

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 106

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PÚBLICO - PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER

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 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. Debido a las festividades de fin de año, se solicita ampliación de un mes para la convocatoria pública-privada, debido a que las entidades públicas tiene un cronograma de atención al público especial por la temporada de fin de año.

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. El apartado 1.6 establece:

1.6. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

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 y que tengan la capacidad jurídica para comercializar y enajenar las viviendas de interés prioritario que se ejecuten en los proyectos ofrecidos, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos.

Al menos una de las entidades públicas que sea miembro del proponente deberá: i) ser propietaria del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas, ii) ser fideicomitente y beneficiario del patrimonio autónomo propietario del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas y/o iii) acreditar recursos para la cofinanciación del proyecto, en los montos y condiciones señaladas en el numeral 3.1.2.1.2 de estos términos de referencia. En el caso en que ninguna de las entidades públicas que sea miembro del proponente participe en alguna de las formas señaladas, se rechazará la propuesta.

Por favor aclarar si el predio puede ser propiedad de un constructor y recibir un aporte económico de un municipio según lo establecido en el numeral 3.1.2.1.2.

Respuesta:

En el numeral 3.1.1.3 Condiciones del(los) predio(s) en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas, se establecen las posibilidades que el proponente puede contemplar para cumplir con el requisito habilitante de carácter jurídico, ahora bien en cuanto el aporte económico por parte de la entidad territorial se deberá cumplir con lo consagrado en el numeral 3.1.2.1.2.

3. En el numeral 3.1.3.1 experiencia específica del proponente se solicita aclarar el siguiente texto: "en ningún caso se aceptará como acreditación de experiencia del proponente los proyectos de vivienda de interés prioritario que se ofertan en el marco de la presente selección" .
Siendo así, se podrá presentar los certificados de experiencia de otros proyectos de vivienda de interés prioritario tales como los ejecutados en el programa de las 100 mil viviendas gratuitas del gobierno nacional u otro tipo de esquema distinto a las VIPAS, los cuales en nuestro concepto se pueden repetir bajo el marco del mismo proceso pero en diferentes lugares.

Respuesta:

Se aceptará solo la experiencia específica relacionada de conformidad con los criterios establecidos en el numeral 3.1.3.1.1 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS y 3.1.3.1.2 EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS.

4. En estos términos de referencia, se genera el interrogante si es necesario constituir un Patrimonio Autónomo en el cual se debe depositar el lote antes del proceso de adjudicación, lo cual se convertiría en un trámite muy oneroso, puesto que sería necesario una inversión previa sin una adjudicación. Solicitamos muy amablemente se acepte una carta de intención del dueño del predio, donde una vez adjudicado, éste lote pasa a un patrimonio autónomo.

Respuesta:

En el numeral 3.1.1.3. Condiciones del(los) predio(s) en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas, se establecen las posibilidades que el proponente puede contemplar para cumplir con el requisito habilitante de carácter jurídico.

5. Insistimos, debido a nuestra experiencia en proyectos similares, que el ministerio autorice, que los proponentes pueden presentar certificaciones bancarias de créditos rotativos aprobados por las diferentes entidades bancarias, y que no sean con destinación exclusiva al proyecto ofertado, ya que según nos han manifestado los diferentes bancos, cuando se da un crédito destinado a un determinado proyecto, éste hecho les altera el PyG, y por eso es tan difícil su obtención. Es de anotar, como ustedes mismos lo pueden constatar que en otros proyectos de Vivienda (Vip) que hemos adelantado, la financiación de dichos proyectos la hemos hecho con dichos créditos rotativos.

Respuesta:

No se acepta la observación en el entendido que se debe garantizar la destinación específica de los recursos para la financiación de la ejecución del proyecto ofertado, dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 3.1.2 y 4.9.1 de los términos de referencia.

OBSERVACIONES NO RELACIONADAS CON EL PROCESO DE SELECCIÓN.

6. Quisiera saber si hay programada una convocatoria privada para el departamento de Santander para fin de año o inicio del 2015 y cuantos cupos tendría, puesto que la convocatoria en cuestión público-privada establece 776 cupos.

Respuesta:

No se emitirá respuesta alguna, en el entendido que la pregunta se encuentra por fuera del marco de los términos de referencia de la convocatoria 106.