

GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA

PROGRAMA PODEMOS CASA

OBSERVACIONES Y PREGUNTAS A LA INVITACIÓN PRIVADA No. PAM-FBCUND-001-2017

I: INGEURBE
C: COMPENSAR

A LAS CONDICIONES GENERALES

No.	Numeral	Referencia	Observación / Pregunta
1	17	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.	I: ¿En caso de requerir una modificación a la norma, cuánto tiempo llevaría este trámite? ¿Cómo afecta la duración del contrato? ¿Habría una prórroga? C: ¿Con el cambio de administración Departamental y Municipal, cómo se garantiza que la administración entrante permita o adelante los ajustes de norma que se requieran? ¿Cuál es el método o mecanismo que mitiga este riesgo?
2	17	En todo caso se deben construir y entregar Apartamentos Tipo de CINCUENTA Y DOS metros cuadrados (52,00 m ²) 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.	I: Se propone que el área mínima de los apartamentos sea de CUARENTA Y CUATRO metros cuadrados (44,00 m ²). Se propone que además de torres multifamiliares se puedan hacer casas familiares y bifamiliares.
3	17	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 TRES COMA VEINTICINCO metros cuadrados (3,25 m ²).	I: Se propone que en clima frío las unidades de vivienda no deban tener balcón francés. Partiendo de la generalidad de proyectos VIP en Cundinamarca, la mayoría de las unidades no tienen balcón francés. Esto hace que el costo directo se eleve y que no resulte atractivo para el constructor. ¿El área de balcones en clima templado y cálido (3,25 m ²) hace parte de los 52 m ² mínimos?
4.	17	EL MUNICIPIO a través de su empresa de servicios públicos DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO; garantiza la disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado de aguas residuales y aseo y de llegarse a requerir una ampliación de las redes matrices de acueducto y alcantarillados sanitario y pluvial estas obras serán ejecutadas por el MUNICIPIO.	I: Se propone que el MUNICIPIO garantice la disponibilidad de servicios públicos y el FUNCIONAMIENTO REAL de las redes de servicios públicos. I: Se tiene conocimiento de proyectos en la región con disponibilidad de servicios públicos, pero sin funcionamiento real de estos. Es importante que los futuros

			<p>beneficiarios del programa tengan acceso a los servicios públicos mediante redes con funcionamiento.</p> <p>I: ¿Si la capacidad hidráulica del municipio entregada a los 200 ml no cumple con las presiones de suministro y caudal de agua potable, o con los niveles para desaguar aguas negras y lluvias el constructor deberá resolver el problema por su cuenta?</p> <p>I: ¿En todos los municipios se trabajará con Convenio Codensa en las sub-estaciones?</p> <p>C: ¿Se indica que el Municipio garantiza la disponibilidad de los servicios públicos y la ampliación de las redes en caso de requerirse; ello aplica para la administración actual pero cómo se mitiga el riesgo con el cambio de administración?.</p>
5.	20.1	<p>El Plazo del Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituya el Patrimonio Autónomo Derivado será de Treinta y seis (36) meses y en todo caso se podrán extender hasta por doce (12) meses más para su liquidación luego de concluida la etapa de construcción y entrega de las unidades de vivienda</p>	<p>I: ¿Cómo se manejan los tiempos en caso de que el predio no esté totalmente saneado y/o no se tenga la disponibilidad y funcionamiento de redes de servicios públicos?</p> <p>C: ¿Este plazo incluye los dos (2) meses para el trámite de la licencia?</p>
6.	20.2	<p>El plazo para la obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción por parte del Fideicomitente Inversionista, Constructor será de hasta DOS (2) meses, durante este mismo tiempo el Fideicomitente Inversionista y Constructor y el fideicomitente comercializador y gerente vincularán a los hogares postulados al proyecto y tramitarán ante la Sociedad Fiduciaria la certificación del punto de equilibrio. Si estos trámites se realizan con anterioridad al plazo establecido la obra iniciará en dicha fecha.</p>	<p>I: Se propone que el plazo para la obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción por parte del Fideicomitente Inversionista, Constructor sea de hasta SEIS (6) meses contados a partir de la recepción del predio en total saneamiento, así como la disponibilidad de servicios públicos.</p> <p>No es claro desde qué momento empieza a transcurrir el plazo para obtención de licencias de urbanismo y construcción.</p>
7.	21.3	<p>Por la venta de las unidades de vivienda Tipo Pisos 1 al último (quinto o sexto piso) un valor máximo de 70 SMMLV multiplicado por el número resultante de unidades típicas.</p>	<p>I: Dada la configuración geométrica y la norma de los municipios se propone que las unidades de vivienda se puedan desarrollar en torres de 3, 4, 5 y 6 pisos, así como en casas unifamiliares y bifamiliares.</p>
8.	21.5	<p>De igual forma las áreas propuestas a construir en cada Municipio serán determinadas por el Proponente con base en los precios del mercado, la disponibilidad de materiales, mano de obra y las distancias y fletes que afectan los precios en cada provincia del departamento, en todo caso la media ponderada de todas las</p>	<p>I: Se propone que la media ponderada de todas las unidades propuestas no sea inferior a CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (45,00 m2).</p>

		viviendas propuestas en los predios no podrá ser inferior a CINCUENTA METROS CUADRADOS (50,00 m2) y los equipamientos comunales construidos no podrán ser inferiores a los establecidos en las especificaciones del Anexo Técnico.	
9.	21.5	Los proponentes deben presentar con su propuesta económica para cada predio una simulación de implantación urbanística y arquitectónica que permita conocer los equipamientos comunales construidos propuestos, el número de torres propuestas, el número de unidades de vivienda resultantes de su propuesta, así como su ubicación espacial.	<p>I: Se propone que se adjunte una simulación urbanística y arquitectónica de un municipio de clima cálido y un municipio de clima frío; no necesariamente de todos los predios objeto de la oferta.</p> <p>El tiempo requerido para realizar 27 simulaciones de implantaciones arquitectónicas y urbanísticas es mayor al tiempo disponible hasta la presentación de las ofertas económicas de cada proponente.</p> <p>¿Con relación a la mano de obra existe alguna condición especial para contratar un porcentaje del personal del municipio?</p>
10.	21.6	Ahora bien en cada patrimonio autónomo derivado se establecerán de acuerdo con el tamaño del predio y la demanda del mercado las cantidades de vivienda a desarrollar inicialmente en el actual periodo de gobierno y dependiendo de que exista la posibilidad de aumentar el tamaño del proyecto porque el área del predio lo permita, se podrán aumentar las cantidades de vivienda a desarrollar, todo esto debe ser aprobado por el Comité Fiduciario y en dicho caso sólo se podrán ampliar los plazos de ejecución y las cantidades de unidades de vivienda a desarrollar sin modificar ninguna de las demás condiciones en cuanto a áreas construidas mínimas, especificaciones técnicas de construcción ni equipamientos comunales construidos.	<p>I: ¿En los casos de los predios que tienen un potencial de viviendas mayor al propuesto para esta fase del programa, se dispone de la totalidad del predio para la ejecución de la primera fase?</p>
11.	21.7	<p>El cierre financiero de los hogares, está determinado por los recursos para la adquisición de las Viviendas, que provienen de las siguientes fuentes:</p> <p>El Ahorro programado en cualquiera de sus modalidades, conforme lo establece el Decreto 1077 de 2015; que para este caso corresponde al cinco por ciento (5%) del valor total de las viviendas.</p> <p>El Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, por el Gobierno Nacional (Fonvivienda) y el Gobierno Departamental.</p> <p>El Crédito hipotecario individual otorgado a los Compradores.</p> <p>Los recursos de los hogares provenientes de sus cuotas iniciales con ahorro programado en cualquiera de sus modalidades sólo se</p>	<p>I: Se propone que los subsidios familiares de vivienda sean desembolsados para cumplir con la cuota inicial de los futuros clientes para la compra de las unidades de vivienda. Esto facilita el cierre financiero de los hogares y la realización del proyecto.</p> <p>C: Se propone que se contemple que los subsidios de vivienda puedan ser cobrados anticipadamente, conforme a los parámetros que por ley se encuentran fijados para esta modalidad de cobro del subsidio.</p> <p>C: Respecto de los créditos se propone que los mismos puedan ser cobrados con la boleta de ingreso a registro de la correspondiente escritura pública, conforme a los esquemas comerciales que</p>

		invertirán en el proyecto en la forma establecida en el presente documento de condiciones generales. Los subsidios familiares de vivienda y los créditos hipotecarios individuales sólo podrán ser cobrados contra la escritura pública de las viviendas y su entrega efectiva a los compradores.	comercialmente ofrecen los bancos (cupos de crédito y cupo aval) esto contribuye al flujo de caja del proyecto. C: Consideramos pertinente tener en cuenta que la población de algunos de los municipios no se encuentra afiliada a CCF (trabajo informal) y ello impacta en el cierre financiero de las familias al considerar el subsidio familiar de vivienda otorgado por las CCF como parte de pago de la vivienda.
12.	21.9	Una vez escogido el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá aportar en dinero como mínimo el dos coma cero por ciento (2,00%) del valor total del número de viviendas que conforman cada proyecto al Patrimonio Autónomo Derivado, para la constitución de los patrimonios autónomos derivados en proporción al número de viviendas de cada 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.	I: ¿En qué momento debe aportar el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR como mínimo el dos coma cero por ciento (2,00%) del valor total del número de viviendas que conforman cada proyecto al Patrimonio Autónomo Derivado? C: ¿El 2.00% corresponderá a cada PAD? Es decir que el constructor haría estos aportes paulatinamente, y con la firma independiente de cada PAD?
13.	23.1	Los beneficios para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y para el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, corresponderán a la Utilidad que logren obtener durante la ejecución de los proyectos, la cual depende de su propia gestión y se entiende que remunera plenamente las labores realizadas en cuanto a la Inversión, los Honorarios de Construcción, la Gerencia del Proyecto y cualquiera otra actividad requerida para lograr la finalización de las obras y la entrega a satisfacción del proyecto.	C: Consideramos que existe un alto riesgo en el flujo de caja del proyecto y en la percepción de estos beneficios o retribuciones en razón a la modalidad de selección de las familias y a la limitación en la comercialización de los proyectos. En tal sentido, esta retribución no corresponde 100% a la gestión que realicen tanto el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE como el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR
14.	24	Documentos Técnicos e Información del Predio para facilitar la Presentación de las Propuestas.	I: ¿Existe planimetría de cada lote en la que se indiquen zonas de afectación, reservas ambientales, rondas de río y/o cesiones obligatorias? I: ¿En los proyectos que se desarrollarán sobre vías principales se deberá hacer estudio acústico y cumplirlo bajo las normas nacionales? C: ¿La información indicada en los documentos técnicos (ver pregunta anterior) es verificable, es decir, se trata de la información real del predio o se trata de supuestos?
15.	38.12	Experiencia del Proponente para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE - Formulario Anexo No. 6. Por las características del objeto a contratar en esta Invitación Privada se requiere la verificación de los requisitos de experiencia del	COMPENSAR no cuenta con experiencia en la gerencia y construcción de proyectos VIS/VIP; en los proyectos que se adelantan, la Caja actúa como financiador y comercializador.

		proponente, razón por la cual deberá presentar las certificaciones expedidas por las firmas o entidades contratantes, o las licencias de urbanismo y construcción de los proyectos desarrollados, en donde conste la ejecución satisfactoria en el sector público o privado, de proyectos de vivienda de interés prioritario y/o social, comerciales o institucionales: ejecutados y/o en ejecución realizados durante los últimos cinco (5) años; en los cuales se compruebe que desarrolló actividades que hayan tenido por objeto la gerencia, construcción y comercialización de dichos proyectos.	
16.	46.4	Para la asignación del puntaje se tendrán en cuenta como primer filtro sólo las propuestas que ofrezcan una cantidad de metros cuadrados construidos (m2) que no excedan en más o menos un OCHO por ciento (8%) el presupuesto oficial de CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (52,00 m2) construidos; a las propuestas que se salgan de estos parámetros sea por exceso o por defecto se les asignará cero (0) puntos quedando inhabilitadas para seguir siendo evaluadas.	I: Se propone que las propuestas que ofrezcan una cantidad de metros cuadrados construidos (m2) que no excedan en más o menos un OCHO por ciento (8%) el presupuesto oficial de CUARENTA Y CUATRO metros cuadrados (44,00 m2).
17.	50.5	El Capital real del proponente (CR) es igual al capital social efectivamente pagado más las reservas constituidas, más las utilidades retenidas, más las utilidades del ejercicio; el cual no podrá ser inferior a UNO COMA CERO (1,0) VECES el Presupuesto Oficial (PO).	I: Son muy pocos los constructores en el país que tengan un Capital Real de TRESCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$309.237.600.000,00). En la ejecución de la licitación se tiene un punto de equilibrio del 70%, por lo que no debería ser necesario un Capital Real de UNO COMA CERO (1,0) VECES el Presupuesto Oficial (PO). C: Consideramos que estos indicadores son bastante altos y de difícil cumplimiento en un 100% tanto para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE como para el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR E INVERSIONISTA.
18.	50.6	El capital de trabajo es igual al activo corriente menos pasivo corriente; en ningún caso el Capital de Trabajo (CT) podrá ser inferior a UNO COMA CINCO (1,50) VECES el Presupuesto Oficial (PO).	Son muy pocos los constructores en el país que tienen un capital de trabajo de CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$463,856,400,000.00). En la ejecución de la licitación se tiene un punto de equilibrio del 70%, por lo que no debería ser necesario un Capital de Trabajo de a UNO COMA CINCO (1,50) VECES el Presupuesto Oficial (PO).

19.	57	<p>El constructor proponente debe presentar una propuesta de implantación urbanística y una propuesta de diseño arquitectónico para las viviendas por tipología a desarrollar, que permitan referir el número de unidades de vivienda resultantes de su propuesta y su ubicación espacial. Determinar la arquitectura, distribución espacial, el área construida y el área privada de las unidades de vivienda propuestas.</p> <p>Para el efecto debe anexar el plano urbanístico general propuesto, donde se identifique la ubicación de cada una de las torres propuestas, así como la distribución espacial de las zonas comunales y en especial de los equipamientos comunales construidos propuestos, con sus respectivos cuadros de áreas y porcentajes.</p> <p>Debe anexar el plano arquitectónico propuesto para las unidades habitacionales, en donde se identifique la distribución espacial de los diferentes tipos de apartamentos propuestos al interior de las torres, así como la distribución arquitectónica de los espacios que conforman las viviendas vista en planta, para cada uno de los tipos de apartamento que proponga, con sus respectivos cuadros de áreas para el piso 1 y para los pisos 2 al último.</p> <p>El proponente debe informar para cada tipo de vivienda propuesta el área construida y el área de uso privado.</p>	<p>I: Se propone que se adjunte una simulación urbanística y arquitectónica de un municipio de clima cálido y un municipio de clima frío; no necesariamente de todos los predios objeto de la oferta.</p> <p>II: El tiempo requerido para realizar 27 simulaciones de implantaciones arquitectónicas y urbanísticas es mayor al tiempo disponible hasta la presentación de las ofertas económicas de cada proponente.</p>
-----	----	--	---

AL ANEXO TÉCNICO ESPECIFICACIONES

No.	Referencia	Observación / Pregunta
	B. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO PODEMOS CASA	
1.	Área Construida	Se propone eliminar balcón francés para clima frío y balcón normal para clima templado y cálido.
2.	Sistema Constructivo	Como sistema constructivo se indica Mampostería estructural y/o Estructura en concreto vaciado en sitio. Se propone que se permita construcciones con muros livianos y elementos divisorios, así como con elementos prefabricados.
3.	Obras de Urbanismo	Se propone eliminar la ejecución de obras de urbanismo por fuera del predio para cada municipio.
4.	Alturas mínimas entre placas	Se propone para clima en pisos térmicos templado y cálido que la altura libre entre placas será de 2,25 m.
5.	Espacios	Se propone eliminar 1 baño de tal manera que las unidades de vivienda cuenten únicamente con un (1) baño terminado.

6.	Techos	Se propone eliminar carraplas, de tal manera que el techo quede con acabado de placa a la vista.
7.	Carpintería Madera	Se propone Puertas en aglomerado entaborado tipo VIS 0.65 x altura libre Baño social, una unidad, y cerradura de pomo.
8.	Instalaciones Hidráulicas	Se propone eliminar salida para aire acondicionado
9.	Muros	Se propone eliminar aislamiento en icopor, polietileno o cartón revisitando las tuberías hidrosanitarias ubicadas dentro de las perforaciones de los ladrillos.
10.	Techos	Se propone eliminar el cubrimiento con drywall para la tubería descolgada en baños y cocinas. De esta manera la tubería quedaría a la vista.
11.	Enchapes	Se propone eliminar hiladas de enchape en muros de ropas, cocina, baño y lavadero.
12.	Pisos	Se propone reducir pendiente de duchas a e=2cm.
13.	Aparatos sanitarios y Griferías	Se propone utilizar aparatos sanitarios tipo VIS.
14.	Dotación	Se propone utilizar 3 incrustaciones en vez de 5.
15.	Ventanería y Carpintería	Se propone ventanería en PVC línea VIS.
16.	Instalaciones Eléctricas y Comunicaciones	Se propone eliminar portero parlante ¿Todos los municipios cuentan con gas Natural o en alguno se deberá diseñar 100% eléctrico?
17.	Instalaciones Eléctricas y Comunicaciones	Se propone eliminar salidas TBT + internet banda ancha.
18.	Cubierta y Fachada	Se propone eliminar graniplas de fachadas cuando se trate de mampostería en fachada
19.	Mosquera 32 Unidades	¿Es posible desarrollar el proyecto de Mosquera en casas unifamiliares o bifamiliares?
B.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN DEL URBANISMO, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES CONSTRUIDOS.		
20.	General	¿Es posible reducir el porcentaje requerido para equipamientos cubiertos en cesiones tipo B?
21.	Salón Comunal, Administración, Portería y Supermercado	¿Es posible reducir las condiciones de especificaciones y programa de zonas comunes según la escala del proyecto?
22.	Zonas húmedas	Se propone eliminar piscinas y BBQ por altos costos de mantenimiento
23.	Parqueaderos y Bicicleteros	¿Es posible reducir el tamaño del bicicletero?
24.	Tanque de Agua	¿Es posible cambiar tanque de agua por tanques en cada torre y eliminar bombeo por costo mantenimiento?
25.	Obras Exteriores	Se propone disminuir altura de reja de cerramiento a h total = 1.80m

26.	Parque Lineal Público	¿Es posible eliminar cerramiento de la cesión tipo A de cada proyecto?
27.	Arborización las Zonas Verdes, Zonas de Reserva del Reservorio de Aguas Lluvias y Parque	¿Es posible disminuir la cantidad de árboles (5) por unidad de vivienda a sembrar por proyecto? ¿La exigencia aplica para todos los proyectos?
28.	Concursos de Diseño, Arquitectura y Construcción.	Se propone eliminar la exigencia de inscribir todos los proyectos a concursos de arquitectura a nivel nacional. Esto puede encarecer el diseño, costo directo y alargar los tiempos de ejecución de la obra de cada proyecto.
B.3. OTRAS ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO		
29.	Estudios geotécnicos y geomorfológicos	<p>¿Existe algún estudio preliminar de los suelos de los lotes a intervenir?</p> <p>¿Es obligatorio hacer estudios geotécnicos o geomorfológicos por fuera del área del predio?</p> <p>¿Qué limite tienen estos estudio en su alcance, diseños y obras de adecuación del lote incluso por fuera del proyecto?</p> <p>¿Si el suelo no es apto para cimentaciones superficiales para edificios de 6 pisos o menos, y se deban hacer cimentaciones profundas, será reconocido el sobre costo?</p>
30.	Estudios hidrológicos e hidráulicos	<p>¿En qué casos o proyectos es necesario hacer los estudios hidrológicos y de riesgos, así como lo diseños y obras de mitigación de riesgo hidrológico?</p> <p>¿Qué alcance y límites tienen estos estudios?</p>
K. CONTENIDOS PROPUESTOS PARA EL PROGRAMA DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL A LOS HOGARES COMPRADORES EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA.		
31.	<p>A continuación se presentan los temas que se deben preparar y ofrecer a los miembros de los hogares postulados y compradores en los proyectos de vivienda a fin de generar capacidades y competencias ciudadanas orientadas a la convivencia pacífica, tolerante y feliz de los habitantes de las urbanizaciones construidas. Esta agenda se debe concertar con el Departamento de Cundinamarca.</p> <p>Temáticas ANTES, DURANTE y DESPUÉS de la ejecución del proyecto.</p>	<p>C: Compensar cuenta con un programa de Intervención y Desarrollo social que contempla las temáticas requeridas en el Anexo Técnico; en este sentido, es preciso aclarar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Este es un servicio adicional que requiere el programa Podemos Casa? 2. ¿Se encuentra contemplado que el Municipio, el patrimonio Autónomo y/o el Departamento contrate de manera adicional este servicio? 3. ¿Si COMPENSAR ofrece y presta este servicio como sería el pago del mismo o el proceso de selección que se adelante para ello?

A LA MINUTA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

No.	Numeral	Referencia	Observación / Pregunta
1.	3.3	GARANTÍAS. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR constituirán a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ Y DEL PAD, una garantía otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, con los siguientes amparos, cuantías y vigencias: Numerales 1, 2, 3 y 4.	C: Consideramos que las garantías en especial las indicadas en los numerales 2, 3, 4 y 5 corresponden a la actividad económica propia del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR E INVERSIONISTA.
2.	3.3	GARANTÍAS. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR constituirán a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ Y DEL PAD, una garantía otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, con los siguientes amparos, cuantías y vigencias: Numerales 1, 2, 3 y 4.	C: Consideramos que las garantías en especial las indicadas en los numerales 2, 3, 4 y 5 corresponden a la actividad económica propia del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR E INVERSIONISTA. O en su defecto, estas pólizas deberían constituir las el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
3.	4.3.4.	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 UN (1) MES 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.	C: Para cumplir con esta obligación, el Municipio debe garantizar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE que para la firma del convenio ya cuenta con el número de hogares que permitan cumplir esta condición; esto teniendo en cuenta que el proceso de selección de las familias está en cabeza del Alcalde Municipal.
4.	4.3.6	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.	C: Es importante tener en cuenta que esta restricción en el proceso de operación de las ventas limita a su vez el cumplimiento del punto de equilibrio. Aunado a ello y en relación con las inclusiones o exclusiones de los miembros de los hogares es preciso considerar que pueden surgir situaciones que requieran de estas modificaciones y tramitarlas hasta contar con la autorización del municipio conllevaran a un proceso adicional que a

			<p>su vez repercutirá en el cumplimiento del punto de equilibrio en principio.</p> <p>Para que esta condición se dé, es necesario que el municipio garantice 100% que los hogares postulantes cumplan con todos los requisitos y que no se encuentren incursos en alguna causal de exclusión de un miembro del hogar postulante.</p>
5.	4.4.22	<p>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.</p>	<p>C: ¿Ya se cuenta con el diseño del manual operativo? Consideramos importante conocerlo en razón a que los vicios de que trata este numeral atienden a su vez al saneamiento del predio que corresponde al Municipio y/o Departamento.</p>
6.	5.4.20.	<p>Notificar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE el nombre, apellidos, cédulas y datos de contacto de los hogares que fueron seleccionados para ser compradores del proyecto de Vivienda VIP. Entregando los listados y los documentos de los compradores del proyecto debidamente soportado y documentado al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, adicionando la resolución administrativa de otorgamiento del Subsidio Municipal de Vivienda previa al proceso de escrituración de las viviendas.</p>	<p>C: Más que notificar, garantizar la entrega de la documentación y/o el cierre financiero para que el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y GERENTE realice la vinculación al Fideicomiso.</p>
7.	5.5	<p>INDEMNIDAD: El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR declaran indemne a LA</p>	<p>C: Consideramos pertinente que esta indemnidad se indique en doble vía; es decir, que el Municipio y el Departamento (cuando aplique) en</p>

		<p>FIDUCIARIA, al Patrimonio Autónomo y a los FIDEICOMITENTES APORTANTE y CONSTITUYENTE de cualquier situación de carácter administrativo, judicial o de otra índole que pudiese derivarse de su actuación con ocasión del desarrollo del Proyecto y, en general, de cualquier situación que se derive de este contrato, que sean presentadas en contra del FIDEICOMITENTE APORTANTE, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del Fideicomiso y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia.</p> <p>Así las cosas, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. -FIDUBOGOTÁ y del FIDEICOMISO, a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y/o al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.</p>	<p>calidad de aportante del predio también asuma indemnidad frente al Patrimonio y frente al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR por aquellas situaciones que surjan con ocasión a aspectos legales del predio (tradicción) y disponibilidad de servicios públicos lo cual se compromete a otorgar y que se evidencia un riesgo potencial por el cambio de administración.</p> <p>El texto correspondiente a la obligación irrevocable de cancelar las contingencias y reclamaciones y demás deberán ajustarse en doble vía como se indica en el párrafo anterior; consideramos que se vulnera el equilibrio contractual cuando a los fideicomitentes COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se les traslada la responsabilidad de responder por situaciones como la tradición y la disponibilidad de servicios públicos que desde las condiciones generales de la invitación, se indica que serán garantizadas por los Municipios.</p> <p>El Municipio y/o el Departamento debe ser el garante de que el predio donde se desarrolla el proyecto está 100% saneado en cuanto a aspectos jurídicos y técnicos (tradicción, uso de suelo, ubicación en zonas de alto riesgo, etc).</p>
8.	10.2	<p>El plazo oficial para la ejecución total de las obras de los Proyectos de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO será contabilizado de la siguiente forma, a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra por parte del Consejo de Administración, el proyecto podrá ser ejecutado por sub etapas, así:</p> <p>a) El plazo para la ejecución de proyectos con un tamaño entre CUATROCIENTAS UNA (401) unidades de vivienda y SEISCIENTAS (600) unidades de vivienda será de hasta DIECIOCHO (18) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra.</p> <p>b) El plazo para la ejecución de proyecto o etapas con un tamaño entre DOSCIENTAS UNA (201) unidades de vivienda y CUATROCIENTAS (400) unidades de vivienda</p>	<p>C: Estos plazos se encuentran muy ajustados, teniendo en cuenta que no se conocen las condiciones del terreno, el suministro de los servicios públicos o las obras que se deban adelantar para la prestación adecuada del servicio y sin conocer el estado de cierre financiero de los hogares postulantes.</p>

	<p>será de CATORCE (14) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra.</p> <p>c) El plazo para la ejecución de las etapas o sub etapas del proyecto conformadas por hasta DOSCIENTAS (200) unidades de vivienda será de hasta DIEZ (10) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra.</p> <p>El plazo para la entrega efectiva a los hogares compradores en cada etapa ejecutada será de hasta DOS (2) meses a partir de la terminación de las obras de cada etapa.</p> <p>El plazo para la entrega de los Equipamientos comunales construidos al Consejo de Administración será de hasta DOS (2) meses después de haber entregado la primera unidad de vivienda del proyecto.</p>	
--	---	--