un nuevo proceso de convocatoria a fin de lograr la venta del 100% de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO, focalizando en hogares que cumplan los requisitos de cierre financiero establecidos para el PROYECTO y que el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE vinculará de manera directa como COMPRADORES del PROYECTO. Si concluido el plazo anterior no se obtiene el punto de equilibrio, la Sociedad Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo restituirá la porción de lote de terreno no desarrollado al FIDEICOMITENTE APORTANTE.

4.4.5. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE no podrá realizar, ni aceptar, ni promover ningún cambio en las postulaciones de los miembros que conforman los hogares, ni realizará ni aceptará ningún tipo de cesión o cambio entre los postulantes o de los postulantes con terceras personas ajenas a la postulación, así como tampoco podrá aceptar la inclusión o exclusión de alguno de los miembros del hogar; salvo que sobre cada caso en particular se tenga una autorización previa y expresa por parte del MUNICIPIO.

4.4.6. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE para evitar posibles fraudes o simulaciones debe identificar plenamente a todos y cada uno de los miembros de los hogares postulados, para lo cual procederá a identificarlos a través de un sistema biométrico al momento de la separación de la vivienda y antes de la firma de la carta de instrucción al contrato de encargo fiduciario de preventas, mediante la toma de fotografías, huellas, datos biográficos y de contacto, escaneo de cédulas de ciudadanía de las personas que conforman cada hogar, los cuales almacenará y administrará en una base de datos que facilite la posterior identificación para el debido control en el acceso de los residentes compradores al conjunto residencial.

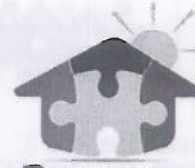
4.4.7. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE informará a cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO el número de la cuenta recaudadora de la respectiva agrupación que corresponda al contrato de encargo fiduciario de preventas o al presente Patrimonio Autónomo, en la cual deberán ser consignados los recursos. Para ello en coordinación con la FIDUCIARIA entregará a cada jefe de hogar una tarjeta plástica que permita y facilite el recaudo de los aportes por concepto de las



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACION DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Proyecto de vivienda para las familias de Cundinamarca
GOBIERNOS QUE ALCANZAN TU SEÑO



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

[f/CundinamarcaGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

cuotas iniciales, dicha tarjeta tendrá un diseño especial que será aprobado por el Comité Fiduciario.

4.4.8. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE solicitará y enviará a la FIDUCIARIA los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO.

4.4.9. En la eventualidad de que algún comprador no presente la documentación requerida, no sea sujeto de crédito por las entidades de crédito, no aporte los recursos necesarios para la compra de la vivienda, o en general no cumpla con las exigencias señaladas, el MUNICIPIO lo reemplazará por un nuevo Comprador de la lista de espera que cumpla con los requerimientos de financiación y pago exigidos. Para el efecto El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR dejarán previstas en los respectivos contratos de promesa de compraventa, las cláusulas de resolución de los contratos frente a los casos señalados y la libertad del prometiente vendedor de firmar nuevo contrato con otro COMPRADOR.

4.4.10. En cuanto a la viabilidad jurídica, técnica y financiera, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE debe velar que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tramite y obtenga el Certificado de Elegibilidad ante la Entidad Financiera que le otorgue el Crédito Constructor, conforme lo establece el Decreto 1077 de 2015.

4.4.11. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA, el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y los FIDEICOMITENTES APORTANTE y CONSTITUYENTE con los trabajadores contratados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE."

"4.3.22. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto y enviará copia de estas a LA FIDUCIARIA. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y contar con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA e incluir una cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del contrato de fiducia y una cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR respecto de los vicios redhibitorios y a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto de los vicios por evicción, conforme a los parámetros establecidos en el MANUAL OPERATIVO. Así mismo, deberá incluirse una cláusula en la que se advierte que en el evento de que algún COMPRADOR suministre información falsa, incompleta o se verifique que no cumple los requisitos de ley se procederá a la rescisión del contrato, sin importar en qué etapa se encuentre el proceso de asignación. De conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012."

Ahora bien, respecto de lo señalado precedentemente se pueden observar obligaciones correlativas:



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
PROGRAMA DE VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA Y BAJA
IGUALAMOS QUE ALGUNOS TU SIEMPRE

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

[/CundinamarcaGov](https://www.facebook.com/CundinamarcaGov) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)

www.cundinamarca.gov.co





"9.5. FUNCIONES: Son funciones del COMITÉ FIDUCIARIO:

7 Aprobar el cronograma de ejecución, las etapas y sub etapas en que se deba desarrollar el proyecto el cual será presentado por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, según corresponda, con la suscripción del correspondiente CONTRATO u OTROSÍ en el cual se realice su vinculación; para lo cual se deberá tener previo concepto y aprobación del 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", respectivo a la viabilidad del PROYECTO, entre otros aspectos, en los términos establecidos en el Decreto 0118 del once (11) de abril de 2017 del Departamento de Cundinamarca.

8 Aprobar el flujo de caja del proyecto el cual será presentado por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, según corresponda, con la suscripción del correspondiente CONTRATO u OTROSÍ en el cual se realice su vinculación.

9 Definir las políticas, reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del PROYECTO. Una vez el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, según corresponda, presente el presupuesto, el flujo neto de caja efectivo, la programación, cronogramas de obra y factibilidad del PROYECTO, el COMITÉ FIDUCIARIO lo aprobará, momento a partir del cual se podrá dar inicio de las obras previa certificación del cumplimiento del punto de equilibrio, siempre y cuando el flujo de caja garantice que existen los recursos líquidos necesarios para la culminación de las obras que se inicien.

10 Aprobar las inversiones en el PROYECTO con cargo a los Aportes de los Hogares por concepto de las Cuotas Iniciales, previa certificación del punto de equilibrio en las ventas por parte de la Sociedad Fiduciaria.

11 Solicitar cuando lo considere, evaluar y aprobar los informes mensuales que deben ser presentados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, según corresponda, la SUPERVISIÓN TÉCNICA y LA FIDUCIARIA ante el Comité Fiduciario y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar, velando especialmente por el control de costos, tiempos y especificaciones definidas.

17 Ejercer el control y vigilancia del desarrollo del FIDEICOMISO en general y de las etapas del PROYECTO en particular, incluso frente al proceso liquidatorio del mismo; a cuyo fin podrá exigir el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, según corresponda, y a la Supervisión Técnica o quien haga sus veces, la rendición de informes de gestión y de cuentas."

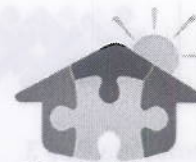
También el documento de Condiciones Generales le establece al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE unas obligaciones, así:



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE CUNDINAMARCA
GOBIERNO DE ALCANCES TUOS



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

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

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

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 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 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 45 Documento de Condiciones Generales Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2018 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, 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. ...

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.

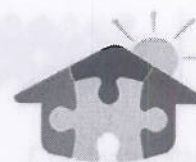
21.10. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE deberá gestionar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de los encargos fiduciarios y promesas de compraventa la movilización al fideicomiso de la totalidad de los saldos en las cuentas de ahorro programado y dentro de los noventa (90) días siguientes las cesantías de los Compradores.

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.

28. Cronograma Oficial del Proceso. 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 S.A. Calle 67 No. 7-37 piso 3 Bogotá.

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 COMERCIALIZADOR 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



[Handwritten signatures and initials]

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.

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.

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.

54.3. 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 92 Documento de Condiciones Generales Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2018 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.

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 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 de Guasca, La Mesa, Ricaurte, Silvania,



Ubaté y Villeta, y si llegado el caso se llegue a incorporar al proceso un proyecto de más de 400 unidades de vivienda VIP, 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. No obstante el proponente debe operar las Oficinas de Vivienda que le sean entregadas por los Municipios y donde hoy en día se atienden los hogares que se vinculan a los proyectos del Programa Podemos Casa. 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 siempre y cuando la misma atienda los requerimientos de espacios como: oficinas para el coordinador de la sala de ventas y para la coordinación del Programa Podemos Casa, sala de juntas, módulos de atención a los hogares, recepción, archivo amplio, bodega, baños, cocineta, sala de espera, espacios abiertos dotados con mesas y sillas interlocutoras para la atención por parte de las entidades financieras y cajas de compensación familiar, cerramiento y vigilancia. 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. 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. 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.

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 mostrarán 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. 107 Documento de Condiciones Generales Invitación Privada PAM-



FBCUND-001-2018 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 CINCUENTA Y SIETE por ciento (1.57%) 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.

Nótese, pues, como las obligaciones no sólo se refieren a las preventas, sino que incluyen una serie de temas muy variados y de amplio alcance que deben ser previstos en un programa de trabajo acompañado de un cronograma que permita considerar los tiempos, controlar y evaluar su ejecución por las partes del fideicomiso.

Pero adicionalmente e independientemente de lo anterior, el Patrimonio Autónomo Matriz Fidubogotá Cundinamarca ha entregado a los interesados suficiente información sobre las convocatorias que el Departamento de Cundinamarca – Secretaría de Hábitat y Vivienda han realizado en desarrollo del Programa Podemos Casa, información en la cual se muestran cifras y datos estadísticos sobre el déficit habitacional, la oferta de vivienda, la demanda potencial y efectiva por las viviendas VIP, la cantidad de hogares atendidos, hogares inscritos y hogares postulados, así como la información sobre los avances en materia de apertura de cuentas de ahorro programado, trámites de subsidios familiares de vivienda y créditos hipotecarios, todo lo cual apunta a que las familias logren el cierre financiero y se puedan postular en los proyectos para que cuando las sala de ventas estén abiertas, comiencen los trámites propios de la separación de las viviendas, todo lo cual apunta a lograr el punto de equilibrio en las ventas.

Bajo esta óptica, la información entregada por la Secretaría del Hábitat y Vivienda resultará de mucho apoyo al momento de realizar la gestión de las preventas, de allí la inminencia de contar con el Cronograma General Detallado de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

Se anexa el Informe de Gestión con los Hogares del Programa Podemos Casa con fecha de corte al



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Programa de subsidio del Gobierno de Cundinamarca
para la adquisición de viviendas de interés social
en las zonas urbanas de las comunas de Cundinamarca
que permitan mejorar las condiciones de vida de los habitantes.
¡CARENCIOS QUE ALICANOS TU DISEÑO!



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

[/CundinamarcaGov](https://www.facebook.com/CundinamarcaGov) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)

www.cundinamarca.gov.co



12 de febrero de 2018.

Observación 5.

Anexo técnico especificaciones de la invitación privada.

Página 10 Tramos a pavimentar de las vías de acceso a los predios para el municipio de Guaduas no se describe el perfil vial, se entiende que para este proyecto no será necesario realizar la ejecución del 50% del perfil vial requerido. Sugerimos que sea aclarado si será necesario realizar la ejecución de esas vías de acceso.

Respuesta

En la Página 11 del ANEXO TÉCNICO DESCRIPCIÓN DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL, se incluye la información sobre los TRAMOS A PAVIMENTAR DE LAS VÍAS DE ACCESO A LOS PREDIOS | PROGRAMA PODEMOS CASA.

En cuanto al Municipio de Guaduas, Puerto Bogotá, se describe en el numeral 6 el perfil y la distancia de la vía a desarrollar.

Fase	MUNICIPIO	Nombre de Vía a Pavimentar	PERFIL	Metros a Pavimentar	Observación
1					
6	GUADUAS Puerto Bogotá	Vía de Puerto Bogotá - Cambao	Perfil: 9,0 ml Calzadas :6,0 ml Anden: 1,50 ml	50,0	Pavimentada

Para efectos de la presente Invitación Privada se entiende que los alcances y especificaciones de las obras son los que aparecen escritos en cada uno de los documentos que la componen.

• **Observación 6.**

Se solicita aclarar el porcentaje del punto de equilibrio dado que en la minuta PAD pág. 21 Numeral 4.1.14 se estipula el 80% y en documento de condiciones generales pág. 35 literal m se estipula el 70% del punto de equilibrio

Respuesta.

Se acepta la observación, para el efecto se corregirá el siguiente numeral:

"8. OBJETO Y FINALIDAD DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

m) Permitir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE la realización de las preventas del PROYECTO, para lo cual éste, suscribirá un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas con el objeto de administrar los recursos de las personas interesadas en separar cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. El punto de equilibrio del encargo fiduciario de preventas se establece en el setenta 70% del total de unidades que conformen cada etapa o sub etapa del Proyecto."

El Cual quedará así, lo cual constará en la Adenda 01:



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Queremos que alcances tu sueño



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

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

[Handwritten signatures and initials]



"m) Permitir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE la realización de las preventas del PROYECTO, para lo cual éste, suscribirá un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas con el objeto de administrar los recursos de las personas interesadas en separar cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. El punto de equilibrio del encargo fiduciario de preventas se establecerá conforme lo dispone la metodología para el análisis del punto de equilibrio aplicado a proyectos de construcción de Vivienda de Interés Prioritario que se encuentra descrita en el Anexo Técnico y en **ningún caso será inferior al ochenta 80% del total** de unidades que conformen cada etapa o sub etapa del Proyecto."

Observación 7.

Pág. 48 se evidencia una contradicción de acuerdo con lo descrito en el primer párrafo "el plazo de la etapa de preventa, que será de hasta tres (3) meses prorrogables por dos (2) meses", difiere con el documento de condiciones generales donde se expresa que será de cuatro (4) meses prorrogables por 2 meses más. De acuerdo a nuestra experiencia solicitamos que se conserven el tiempo propuesto para esta etapa de cuatro (4) meses más dos (2) prorrogables.

Respuesta.

Se acepta la observación, para el efecto se corregirá el numeral en la Minuta del Contrato de Fiducia Mercantil, quedando así:

"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."

Este aparte del contrato de fiducia mercantil constará en la Adenda 01:

Observación 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

Respuesta,

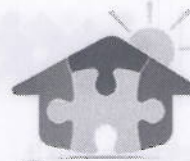
Por gestión del riesgo operativo y financiero y tal como está estructurado el Programa "Podemos



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Programa de Administración Delegada de Construcción de Viviendas
COAFIRMOS QUE ALCANZES TU SUEÑO

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

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



Casa", se requiere independizar claramente el alcance entre las obligaciones del Fideicomitente Comercializador y Gerente y las del Fideicomitente Inversionista y Constructor,

En consecuencia, **NO SE ACEPTA** la solicitud de permitir la sub contratación a través de terceros contratistas bajo las modalidades de administración delegada o gerencia de proyectos.

Precisamente el mayor riesgo que puede afectar un proyecto habitacional está en la incapacidad del constructor responsable de demostrar que cumple una serie de indicadores financieros, de experiencia, capacidad jurídica, equipos, personal directivo, acceso a recursos de crédito constructor, respaldo financiero y asegurabilidad por parte de las compañías de seguros, entre otros aspectos de la evaluación.

De ahí, pues, que la estructura del programa " PODEMOS CASA" se afiance y consolide sobre la base de exigencias específicas a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, pues se entiende que ellas robustecen este programa.

Es más, ha sido claro, desde el inicio del proceso, que el Departamento de Cundinamarca busca vincular al Programa Podemos Casa a los mejores constructores profesionales que cumplan las condiciones de experiencia, capacidad técnica, financiera y patrimonio establecidas en el presente proceso de selección, y por eso, el documento contentivo de las condiciones generales es riguroso en establecer unas exigencias a un nivel adecuado y alto.

Y lo anterior no es caprichoso. Uno solo de los proyectos de doscientas (200) unidades de vivienda o menos, como se propone subcontratar, le imprime al Programa Podemos Casa un riesgo de pérdida de aproximadamente Once Mil Millones de Pesos, lo cual equivale, por este solo concepto, al 2,94% del valor total del programa.

Pero este valor se puede multiplicar por dieciséis (16), específicamente en la medida que esa es la cifra de proyectos en los que se plantea desarrollar proyectos de doscientas o menos unidades de vivienda, lo cual representa el 53% de los proyectos del Programa Podemos Casa.

Pero de otra parte, el departamento de Cundinamarca – Secretaría del Hábitat y Vivienda ha sido también claro desde el comienzo, anotando, entre otros aspectos, que los proyectos son atractivos en la medida que se asignan en paquete o grupo a un mismo constructor que cumpla todas las condiciones establecidas en este proceso de selección.

Y esto es así, pues si a un constructor le son asignados un grupo de proyectos en una misma provincia o región, y a ello se le suma el beneficio de cercanía geográfica para generar economías de escala, el estudio de sus condiciones y capacidades técnicas sigue siendo una prioridad para el Departamento de Cundinamarca- Secretaría del Hábitat y Vivienda.

Ahí justamente radica la razón de haber viabilizado cinco (5) nuevos municipios que ayudan a fortalecer las posibles zonas en que se distribuya la ejecución de los proyectos de vivienda.

Observación 9.

Solicitamos que antes de firmar el PAD sean cuantificadas y evaluadas las obras para mitigación de riesgos en aquellos lotes de terrenos 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 subsuelo. Obras que superaran 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.

Respuesta,

Aunque el interesado solicita que antes de la firma de los PADs sean cuantificadas y evaluadas las obras para la mitigación de riesgos en aquellos lotes de terreno que por su morfología (Municipios de La Vega, Nimaima, Anolaima, Utica, Villapinzón, entre otros) requieran obras adicionales para su estabilización (ver observación completa), ello, como ya se dijo, no resulta coherente con el esquema del programa "Podemos Casa"

Se ratifica que esas situaciones imprevistas están bajo la cobertura normativa del artículo 1240 del Código de Comercio, en especial a partir de la causal relativa a la imposibilidad de cumplimiento de la finalidad prevista en el acto constitutivo.

En ninguna circunstancia relacionada con la magnitud de las obras de mitigación otorgará título o derecho a la Fiduciaria para exigir la realización de un proyecto a todas luces imposible, o con condiciones técnicas que afecten el cierre financiero por el costo de las mismas.

En tal virtud, se debe suscribir el otrosí de vinculación a cada PAD por parte del Fideicomitente Comercializador y Gerente.

Ahora bien, en cuanto a la solicitud de evaluar y cuantificar las obras de contención o estabilización por los riesgos geológicos que puedan aparecer en determinados predios, por simple imposibilidad de determinarlo, no nos es posible hacerlo.

Es más, justamente por tratarse de una situación que no es posible determinar sin la previa realización de un estudio, ello fue lo que dio lugar a la fase de pre factibilidad en la cual se podrá establecer de manera clara, concisa y precisa las obras que deban ejecutarse para garantizar que el proyecto sea viable y factible

Visto lo anterior, solo al final de la fase de pre factibilidad es que se van a poder determinar los requerimientos en cuanto a obras y sus costos.

Sin embargo, igual se aclara que el proponente no está obligado a asumir el riesgo geológico de los proyectos, y en tal sentido este aspecto es uno de los principales que se debe desarrollar durante los análisis en la fase de pre factibilidad y en caso de no ser favorable se omitirá el predio, pudiendo el Municipio reemplazarlo por otro predio que cumpla.

Los estudios de suelos deben ceñirse al área del predio a intervenir y a las vías de acceso a pavimentar. El proponente no está obligado a asumir el riesgo geológico y así está determinado en la cláusula de obligaciones a cargo del Municipio como Fideicomitente Aportante, veamos:

"5.4.11. Certificar que el predio que se transferirá al Patrimonio Autónomo Derivado cumple con todas las normas sobre usos del suelo para vivienda de interés prioritario, no está localizado en zonas de riesgo medio y alto o de riesgo no mitigable, no tiene ningún tipo de afectaciones graves, ni gravámenes, anticresis o falsas tradiciones y cuenta con las disponibilidades de servicios públicos de alcantarillado sanitario y pluvial, de acueducto y aseo. Cualquier gasto o costo que sea requerido para el saneamiento del predio que afecte la ejecución del proyecto VIP, estará a cargo de EL MUNICIPIO."

Observación 10.



SEC HABITAT Y VIVIENDA
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más



Podemos Casa
Programa de vivienda del Departamento de Cundinamarca
GOBIERNO QUE ALCANZAS TU SUÑO

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

[/CundinamarcaGob](https://www.facebook.com/CundinamarcaGob) [@CundinamarcaGob](https://twitter.com/CundinamarcaGob)

www.cundinamarca.gov.co



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.

Respuesta.

Los perfiles requeridos por el Patrimonio Autónomo Matriz Fidubogotá Cundinamarca son los que están claramente determinados en el ítem Grupo de Profesionales Requeridos, el cual no sufrirá modificación.


III.- Adenda

Como consecuencia de las observaciones que se aceptan, se publica privada al ADENDA No 1 que contiene el texto definitivo de las condiciones generales de la invitación privada No PAM – FBCUND - 001 -2018 EN EL PORTAL WEB www.fidubogota.com PARA CONOCIMIENTO DEL PUBLICO EN GENERAL.


ANEXO 01.

INFORME DE GESTIÓN CON LOS HOGARES DEL PROGRAMA PODEMOS CASA con fecha de corte al 12 de febrero de 2018.

Se anexa informe de las convocatorias y los eventos realizados en los Municipios, hasta la fecha se han realizado 23 lanzamientos.


PABLO ARIEL GÓMEZ MARTÍNEZ

Secretario de Hábitat y Vivienda

 Revisó / Aprobó. Rodrigo Zambrano Simmonds, Gerente de ZAMBRANO SIMMONDS ABOGADOS SAS
Contratista de la Secretaría de Hábitat y Vivienda.

Proyecto / Elaboró: Luis Alberto Vargas Ballén, Gerente eBusiness Vivienda, Contratista de la SEC de Hábitat y Vivienda, estructurador del proyecto de vivienda Podemos Casa.

