

Bogotá D.C., Noviembre 21 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: Alcance Solicitud aclaraciones 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.** En cuanto a lo expuesto con relación a la Construcción de Centros Integrales de Servicios, según numeral 46.2 de las Condiciones Generales el cual fue modificado mediante Adenda No. 1 literal 46.6, al realizar la evaluación de lo exigido determinamos que este tipo de obras se salen de los márgenes esperados que ni el Constructor ni Colsubsidio pueden asumir. Adicionalmente teniendo en cuenta que al proponer estos espacios se obtendrá mayor puntaje para la evaluación de la propuesta, solicitamos sea eliminado este requerimiento y especificación de los criterios de evaluación.

**PREGUNTA 2.** De acuerdo con lo exigido en el Anexo Técnico, Cuadro B. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO a nivel de Viviendas y Urbanismo, se solicita sea revaluado el grado de especificación a los acabados de las viviendas y del Urbanismo, teniendo en cuenta que por las características del proyecto VIP, no permite lograr el cierre financiero.

Cerramiento / Teniendo en cuenta que para todos los proyectos se exige sea conjunto cerrado y que se debe instalar un cerramiento perimetral al proyecto y cerramiento perimetral al parque lineal público con reja metálica a altura de 2.40m, se solicita sea eliminada dicha especificación teniendo en cuenta que este tipo de proyecto se debe plantear con RPH pero como una agrupación de vivienda abierta.



Protección Social



Salud



Supermercados



Vivienda



Turismo



Crédito



Recreación



Droguerías



Cultura



Educación



Alimentos y bebidas

Bicicleteros / Teniendo en cuenta que para todos los proyectos se exige se construya este espacio cubierto, con 2 unidades de bicicletero por cada vivienda. Se solicita sea eliminada dicha especificación teniendo en cuenta los costos que genera este tipo de estructuras. (Ejemplo: Municipio de Villeta donde se requeriría área disponible para 1.200 bicicletas)

PREGUNTA 3. Áreas de los apartamentos / Dando alcance a la pregunta 34 radicada el día 20 de noviembre, se solicita que el área construida para el proyecto se modifique a 43 m<sup>2</sup> construidos, lo anterior teniendo en cuenta que para este tipo de proyectos el margen de utilidad es mínimo y al realizar el análisis financiero, el equivalente al 10% del valor del lote por unidad de vivienda es decir \$ 5.530.000.00 lo anterior teniendo en cuenta que programas como los de las cien mil viviendas han contemplado áreas entre 40 y 43 m<sup>2</sup>, solicitamos se disminuya el área construida mínima por unidad de vivienda a por lo menos 43 m<sup>2</sup>, esta consideración se basa en que los proyectos no dan financieramente por las siguientes razones: distancia entre municipios, número de unidades a ejecutar, especificaciones de los proyectos según anexo técnico, costos indirectos tales como construcción sala de ventas y apartamentos modelos, costos de estructurador, costos revisión diseños, costos estudios arqueológicos, entre otros; por lo tanto solicitamos que la condición de construir unidades de vivienda de 52 m<sup>2</sup> se reevalúe y se disminuya el área exigida.

PREGUNTA 4. Condiciones General/38.14/ Grupo de profesionales requerido/ Dado el grado de exigencia del personal y su disponibilidad por proyecto, se solicita sea aclarado el grupo de profesionales mínimo en los proyectos a ejecutar teniendo en cuenta que no es claro en la invitación. Adicionalmente se propone que sea revaluada la experiencia solicitada teniendo en cuenta que para todos los casos se exige especialización y experiencia específica lo cual redundaría en mayores costos en los perfiles profesionales exigidos, sin que ello quiera decir el desconocimiento de la idoneidad del personal a contratar. Adicionalmente se propone establecer en las capitales de provincia un equipo integral de trabajo que esté a cargo de varios proyectos dando cobertura a toda la región.

PREGUNTA 5. Con el fin de establecer una contingencia para el riesgo financiero se solicita sea evaluada la posibilidad de que el municipio asuma los costos de inversión de pre-operativos, cuando no se logre el punto de equilibrio establecido del 70% del total de unidades, lo anterior teniendo en cuenta que en los acuerdos municipales se especifica que el segmento de mercado en los municipios será para los habitantes oriundos de cada municipio, aunado a lo anterior se solicita se permitan las postulaciones a los habitantes de municipios aledaños y que pertenezcan al régimen contributivo, solicitamos se realicen los ajustes jurídicos a que haya lugar para garantizar el punto de equilibrio y la viabilidad del desarrollo del programa.



Protección Social



Salud



Supermercados



Vivienda



Turismo



Crédito



Recreación



Droguerías



Cultura



Educación



Alimentos y bebidas

PREGUNTA 6. Dando alcance a las especificaciones técnicas de Construcción de las unidades de viviendas / Obras de Urbanismo / y Vías: se establece que estarán a cargo del proyecto las vías de acceso al proyecto en 200 ml adyacentes al predio con sus respectivos andenes y sardineles y la ejecución de las redes correspondientes a servicios públicos domiciliarios de acueducto, de acuerdo a lo anterior se solicita que todas las obras que tenga que ejecutar el Municipio en cuanto urbanismo externo, vías de acceso, servicios públicos sean fijadas dentro de un convenio entre la Gobernación de Cundinamarca y cada municipio donde se determine el alcance de las obras a ejecutar, tiempos de ejecución, recursos necesarios y demás consideraciones que determinen los compromisos para ejecutar estas obras por parte de los municipios y evitar que los proyectos queden inconclusos o inhabitables.

PREGUNTA 7. Con relación al numeral 46.7 - Evaluación de propuesta de servicios de capacitación solicitamos sea eliminado y se evalúe como alternativa la realización de talleres dentro del acompañamiento social a los hogares.

PREGUNTA 8. Teniendo en cuenta que las condiciones de composición de los suelos son diferentes en cada predio se debe establecer quien asume los costos de inversión por mitigación y/o mayor exigencia en términos de cimentación, obras complementarias como por ejemplo: manejo de escorrentías.

PREGUNTA 9. Se solicita aclaración de la aplicación del subsidio municipal en el cierre financiero teniendo en cuenta la ordenanza No. 046/2017 por la cual se crea el subsidio familiar de vivienda de interés prioritario Departamental y se dictan otras disposiciones, aunado a lo anterior reiteramos que la priorización en las postulaciones está dirigida a los hogares sisbenizados y se debe contemplar la posibilidad de que los hogares contributivos puedan postularse.

PREGUNTA 10. Se recomienda que se elimine el requerimiento que dentro del Plan de Calidad del Proyecto exista un Programa de Arqueología Preventiva y un Plan de Manejo Arqueológico para cada uno de los predios y proyectos teniendo en cuenta que esta información debe ser de conocimiento previo de cada una de las entidades municipales donde sea necesario.

PREGUNTA 11. Numeral 15 SUPERVISIÓN, Subnumeral 15.1. Teniendo en cuenta que todo el riesgo financiero de los proyectos lo tiene el "Inversionista Constructor" no se le debe dar la facultad a este Supervisor para el control integral sobre el mismo en el orden administrativo, financiero y jurídico ya que sus funciones deben obedecer a la supervisión de las condiciones fijadas en los respectivos contratos de fiducia mercantil.

PREGUNTA 12. Numeral 18. OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES, subnumeral 18.5 establece: "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", se solicita que los recursos que ingresan



Protección Social



Salud



Supermercados



Vivienda



Turismo



Crédito



Recreación



Droguerías



Cultura



Educación



Alimentos y bebidas

por la separación de unidades, los mismos sean destinados a sufragar todos los gastos pre-operativos necesarios para la ejecución del proyecto.

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).

Agradezco la atención prestada,

Sin otro particular.

Cordialmente,

**HALVER JAFFED BORDA PAEZ**  
**COLSUBSIDIO**