

## **PAMCUNDINAMARCA**

---

**De:** HALVER JAFFED BORDA PAEZ <halver.bordap@colsubsidio.com>  
**Enviado el:** martes, 21 de noviembre de 2017 11:08 a.m.  
**Para:** PAMCUNDINAMARCA  
**CC:** Pablo Ariel Gómez Martínez; Luis Alberto Vargas Ballén  
**Asunto:** Re: SOLICITUD INFORMACION INVITACION PRIVADA PAM-FBCUND-001-2017

GPE-0001/2017

Bogotá D.C., Noviembre 20 de 2017

Doctora

CAROLINA LOZANO OSTOS

FIDUCIARIA BOGOTA S.A

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

Bogotá D.C.

Referencia: Solicitud aclaraciones invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2017

Respetada Doctora Lozano,

En atención a la Invitación de la Referencia, Colsubsidio agradece a Fiduciaria Bogotá el tener en cuenta a la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio en participar en este proceso. A continuación presentamos a ustedes las observaciones e inquietudes al documento de Condiciones generales Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017 así:

## 1. ASPECTO JURIDICO

**PREGUNTA 1.** Numeral 21.7 Cierre Financiero del Proyecto. Tener en cuenta que en los acuerdos municipales la creación del subsidio en especie indica que el lote será equivalente al valor del avalúo comercial y el programa Podemos Casa establece que el aporte del lote por parte de las entidades territoriales se realice como subsidio familiar de vivienda en especie a título gratuito, no hace parte del cierre financiero, su valor será representado en mayor área construida de las soluciones de vivienda. Se solicita sea analizada esta condición teniendo en cuenta que la Ley 1537 no expresa el otorgamiento de subsidio en especie sin cuantía.

**PREGUNTA 2:** Numeral 20. Plazos del Proyecto y de los Contratos de Fiducia Mercantil. 20.2 Se solicita revisar los plazos para la obtención de licencias de urbanismo y construcción, dado que al establecer 2 meses para la obtención de la misma (solo se tiene en cuenta el tiempo establecido por ley 45 días hábiles), no se contempla el tiempo de estructuración de proyectos, teniendo en cuenta nuestra experiencia es de mínimo 3 meses.

Numeral 22.8 Deducciones, exoneraciones y exenciones para Vivienda de Interés Prioritario creadas por la Ley 1537 de 2012 ¿La gobernación tiene prevista la exención del pago de beneficencia? De ser afirmativa la respuesta, se solicita copia de la ordenanza que así lo determine.

**PREGUNTA 3.** Anexo Predios. Una vez efectuada la consulta en la Ventanilla Única de Registro VUR se evidencia que en los predios a desarrollar se encuentran anotaciones como: Actualización de Cabida y Linderos, diferencias de áreas, uso del suelo rural entre otras. Se solicita sea incluido en los pliegos las obligaciones de los entes territoriales asociadas al saneamiento de los predios y por ende se prevea el tiempo para los trámites ante el IGAC y con la ORIP.

**PREGUNTA 4:** Anexo Predios. Se solicita información respecto al proceso de incorporación al suelo urbano de los 14 predios identificados (Anolaima, Beltrán, El Colegio, Guacheta, Guasca, Guataqui, La Vega, Mosquera, Nimaima, San Cayetano, Silvania, Simijaca, Utica y Ubate) que continúan como predios en suelo rural.

**PREGUNTA 5:** Anexo Predios. De acuerdo a la revisión efectuada algunos lotes (Guasca, Guayabetal, Mosquera, Nimaima, etc.) se encuentran conformados por 2 o más predios, se solicita sean aportados los soportes del trámite de englobe y/o desenglobe según corresponda.

**PREGUNTA 6:** Anexo Predios. Según la invitación existen predios donde participan personas jurídicas diferentes al municipio y la Gobernación. Se solicita aclarar alcance y/o participación en el fideicomiso.

**PREGUNTA 7:** Anexo Predios. Se solicita incluir en los acuerdos municipales, la posibilidad de participación al Programa Podemos Casa, de las familias vinculadas al régimen contributivo, dado que en artículo primero de los citados acuerdos se indica que el programa es para familias registradas en Sisben.

**PREGUNTA 8:** Anexo Predios. Se solicita se aporten los documentos soporte en los cuales se brinda facultades específicas a los Alcaldes de cada uno de los municipios para la destinación de los predios al programa.

**PREGUNTA 9:** Anexo Predios. Se solicitan soportes de los estudios de títulos aportados (escrituras de los últimos 20 años) de los 27 predios a intervenir.

**NOTA:** Se solicita sea informada la fecha donde se tendrá la totalidad de la información disponible en la página web de la Fiducia.

## 2. ASPECTO TECNICO

**PREGUNTA 10:** Numeral 2. Descripción de la Necesidad y Justificación de la Contratación del Programa en lo referente al acompañamiento social, obtención de servicios públicos domiciliarios, gestión interinstitucional, se solicita determinar el alcance de la Coordinación de Estructuración.

**PREGUNTA 11:** Numeral 17. Descripción del proyecto. Se plantea en la invitación que de requerirse modificación o ajuste a la norma Urbana, se pueden proponer los ajustes para que sean tramitados por el alcalde. ¿Estos tiempos están previstos en el cronograma?

**PREGUNTA 12:** Numeral 22.2 Supervisión técnica de la gobernación de Cundinamarca, dentro de su Presupuesto de Inversión canalizará los recursos para pagar la Supervisión Técnica del Proyecto se solicita aclarar el alcance de esta supervisión y la responsabilidad del constructor.

**PREGUNTA 13:** Numeral 46.7 Evaluación Propuesta de Servicios de Capacitación.

**PREGUNTA 14:** Numeral 85 Normas y Especificaciones de Construcción de Redes de Servicios Públicos. El Ministerio de Telecomunicaciones en la resolución determina que los Constructores no podrán inducir la prestación del servicio de ningún operador de red.

**PREGUNTA 15:** Anexo Predios. Se solicita disponibilidad y factibilidad de servicios públicos debidamente expedida por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de los 27 predios a intervenir.

**PREGUNTA 16:** Anexo Predios. Se solicita se determine exactamente el alcance las obras de urbanismo y servicios públicos (alcantarillado AN, ALL, acueducto, energía y gas) externo cada uno de los proyectos y la responsabilidad de ejecución tanto del Fideicomitente Constructor e Inversionista como del Fideicomitente Aportante. En la documentación recibida se encuentran presupuestos de obras a cargo de los municipios, se solicita incluir en los términos generales cronograma de ejecución.

**PREGUNTA 17:** Anexo Predios. Se especifica en el anexo que se aporta información de planos catastrales o de levantamiento topográfico (informativo), se solicita sea aportado el levantamiento topográfico con coordenadas generales. Se requiere como información básica para la elaboración de la propuesta solicitada a nivel del esquema de implantación.

**PREGUNTA 18.** Anexo Predios. Teniendo en cuenta que en los anexos se incluyen los presupuestos se solicita conocer quien asume el costo de requerirse obras de mitigación de riesgos naturales como Contenciones, Filtros, taludes, etc., teniendo en cuenta que en las condiciones generales y en el anexo técnico de especificaciones no se tiene en cuenta la topografía.

## 3. ASPECTO FINANCIERO

**PREGUNTA 19:** Numeral 18.5 Obligaciones de los compradores. Se indica que el valor de la separación de cada unidad de vivienda establecido en la suma de setecientos mil pesos mcte (\$700.000.00) se destinará al Fondo de Administración de la Copropiedad y será invertido por el

Administrador Provisional en la dotación de los equipamientos comunales construidos previa autorización del Comité Fiduciario. Es decir que la separación no hace parte del cierre financiero del proyecto, las unidades de vivienda no serán de 70 smmlv.

**PREGUNTA 20:** Numeral 21. Presupuesto Oficial de los Proyectos (PO) en el Cuadro 3 Simulación de los costos indirectos y de los proyectos de vivienda en el ítem de Coordinación Estructuración Operativa, Jurídica y Manejo Socioeconómico Postulaciones Hogares se registra 0.90% dos veces; a su vez en el ítem de Fiducia, comisión fiduciaria Patrimonio Autónomo se registra 0,47% y en el Patrimonio Autónomo Matriz se indica 0.45%. Adicionalmente en ítem Devolución IVA Adqs Mat. Construcción establece 3.00% en numeral 23.1 Utilidad, Honorarios de Construcción y Gerencia de Proyecto establece la devolución de IVA en 4.0% sobre el valor de la escrituración. Por favor aclarar.

**PREGUNTA 21:** Numeral 21. Cuadro 3.1. Preinversión; en el ítem Inversiones Preliminares Fideicomitente 1.85% del valor total de las viviendas y en numeral 21.9 indica que el aporte del fideicomitente Inversionista y Constructor es de 2.0% y en el numeral 22.3. El Fideicomitente Comercializador y Gerente aportará al patrimonio autónomo la suma en dinero calculada en 2.0% del valor total del número de viviendas que conforman cada proyecto es decir que el aporte para inversiones preliminares es de 4%. Solicitamos por favor se ajuste el porcentaje al inicialmente establecido 1.85%.

**PREGUNTA 22:** Numeral 25.3 Cierre de la invitación Privada se sugiere prórroga del plazo de entrega de las propuestas teniendo en cuenta que no ha sido aportada toda la documentación para el análisis predial.

**PREGUNTA 23:** Numeral 46.6. Evaluación Propuesta de Construcción de Centros Integrales de Servicios.

**PREGUNTA 24:** Numeral 72 Iniciación de la ejecución del proyecto. Solicitamos se considere el inicio de preventa una vez se cuente con la aprobación de licencia de construcción de cada proyecto dadas las condiciones particulares que conlleva la estructuración y coordinación técnica de estudios y diseños de cada agrupación de vivienda.

**PREGUNTA 25:** Numeral 73 SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO: Aclarar la vinculación de contratistas que cada MUNICIPIO haya vinculado para atender el proceso de la convocatoria a los hogares.

**PREGUNTA 26:** Como el proyecto contempla recibir subsidio del programa Mi Casa Ya , se solicita a la Gobernación realizar la gestión para efecto de que el Fideicomitente Comercializador y Gerente pueda postular directamente a las familias al subsidio Mi Casa Ya que otorga el ministerio de vivienda a través de Fonvivienda.

**PREGUNTA 27:** ¿A partir de qué momento se debe asumir el Pago de impuestos prediales?

**PREGUNTA 28:** Aclarar la vigencia del amparo de estabilidad de obra toda vez que en las condiciones se estipulan 10 años por Estabilidad de Obra.

**PREGUNTA 29:** Con relación al Manual Operativo. Se solicita que este documento este elaborado antes de la Firma del PAD.

**PREGUNTA 30:** Con relación a la información documental de cada municipio con relación a los presupuesto y partidas... presupuesto de cada municipio para la ejecución de obras para garantizar los servicios públicos. En qué documento se estipula esta obligación hacia el fideicomitente aportante.

**PREGUNTA 31:** Numeral 23.3 y 23.5 ¿Se tienen identificados los posibles convenios para los beneficios de ingresos por ventas de activos?, Aclarar la responsabilidad del municipio en cuanto a la transferencia de estos bienes.

**PREGUNTA 32:** Es necesario constituir Unión Temporal o Consorcio para la presentación de la propuesta.

**Con relación a las especificaciones Técnicas de la Invitación Privada se plantean las siguientes observaciones:**

**PREGUNTA 33.** Anexos documentales de la invitación /: Se estipula en el documento que se aporta informe de la CAR sobre AVR de cada predio, según la revisión efectuada a los archivos en medio magnético y a la información de consulta emitida por la Fiducia faltan los conceptos de la CAR de los siguientes municipios (Beltrán, Guasca, Guataquí, Guayabetal, La Palma, Medina, Mosquera, Ricaurte, San Cayetano, Sylvania, Simijaca, Tena, Tenjo, Tocaima, Une, Utica, Ubate, Villa Pinzón y Villeta ). Se solicita sea aportada la información, teniendo cuenta que en la revisión efectuada al municipio de Anolaima en particular, dicho predio cuenta con una restricción según el Concepto emitido. Se solicita sea informado quien realizara el saneamiento de estos aspectos.

**PREGUNTA 34.** Especificaciones técnicas de Construcción de las unidades de viviendas / Área construida /: Se especifica que se deben entregar apartamentos tipo de 52 m<sup>2</sup> como mínimo de área construida, se solicita sea aclarado si el área de los balcones para los apartamentos ubicados en clima cálido se descuenta del área estipulada o las unidades de vivienda tendrán un área de 55,25 m<sup>2</sup>. Adicionalmente en el documento de Condiciones Generales se habla que el promedio ponderado a construir es de 50 m<sup>2</sup>.

**PREGUNTA 35.** Especificaciones técnicas de Construcción de las unidades de viviendas / Instalaciones Hidráulicas y Eléctricas /: En el documento se estipula que se debe instalar aire acondicionado en el cuarto principal para unidades de vivienda en clima cálido. Se solicita sea revaluado esta especificación teniendo en cuenta que en los proyectos VIP este tipo de instalaciones no se ejecuta.

**PREGUNTA 36.** Especificaciones técnicas de Construcción de las unidades de viviendas / especificaciones finales /: En el documento se estipula que de existir especificaciones no incluidas en el anexo se podrán solicitar por el Fideicomiso. Se solicita se tenga claridad desde la firma del PAD de todas y cada una de las especificaciones requeridas toda vez que cualquier exigencia o cambio posterior puede afectar el presupuesto.

**PREGUNTA 37.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos: En el anexo se especifican porcentajes para los equipamientos comunales 20 m<sup>2</sup> de área por cada 80 m<sup>2</sup> construidos en vivienda. Se solicita sea revaluada dicha especificación teniendo en cuenta que este tipo de proyectos no dan el margen para el grado de exigencia propuesto y se debe tener en cuenta el marco Normativo de cada municipio.

**PREGUNTA 38.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / Valla, placa y primera piedra / En el anexo se especifica estos requerimientos, se solicita se tenga claridad en la exigencia o en su defecto se estipule un valor mínimo, ya que estos rubros impactan en la factibilidad del proyecto.

**PREGUNTA 39.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / Cauces de agua y reservorios de aguas lluvias / En el anexo se especifica que se requiere hacer un parque lineal, se solicita sea revaluada dicha requerimiento teniendo lo que genera desarrollar este tipo de espacios en proyectos VIP. Adicionalmente se solicita validar el plano de riesgo por encontrarse en zonas aledañas a ríos. Se solicita también sea aclarado de requerirse estudios de amenaza que el responsable sea el municipio.

**PREGUNTA 40.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / Salón Comunal, Administración, Portería y Supermercado / En el anexo se especifica que cada proyecto debe contar con este equipamiento , se solicita sea revaluado el requerimiento del Supermercado teniendo en cuenta que este espacio debe ser funcional para que cumpla este tipo de servicio , además cambia la condición del proyecto toda vez que a la Luz de la Ley 675 de 2001 se convierten en agrupaciones mixtas , generando mayor costo a los usuarios en sus expensas. Adicionalmente el nivel de exigencia de amoblamiento y equipamiento para cada uno de estos espacios aplica para un proyecto VIS.

**PREGUNTA 41.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / Zona húmedas / En el anexo se especifica que proyectos con más de 200 unidades deben llevar zona de piscinas, quiosco, bbq, zonas de duchas, vistieres, etc. Se solicita sea analizada este requerimiento.

**PREGUNTA 42.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / Urbanismo / En el anexo se enfatiza la construcción del alumbrado público exterior. Es responsabilidad del proyecto ejecutar esta actividad teniendo en cuenta que es función del operador de Red y/o el municipio.

**PREGUNTA 43** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / Vías / En el anexo se estipula que el proyecto debe asumir las vías hasta 200 m adyacentes al proyecto. Se solicita eliminar esta especificación.

**PREGUNTA 44.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / otros equipos y dotaciones / En el anexo se especifica que los proyectos deben estar dotados de juegos infantiles y módulo biosaludable. Se reitera la solicitud de reevaluar esta especificación.

**PREGUNTA 45.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / Parque lineal publico / En el anexo se especifica que los proyectos que se encuentren ubicados en zonas de reserva de vías y cauces de agua se debe instalar una parque lineal. Se solicita que los costos de estas obras sean asumidos por el municipio. Adicionalmente es importante tener en cuenta que se convierte en espacio público y no se le puede cargar las obras de iluminación de este tipo de espacios a la copropiedad. Este tipo de obras deben ser ejecutadas por el operador de red.

**PREGUNTA 46.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / zonas de cesión Tipo A / En el anexo se especifica que los proyectos que colinden sus áreas de cesión con vías se debe ejecutar cerramiento igual al del conjunto cerrado con el objeto de evitar invasiones. Se solicita reevaluar esta especificación teniendo en cuenta que la administración de las áreas de cesión es competencia del municipio y es quien debe garantizar su seguridad.

**PREGUNTA 47.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / Arborización externa / En el anexo se especifica que los proyectos deben arborizar sus zonas verdes y parque. Se solicita aclarar que este requerimiento es solo al interior de la agrupación.

**PREGUNTA 48.** Especificaciones técnicas de Construcción del Urbanismo, zonas verdes y equipamientos comunales construidos / Concurso de Diseño, Arquitectura y Construcción / En el anexo se especifica que el Fideicomitente inversionista y Constructor una vez termine el proyecto debe inscribirlo ante las empresas o instituciones que realizan concurso de viviendas de interés social. Se solicita que esta actividad a realice la Gobernación.

**PREGUNTA 49** Otros estudios/ En el anexo se especifica que de requerirse estudios para revisar muros de contención, taludes y demás deben ser ejecutados en la fase de estructuración del proyecto, se debe dejar partida presupuestal para la ejecución de esta obras por parte del municipio en los predios dando cumplimiento a la Guía de Asistencia Técnica para vivienda de interés Social.

**PREGUNTA 50** Estudios hidrológicos e hidráulicos/ Análisis morfológico y fluvial/ En el anexo se especifica que de requerirse este tipo de estudios deben ser ejecutados en la estructuración del proyecto. Se solicita que estos estudios sean cargados al municipio como Fideicomitente aportante.

**PREGUNTA 51** Contenidos propuestos para el programa de acompañamiento social a los hogares compradores en los proyectos de Vivienda / En el anexo se especifica las actividades sociales a requerirse en el programa en las etapas antes, durante y después. Teniendo en cuenta que dentro de la simulación presentada de los costos indirectos en la condiciones generales se establece un porcentaje del 0.90% por esta actividad. Los costos de esta actividad se encuentran incluidos en este porcentaje? Se solicita que la administración municipal también apoye las actividades referidas en el componente social a través de los programas promovidos por el municipio.

**PREGUNTA 52.** Especificaciones técnicas de Construcción de las unidades de viviendas / Obras de Urbanismo / y Vías : De acuerdo a la invitación se especifica que el proyecto incluye las vías de acceso al proyecto en 200 m adyacentes al predio con sus respectivos andenes y sardineles y la ejecución de las redes correspondientes a servicios públicos domiciliarios de acueducto, se solicita se aclarado el alcance de este enunciado teniendo en cuenta que existe contradicción en el texto mencionado.

**NOTA:** Teniendo en cuenta los aspectos técnicos enunciados se solicita se revalúe el grado de exigencia en las especificaciones para el Programa.

Notificaciones: Carrera 111 A No. 82 25 Ciudadela Colsubsidio - Bogotá antigua sala de ventas Teléfono 228 0990

Agradezco la atención prestada,

Sin otro particular.

Sin otro particular,

Cordialmente,



---

halver.bordap@colsubsidio.com – www.colsubsidio.com

Ciudadela Colsubsidio Carrera 111 A # 82 – 25

Tel. 229 44 40

Celular: 312 377 07 10



---

**De:** PAMCUNDINAMARCA <PAMCUNDINAMARCA@fidubogota.com>

**Enviado:** martes, 21 de noviembre de 2017 10:34

**Para:** HALVER JAFFED BORDA PAEZ

**Asunto:** RV: SOLICITUD INFORMACION INVITACION PRIVADA PAM-FBCUND-001-2017

Buenos días Dr. Halver

Estamos atentosal envío de sus inquietudes en word, como acordamos el dia de ayer.

Muchas gracias.

Cordial Saludo,

P.A.M FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA

**PROGRAMA PODEMOS CASA**

[PAMCUNDINAMARCA@FIDUBOGOTA.COM](mailto:PAMCUNDINAMARCA@FIDUBOGOTA.COM)

Tel. 3485400 Ext. 8227 – 8258 - 8335

Calle 67 7 37 Piso 3

Bogotá, D.C.

