

## **PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES**

### **CONVOCATORIA No. 103**

#### **PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PÚBLICO - PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** Seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos señalados en los términos de referencia y sus anexos, con el fin de cofinanciar la adquisición de las viviendas que resulten de los mismos, por parte de los beneficiarios del PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.

#### **CONSIDERACIONES INICIALES:**

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas el día 09 de diciembre de 2014, desde las 2:00 y hasta las 6:00 p.m., en el correo electrónico [vipa@fidubogota.com](mailto:vipa@fidubogota.com) y que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. Las demás se tendrán por no recibidas.
2. Las respuestas a las observaciones solamente serán publicadas en la página WEB de la Fiduciaria Bogotá y en ningún caso se responderán observaciones directamente a correos electrónicos, direcciones o teléfonos señalados por los interesados. Lo anterior, con el fin de propender por la transparencia y la publicidad en el proceso de selección.
3. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia definitivos publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 05 de diciembre de 2014. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar modificaciones a los términos de referencia, a través de adendas, previa instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso.
4. Las transcripciones de las observaciones recibidas por correo electrónico, son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son de los interesados que formularon las preguntas y no de la sociedad fiduciaria ni de los órganos del Fideicomiso.
5. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título **“Respuesta”**.
6. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en algunos casos una sola respuesta resuelve varias inquietudes.

#### **RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS DE TÉRMINOS DE REFERENCIA**

Se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo y en las condiciones establecidas en los términos de referencia, de la siguiente manera:

## OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

### 1. Numeral 2.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO

Teniendo en cuenta que se acerca la temporada de fin de año y vacaciones por lo que varias entidades cierran o disminuyen su atención, solicitamos que el plazo para presentar las propuestas se amplíe hasta finales de enero, toda vez que para la presentación de las propuestas, se requieren adjuntar documentos que no dependen del proponente, tales como carta de pre-aprobación del crédito, certificación de avance de la sociedad colombiana de ingenieros y/o arquitectos, garantías de seriedad de la propuesta, entre otros.

#### **Respuesta:**

La solicitud será analizada y de considerarse procedente se realizará la publicación de la adenda respectiva, con relación a la modificación del cronograma.

## OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

### 2. Numeral 1.8 DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN.

Actualmente a través del Consorcio O.A. Funza, integrado por Construcciones Obycon S.A.S y Amarillo S.A.S se desarrolla en asocio con el Municipio un proyecto de vivienda de interés prioritario, en el cual son Fideicomitentes el Municipio y el Consorcio mencionado anteriormente, por lo tanto solicitamos se permita que pueda ser oferente el Fideicomiso conformado por la entidad pública y los constructores y/o promotores.

#### **Respuesta:**

El artículo 17 del Decreto 1432 de 2013, parcialmente transcrito en la Nota 2 de numeral 3.1.1.7 de los términos de referencia, expresamente dispone:

*“Los oferentes de proyectos de vivienda nueva de interés prioritario podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata el presente decreto, proyectos de vivienda construidas, en construcción, o por iniciar, siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos de la convocatoria.*

*Los promotores, constructores y/o las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar los proyectos de vivienda de interés prioritario nueva urbana señalados en el presente artículo. También se podrán adelantar procesos de selección en los que las entidades públicas sean oferentes de los proyectos como miembros de consorcios o uniones temporales con promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar.*

*En los términos de referencia de los procesos de selección que adelante el patrimonio autónomo, deberá solicitar al oferente los documentos que acrediten la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto.*

Parágrafo. Los esquemas o procesos utilizados por las entidades públicas para la selección de los miembros de los consorcios o uniones temporales de los cuales hagan parte, deberán someterse a las normas vigentes que les sean aplicables y se adelantarán bajo la responsabilidad de la respectiva entidad pública. (Subrayado y Resaltado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, los oferentes del proceso de selección que se adelanta solamente podrán ser consorcios o uniones temporales entre entidades públicas y promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar. No se aceptará que el oferente del proyecto, que es quien asumirá todas las obligaciones a que se refieren los términos de referencia, sea un Fideicomiso, independientemente de quienes sean sus fideicomitentes.

Sin perjuicio de lo anterior, el numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia establece las condiciones en las cuales se aceptará que el predio en que se ejecute o pretenda ejecutar el proyecto se encuentre incorporado en un fideicomiso, caso en el cual todos los miembros del proponente, debe(n) ser fideicomitante(s) y beneficiario(s) del patrimonio autónomo propietario, como requisito para el primer desembolso de los recursos.

### 3. Numeral 3.1.3.1 y 3.1.3.1.2 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS

Solicitamos que se permita que la acreditación de experiencia sea aportada por los integrantes constructores y/o promotores que hagan parte del Fideicomiso conformado para el desarrollo del proyecto, de manera individual o en cualquiera de sus formas asociativas.

#### **Respuesta:**

Como se expuso en este documento de respuestas, no se aceptará que los fideicomisos se presenten en condición de oferentes de los proyectos. De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.6 de los términos de referencia, y con fundamento en el artículo 17 del Decreto 1432 de 2012, *“(…)Son destinatarios de la presente invitación los consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, cuyos miembros sean: i) una o varias entidad(es) territorial(es) colombiana(s) o sus entidades del sector central o descentralizado Y ii) uno o varios promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento”* (Subrayado y resaltado en el texto original)

De acuerdo con lo expuesto, la experiencia que se revisará es la de los integrantes del consorcio o unión temporal que se presente como oferente del proyecto. Así, el numeral 3.1.3.1 de los términos de referencia dispone:

*“(…) Se sumarán las experiencias acreditadas por los miembros del proponente de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal, de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%*

*La experiencia podrá ser acreditada por los miembros del consorcio o de la unión temporal que sean constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar. Las entidades públicas*

*miembros del consorcio o unión temporal podrán acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, aportando las certificaciones o documentos a que se refieren estos términos de referencia, solamente cuando dentro de sus funciones se encuentren las de construir o promover proyectos de vivienda.*

*Si un miembro del proponente presenta uno o varios proyectos, en forma independiente, como otro proponente o como miembro de otro u otros proponentes plurales, no podrá presentar la misma experiencia en ninguno de los casos, pues esta no será válida para efectos de acreditar la experiencia mínima exigida al proponente (...).*

## **OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL VALOR DE LA VIVIENDA A COFINANCIAR**

### **4. Numeral 1.5 y demás donde se indique el valor de las viviendas.**

Se solicita aclarar que el valor de las viviendas que se oferten será de 70 SMMLV del año en el que se escrituren las viviendas.

### **Respuesta:**

En primer lugar, es importante resaltar que, de acuerdo con el numeral 1.5 de los términos de referencia, 70 SMLMV es el valor máximo de la vivienda a adquirir por parte del beneficiario del Programa VIPA, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013. En consecuencia, el valor de la vivienda a adquirir será el ofrecido por el proponente seleccionado.

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia y específicamente en el Anexo No. 2, el valor ofrecido por vivienda debe presentarse en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

El numeral 6.2 de los términos de referencia señala que uno de los requisitos para el desembolso final de los recursos del subsidio consiste en aportar copia de la Escritura Pública mediante la cual se transfiere el predio al beneficiario del Programa VIPA, y acto seguido se aclara “(...) Para proceder al desembolso se verificará que el valor de la vivienda contenido en la misma (la Escritura Pública) coincida con el valor ofrecido en la propuesta y que los inmuebles vendidos coincidan en su totalidad con aquellos cuya existencia haya certificado el supervisor designado para el efecto”. (Subrayado fuera del texto)

De acuerdo con lo anterior, la verificación del valor de la vivienda se realizará de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública, teniendo en cuenta el año en el que la misma sea otorgada.

Es importante aclarar que la forma y el cálculo del valor de desembolso de los subsidios se establece en el numeral 6. DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.