

PAMCUNDINAMARCA

De: Jhovanni Francisco Lobo Fortich <JhovanniF.Lobo@constructoracolpatria.com>
Enviado el: martes, 21 de noviembre de 2017 04:52 p.m.
Para: PAMCUNDINAMARCA
Asunto: Observaciones de Tipo General al programa Podemos Casa

Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Completado

Cordial saludo señores Gobernación de Cundinamarca y Fiduciaria de Bogota, a continuación envié las siguientes observaciones respecto a los pliegos enviados para el Programa PODEMOS CASA, así:

Papel de las Cajas de Compensación:

Se valido con FiduBogotá el papel de las Cajas de Compensación dentro del programa; donde nos manifiestan que las Cajas se pueden presentar seleccionando los municipios objetivo conjuntamente con el Constructor, pero no es claro ya que según la audiencia de ayer, las Cajas se deben postular para todo el programa en su Fase 1 – 27 municipios no solo para unos municipios objetivos, por lo cual no es claro, ya que las propuestas que presentamos van a nombre del inversionista constructor y firmado por el Representante de la Caja de Compensación. A La fecha las Cajas nos manifiestan que para ellos tampoco es claro el papel que juegan y las reglas para ellos, ya que algunas de ellas no pretenden presentarse a la totalidad. SIN CAJAS no hay sociedad ni acuerdo para este esquema, FAVOR ACLARAR Y TRATAR DE SELECCIONAR LA CAJA O LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN INICIALMENTE para entrar a ofertar como constructores inversionistas.

Información Completa de Cada Municipio:

La información completa de la estructuración realizada por la Gobernación para cada municipio fue subida a la página entre Lunes 20 y Martes 21 de Noviembre de 2017, en nuestro caso se solicitó en la Fiduciaria el Miércoles 15 de Noviembre y se logró conseguir el Jueves 16 de Noviembre.

Tiempos de la Invitación:

Como se mencionó en anteriores correos, los tiempos de todo el proceso son insuficientes la fecha de entrega de las propuestas para el 7 de Diciembre es muy corta teniendo en cuenta:

28. Cronograma Oficial del Proceso.

Cualquier modificación a las fechas contenidas en esta cronología se efectuará y comunicará a los proponentes mediante adefa.

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Aviso de Convocatoria / Consulta - Fílers Web www.fidubogota.com	Viernes 10 Noviembre 2017	www.fidubogota.com
Cartas de Invitación a las Casas de Compensación Familiar de Bogotá y Cundinamarca a participar en la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	Viernes 10 Noviembre 2017	Envías por Correo electrónico institucional.
Publicación del Documento de Condiciones Generales y sus Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	Viernes 10 Noviembre 2017	www.fidubogota.com
Audiencia de Adaración de las Condiciones Generales y Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	Lunes 20 Noviembre 2017	Sala de Protocolo Despacho del
Generales y Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	4:00 pm.	Gobernador de Cundinamarca
Visita a los Predios	Del 10 al 21 Noviembre 2017 hasta 5:00 pm.	En cada uno de los MUNICIPIOS con los Alcaldes y Secretarios de Planeación Municipal.
Recepción de Observaciones al Documento de Condiciones Generales y Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	Hasta el 21 Noviembre 2017 hasta 5:00 pm.	www.fidubogota.com pamcundinamarca@fidubogota.com
Respuesta a las Observaciones	Viernes 24 Noviembre 2017, 5:00 pm.	www.fidubogota.com pamcundinamarca@fidubogota.com
Plazo máximo para proferir Adefas al Documento de Condiciones y Anexos de la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017	Viernes 24 Noviembre 2017, 8:00 pm.	www.fidubogota.com
Entrega y Recibo de las propuestas	Jueves 07 Diciembre 2017, 3:00 pm.	Instalaciones de Fiduciaria Bogotá S.A. Calle 67 No. 7 -37 Torre A, Piso 3, sala 1, de Bogotá, D.C.
Publicación Acta de Cierre de Participantes y recepción de las Propuestas	Jueves 07 Diciembre 2017	www.fidubogota.com
Período de Verificación, Evaluación y Calificación de las Propuestas por parte del Grupo Evaluador	Del 07 al 14 de Diciembre 2017	
Comunicación y publicación del Informe de Evaluación de las propuestas	Viernes 15 Diciembre 2017	www.fidubogota.com
Tertino para Subseer	Miércoles 20 Diciembre 2017, 11:00 am.	Instalaciones de Fiduciaria Bogotá S.A. Calle 67 No. 7 -37 Torre A, Piso 3, sala 1, de Bogotá, D.C.
Respuesta a Observaciones al Informe de Evaluación	Viernes 22 Diciembre 2017, 10:00 am.	www.fidubogota.com
AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN, conforme a lo instruido por el Comité Fiduciario	Viernes 22 Diciembre 2017, 4:00 pm.	Sala de Junta Despacho del Gobernador de Cundinamarca
Virtualización a los Contratos de Fiducia Mercantil para la Constitución de los Patrimonios Autónomos Derivados por cada MUNICIPIO	Dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la Adjudicación	Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 Bogotá, D.C.

La fecha de la invitación fue el Viernes 10 de Noviembre de 2017. Se nos informó de la convocatoria y se nos entregó la primera información, el Viernes 10 de Noviembre, se nos dan 27 días calendario para presentar la propuesta, los cuales tienen menos 9 días entre Sábados y Domingos y Festivos, para 18 días. Las visitas son hasta el 21 de Noviembre, contando con 6 días hábiles para coordinar y realizar las visitas a cada municipio, estas visitas deben ser cuadradas directamente por el inversionista constructor y es fundamental realizarlas, en nuestro caso se coordinaron **12 visitas a municipios objetivo**.

Para reconocer el sitio de las obras y sus alrededores e informarse completamente de todas las condiciones topográficas, climatológicas, de acceso, de suministro y transporte de los materiales, herramientas, equipos, disponibilidad de mano de obra y sobre todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar de alguna manera el trabajo, su costo y duración, el proponente deberá visitar cada predio.

Todos los costos ocasionados con motivo de la visita son por cuenta del proponente y éste asumirá todos los riesgos por pérdidas, daños o perjuicios a su persona, empleados y propiedades y en ningún caso el Departamento de Cundinamarca asumirá responsabilidad por estos aspectos.

El proponente deberá presentar una certificación de la realización de la visita a los predios. (Ver ANEXO 3.)

Para poder presentar los créditos constructor pre – aprobados, debemos contar por lo menos con 2 ó 3 semanas de estudio por parte de los Bancos, donde exista total claridad del esquema, tener en cuenta que muchos bancos trabajan hasta la 1ra o 2da semana de Diciembre, y se reactivan a mediados de Enero.

Calificación del Oferente Constructor.

Evaluación de la Propuesta.

Las áreas de los Aptos son áreas altas, para un VIP con riesgo comercial asumido por el constructor, es diferente para un proyecto de vivienda gratuita, donde los rubros de comercialización, fiducias, honorarios de ventas, publicidad, escrituración y otros no existían, y el dinero se desembolsaba al construir las viviendas y entregarlas al municipio, esto permitía poder ofrecer más área, aquí esos rubros están presentes, SUJERIMOS bajar la exigencia de áreas mínimas y que el mercado de constructores con base en sus análisis y evaluación de riesgos por municipio, sea quien ofrezca las áreas, esto hace más atractivo el programa y ayuda a mitigar riesgos donde existan, de igual forma que la calificación de la propuesta sea no escalonada cada 50 puntos según su posición, sino evaluarla linealmente con el área promedio, consideramos que esta vivienda debe oscilar entre 44m2 a 52m2, proponemos base de área 48m2, más o menos 8% y área promedio 46m2. Esta gama de áreas hace más atractivo el programa hacia municipios más pequeños.

Base	8%	41.14
44 m2	8%	41.14
Promedio Área:		
44 m2		

45.4. Evaluación de la Propuesta (Máximo 600 puntos).

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 CIENTO Y DOS METROS CUADRADOS (112.00 m2) construidos; a las propuestas que se salgan de estos parámetros se les asignará cero (0) puntos quedando inhabilitadas para seguir siendo evaluadas.

Obtendrá el mayor puntaje en el segundo filtro la propuesta del proponente que ofrezca la mayor

Puntaje para Zonas Comunales.

La calificación mínima para poder acceder al estudio de la propuesta es de 850 puntos. Es decir el criterio 1 obligatoriamente más el criterio 2 ó 3, el criterio 2 nos solicita por cada 5m2 de salones comunales adicionales hasta máximo un puntaje de 200 puntos, es decir un total de 1000m2, se debe ACLARAR que esta propuesta es para TODOS los municipios donde uno aplique al programa, en este momento esta como si fuera para cada uno; como se aclaró en la audiencia.

La inversión estimada para este puntaje es de \$650M

Mayores Área Salón Comunal	
	1000 m2
\$	650.000 V/M2
\$	650.000.000 Total \$C

Puntaje para Zonas proyectos integrales

El criterio 3 nos indica que por cada 50m² de dotaciones nos otorgan 1 punto adicional hasta máximo un puntaje de 150 puntos, es decir un total de 7500 m², adicionales de área construida, se debe ACLARAR que esta propuesta es para TODOS los municipios donde uno aplique al programa, en este momento está como si fuera para cada uno; como se aclaró en la audiencia. La inversión estimada es de \$4.875.000 de inversión adicional para obtener el 100% de los puntos. Se sugiere una fórmula de puntaje escalonada para los constructores que se presentan para un número mayor a 6 proyectos (a determinar por ustedes) que premie tener un mayor volumen de proyectos o municipios que incentive la mayor presentación en municipios.

Máximo Área Proyectos Integrales	
	7500 m ²
\$	480.000 /M ²
\$	4.875.000.000 /total 50

4.6.2. Criterios de Evaluación:

Después de la apertura de las propuestas, el Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fiduogotá S.A. – Cundinamarca realizará el análisis jurídico, técnico y financiero de las mismas, entre otros aspectos, con el fin de determinar cuáles se encuentran ajustadas a la Ley y a los requisitos del Documento de condiciones generales, solicitará las aclaraciones que considere pertinentes, las cuales serán resueltas por el proponente dentro del término que para el efecto se le fije, de lo contrario, dicha información se tendrá por no presentada.

Posteriormente, efectuará la calificación técnica y económica y conformará una lista de elegibles según los puntajes obtenidos por cada uno de los proponentes en los criterios de evaluación que se establecen a continuación, otorgando el primer lugar a aquel que haya obtenido la mayor cantidad de puntos, siempre y cuando obtenga un puntaje total mayor de OCHOCIENTOS CINCUENTA (850) puntos y sucesivamente a los demás, en forma descendente.

En el evento en que dos o más proponentes aporten una misma información y ésta presente incongruencias, se solicitará la aclaración respectiva a cada uno de ellos y sólo se tendrá en cuenta para la calificación aquella que esté demostrada.

La omisión del Documento necesario para la comparación de las propuestas, impedirá tener en cuenta una propuesta para su evaluación y posterior adjudicación.

El Patrimonio Autónomo Matriz Fideicomiso Fiduogotá S.A. – Cundinamarca preferirá la oferta que proponga la mejor relación precio/área construida de las viviendas resultantes guardando los parámetros urbanísticos, densidades e índices de ocupación y construcción establecidos en el Anexo Técnico, revisando que se ajusten a las especificaciones técnicas establecidas en el anexo técnico que deben servir de referencia para el cálculo de los precios propuestos. Lo anterior, previa aprobación del COMITÉ FIDUCIARIO quien será el encargado de seleccionar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

CRITERIO	Puntaje Máximo
1 Propuesta	500
2 Propuesta de Zonas Comunitarias Construidas adicionales al mínimo requerido	200
3 Propuesta de Construcción de Centros Integrales de Servicios	150
4 Propuesta de servicios de capacitación	50
TOTAL	1.000

Personal Mínimo por Municipio.

Por favor ser más específicos del personal mínimo por proyecto y su dedicación. Solicitar la entrega de Hojas de Vida y nombres de los profesionales, posteriormente a la selección del inversionista constructor. No para su adjudicación.

Salas de Venta.

Solicitamos acotar la construcción de salas de ventas a municipios de ciertos tamaños, así como tener otras opciones de comercializar los proyectos, la idea es tener menor inversión de riesgo para cada municipio, viendo que puede ser que no se logre el punto de equilibrio y como se recuperan esas inversiones.

Plazo para Licencias de Urbanismo y Construcción

Se solicita tener dos fases preliminares en los proyectos, una fase 1 de diseños preliminares, donde se elaboren los diferentes estudios, necesarios, se entiendan los EOT y se realicen las consultas iniciales de todos los estudios, topografía, suelos, estructural, etc, que tengan un tiempo prudencial de 3 o 4 meses, posteriormente una Fase 2 donde este el trámite de licencias de urbanismos y construcción que si deben ser de 2 o 3 meses, posteriores a tener los estudios.

20.2. 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.

Aporte del 2% para fondar el Fideicomiso por parte del Inversionista Constructor.

Se solicita que estos recursos sean aportados por la Caja de Compensación total o parcialmente para que el riesgo de los aportes sea compartido y no solamente quede en cabeza del inversionista constructor, esto consideramos puede generar mayor compromiso por parte de las Cajas, en este momento aporta todo el recurso, corre con todo el riesgo y finalmente no tiene garantías.

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.

Evaluación de Responsabilidades y Alcances de la habilitación de los lotes.

Se solicita dejar claramente establecido los alcances de las inversiones de los urbanismos externos, en cuanto a vías y activación de servicios públicos, dejando los acuerdos correspondientes firmados entre la Gobernación y los Municipios, los recursos apropiados y establecido claramente que inversión o que vías debe hacer el constructor y cuales se encarga el Municipio y la Gobernación, debe ser un prerequisite para el inicio del programa que estos compromisos sean establecidos bajo un acuerdo que le quite el riesgo de conexiones a los lotes, TODO en cabeza de la **GOBERNACION**, para que fluya la habilitación de los lotes. Se debe establecer NO un genérico de las inversiones en los urbanismos sino establecer que áreas, vías se deben invertir del cerramiento del conjunto hacia afuera. Tener en cuenta que para proyectos pequeños esta es la diferencia entre hacer y no hacer el proyecto, eso delimita el riesgo e incentiva que participen los constructores.

Administración de Cuotas Iniciales.

Estos dineros deben entrar a las Fiducias y ser utilizadas para el cierre financiero del proyecto, la adecuación de los salones comunales y sus costos deben ser autorizados por las gerencias de los proyectos y son montos muy inferiores a estos.

18.5. 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.

Primera parte de Observaciones.

Atentamente,

Ing. Giovanni Lobo Fortich
Director de Planes y Programas de Gobierno
Constructora Colpatria S.A.
Cel: 3105553553

De: Jhovanni Francisco Lobo Fortich
Enviado el: viernes, 17 de noviembre de 2017 11:51 a.m.
Para: 'pamcundinamarca@fidubogota.com' <pamcundinamarca@fidubogota.com>
Asunto: RE: Solicitud de Información Podemos Casa

Señores Fiduciaria de Bogota y señores Gobernación de Cundinamarca, por medio de la presente solicitamos atentamente se modifique y amplíen los plazos de las visitas obligatorias a los municipios y el plazo de entrega de las propuestas, ya que el plazo dado hasta el martes 21 de Noviembre es insuficiente y los plazos para la presentación de las propuestas para el 7 de Diciembre también, teniendo en cuenta los temas administrativos como solicitud de pólizas, cartas de pre-aprobados de los crédito constructor, teniendo en cuenta que muchos bancos tienen, comités de aprobación hasta la primera semana de Diciembre y se reactivan hasta mediados de Enero.

Atentamente,

Ing. Giovanni Lobo Fortich
Director de Planes y Programas de Gobierno
Constructora Colpatria S.A.
Cel: 3105553553