

## **PAMCUNDINAMARCA**

---

**De:** HALVER JAFFED BORDA PAEZ <halver.bordap@colsubsidio.com>  
**Enviado el:** viernes, 24 de noviembre de 2017 05:19 p.m.  
**Para:** PAMCUNDINAMARCA  
**CC:** Pablo Ariel Gómez Martínez; Luis Alberto Vargas Ballén  
**Asunto:** OBSERVACIONES ADICIONALES 2 A LA INVITACIÓN PAM-FBCUND-001-2017

Doctora

CAROLINA LOZANO OSTOS

FIDUCIARIA BOGOTA S.A

Calle 67 No. 7 – 37 Torre A Piso 3 Sala 1

Bogotá D.C.

Referencia: Observaciones adicionales invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2017

Respetada Doctora Lozano,

En atención al radicado efectuado el día 20 de Noviembre mediante oficio GPE-0001/2017 radicado en audiencia aclaratoria programada por Fiduciaria Bogotá, la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio presenta a ustedes observaciones adicionales a la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017 así:

## OBSERVACIONES GENERALES

PREGUNTA 1. Se solicita subdividir los municipios por zonas según malla vial.

PREGUNTA 2. Se solicita que el manual operativo sea elaborado por el Patrimonio Autónomo matriz y se publique antes de la firma de los Patrimonios Autónomo Derivados.

PREGUNTA 3. Teniendo en cuenta que el Fideicomitente Constructor y Comercializador cuentan con la experiencia en la estructuración de Proyectos y es autónomo en la planificación del Negocio consideramos pertinentes que los costos planteados para el coordinador y estructurador sean asumidos por la gobernación.

PREGUNTA 4. Se reitera que el alcance para la ejecución de las vías y las redes de servicios públicos del Urbanismo externo, que sean a cargo del municipio.

PREGUNTA 5. Impacto en el presupuesto de ventas /Se solicita sea aclarado por qué no se emite CDP teniendo en cuenta que la gobernación emitió una ordenanza 047 con un subsidio familiar a las familias del programa y en la misma se especifica que hace parte del cierre financiero. En caso de que el subsidio Otorgado por la gobernación haga parte del cierre se solicita sea aclarado cual es el procedimiento para el desembolso y en qué momento ingresa al fideicomiso.

PREGUNTA 6. Se solicita aclara si el Fideicomitente Constructor y Comercializador se puede presentar con una sola propuesta y así mismo se ajusten los pliegos.

PREGUNTA 7. Se solicita sea revisado el modelo de contrato fiduciario mercantil teniendo en cuenta que hay obligaciones del fideicomitente constructor que le competen al fideicomitente comercializador y viceversa, así mismo se solicita que se incluya en el pliego que dicho documento debe ser concertado entre las partes.

PREGUNTA 8. Se solicita modificar el punto de equilibrio del 70 al 80 %.

PREGUNTA 9. Numeral 11 y 12 .Obligaciones del Municipio /Se solicita incluir en las obligaciones del departamento y municipios que estos coadyuven para los trámites ante los operadores de red y otras entidades municipales. Adicionalmente que se entreguen los lotes saneados jurídicamente, a la vez que los municipios lideren mesas de trabajo con los entes regionales ( Ej: CAR, Umata en pro del desarrollo del proyecto).

PREGUNTA 10. Se solicita que para la firma de PAD las obligaciones del municipio y de la gobernación queden estipulados en el contrato de fiducia. (Ej. Servicios públicos, Vías y lote urbanizado).

PREGUNTA 11. Se reitera que el valor de \$700.000 correspondientes a la separación de las viviendas hacen parte del cierre financiero del Negocio, por lo tanto el Comercializador y Gerente no puede captar dinero que no haga parte del mismo.

PREGUNTA 12. Numeral 15.1: Supervisión/ Teniendo en cuenta que los recursos son del Fideicomitente Inversionista y Constructor, se solicita que las funciones de supervisor se limiten al cumplimiento de la normativa aplicable del proyectos.

15.8 Lit. b) Se aclara que las obras de equipamiento comunal serán entregadas teniendo en cuenta lo establecido lo establecido en la ley 675 de 2.001.( Cuando se cumpla el 50 + 1 de las Unidades de Vivienda )

PREGUNTA 13. Descripción del proyecto / Se solicita dar alcance para que las agrupaciones de vivienda sean abiertas, teniendo en cuenta que al ser agrupación cerrado impacta en el pago de las expensas y en la economía de las familias.

PREGUNTA 14. Se solicita sea revaluado el tiempo para la expedición de las licencias de Construcción y Urbanismo, teniendo en cuenta que estos procesos requieren de mayor tiempo para la subsanación de las observaciones si hubiere lugar a ello.

PREGUNTA 15. Numeral 20.2. Se solicita que el punto de equilibrio se defina por proyecto y con un plazo máximo de 10 meses.

PREGUNTA 16. Presupuesto oficial de los Proyecto: Numeral 21.5 / Se solicita No limitar el término de observaciones para reportar que un predio no es viable y que puede ser una causal de terminación anticipada del contrato (estudio de título, suelos y servicios públicos).

PREGUNTA 17. Se solicita aclarar el aporte del Lote en el contrato dentro de los pliegos

PREGUNTA 18. Numerales 21.9-22,3 . Se solicita reducir el porcentaje del 2% al 1% del aporte para garantizar la pre inversión para ambas partes comercializador y constructor.

PREGUNTA 19. Numeral 21.10 / Se solicita que la movilización de recursos solo aplique para recursos propios y no para cesantías.

PREGUNTA 20. Numeral 22. Fuentes y formas de financiación /, Se solicita validar si se puede realizar la pignoración de derechos fiduciarios teniendo en cuenta que no se puede poner la garantía el lote solicitamos se explore otra posibilidad, por parte de la Fiducia

PREGUNTA 21. Se solicita sea aportados los acuerdos Municipales donde se faculte al alcalde para el aporte del predio con destinación específica y con el subsidio en \$ 0.

PREGUNTA 22. Se solicita sea aportada la documentación completa de los municipios teniendo en cuenta que hay información que no se encuentra vinculada en la página web de la Fiducia, ni se encuentra en cd enviado.

PREGUNTA 23. Se solicita sea aclarado si las partes se pueden presentar como consorcio o de manera que se puede sumar la experiencia de la caja y el Constructor

PREGUNTA 24. Numeral 38.14 / Se solicita ajustar los requisitos como de experiencia del constructor, y reevaluar el grupo de profesionales.

PREGUNTA 25. Numeral 52 : Capacidad residual/ Se solicitar retirar este requerimiento teniendo en cuenta que no es una licitación pública.

PREGUNTA 26. Teniendo en cuenta que se debe presentar la propuesta económica, se solicita aclarar que es un solo un proponente.( Comercializador y constructor ).

PREGUNTA 27. Numeral 55.2. Se solicita no se tenga en cuenta este documento teniendo en cuenta una invitación privada.

PREGUNTA 28 Numeral a) 55.13 / Se solicita que en las certificaciones de experiencia a aportar sea tenida en cuenta que la experiencia en construcción de proyectos vis.

Numeral c) Se solicita sea incluido y se acredite la experiencia en el territorio nacional y que aumente el tiempo en los últimos 10 años para construcción de proyectos VIS y VIP.

PREGUNTA 29. Numeral b) 55.13. Se solicita sea aclarado a que se refiere certificaciones públicas del orden nacional .No solicita al constructor.

PREGUNTA 30. Numeral 55.15 / Se solicita retirar el profesional del ingeniero ambiental.

PREGUNTA 31. Numeral 57. Teniendo en cuenta que se solicita una propuesta arquitectónica e implantación Urbanística, se reitera que sea aportado la topografía en dwg, para la elaboración de las implantaciones.

PREGUNTA 32. Numeral 58. Se solicita poder presentar una sola Póliza de seriedad es una sola por propuesta.

PREGUNTA 33. Numeral 66. Clausula penal / Se solicita se revalúe el porcentaje de esta cláusula de un 20% a un 10% dado que se emiten otras pólizas como garantía del proceso.

PREGUNTA 37. Numeral 71. Terminación del Contrato. Se solicita sea adicionado dentro de las causales lo siguiente:

- Que no se logre el punto de equilibrio por insuficiencia de hogares, y que no cumplan los requisitos del municipio y/o cierre financiero.
- Una vez realizados los estudios técnicos y/o diseños se evidencie que el proyecto no es viable técnica y financieramente.
- Que por las condiciones sociales no se permita el desarrollo por parte de la comunidad del municipio.

PREGUNTA 38. Sala de ventas / Se solicita que el diseño sea a criterio del proponente y se solicita sea revaluada la especificación de la sala teniendo en cuenta la exigencia y áreas para este espacio

PREGUNTA 39. Se solicita sea incluido que se firmara acta de inicio una vez se puedan generar los desembolsos de dinero por parte del fideicomiso y que se tenga el permiso de ventas.

PREGUNTA 40. Numeral 74. Patrimonio autónomo / Teniendo en cuenta que una causal de los PAD es la terminación del PAM se solicita que la gobernación realice las gestiones necesarias con la fiduciaria para ampliar la duración del PAM y que este concuerde con los tiempos de ejecución de los PAD teniendo en cuenta su suscripción por proyecto.

PREGUNTA 41. Se solicita sean analizados los tiempos para la instalación de Vallas y banderas teniendo en cuenta que no incluye el tiempo para la estructuración del proyecto y no incluye permisos licencias construcción de las sala de ventas y publicidad.

PREGUNTA 42 : Plan de Calidad 7 Se solicitan los estudios de arqueología que reposen en las Alcaldías de los municipio , con el objeto de tener en cuenta en la planificación del negocio.

PREGUNTA 43. Numeral 77. Programa de trabajo / Se debe tener en cuenta que el proyecto debe contemplar un tiempo de planeación, estructuración y demás lo cual aproximadamente es de 6 meses. Se solicita ajustar tiempos para la estructuración.

PREGUNTA 44. Flujo de caja e inversión, se solicita sea evaluada teniendo en cuenta que el fideicomitente constructor y fideicomitente comercializador aporta el recurso de \$6.000. 000.000, se solicita este aporte sea de manera conjunta según lo expresado en la pregunta No. 18.

PREGUNTA 45. Numeral 80. Se solicita revisar las funciones del supervisor técnico estructural teniendo en cuenta el alcance de la Normatividad vigente.

PREGUNTA 46. Numeral 88. Coordinación con otros contratistas/ Se solicita eliminar este numeral.

PREGUNTA 47. Numeral 90. Cambios de obra/ No estamos de acuerdo con este numeral teniendo en cuenta que al iniciar un proyecto todas y cada una de las especificaciones debe estar aprobadas, a la vez se solicita se especifique bajo que parámetros se reciben las viviendas y se elimine el alcance del supervisor para el recibo de obra.

PREGUNTA 48. Especificaciones Técnicas/ Griferías y aparatos sanitarios. Se solicita sea revisado el nivel de esta especificación teniendo en cuenta que es alta para el este tipo de proyectos, además el controlador de flujo aplica para construcciones estrato alto y además se instala en proyectos institucionales.

PREGUNTA 49. / Puerta de acceso metálica / Se solicita revisar la especificación teniendo en cuenta que es vivienda VIP.

PREGUNTA 50. Se solicita eliminar de las especificaciones la solicitud de la instalación especial para el aire acondicionado el cual repercute en mayores cargas eléctricas y aumento de costos del sistema eléctrico a cada uno de los usuarios.

No siendo otro en particular informamos que cualquier inquietud o aclaración podrá ser presentada en las instalaciones de Colsubsidio Cra 111 A No. 82-25, Ciudadela Colsubsidio, teléfono 229440, correo electrónico: [halver.bordap@Colsubsidio.com](mailto:halver.bordap@Colsubsidio.com).

Sin otro particular,