

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 002

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

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 en el correo electrónico vipa@fidubogota.com que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, aquellas que fueron recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 23 de septiembre de 2013, a partir de las 9:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 9:00 a.m. y hasta las 9:45 p.m. 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 los procesos de selección.
3. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento en los términos de referencia definitivos publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 10 de septiembre de 2013. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar modificaciones en los términos de referencia definitivos que se publiquen por instrucción del Fideicomiso.
4. Este documento consolida las observaciones recibidas para el proceso de selección publicado el 12 de septiembre de 2013 correspondiente al departamento de Antioquía.
5. Cuando se trate de las observaciones recibidas por correo electrónico, las transcripciones de las preguntas 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.
6. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título “**Respuesta**”.
7. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS PROYECTOS 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. En el marco de la audiencia preguntan si el cronograma del proceso de selección ha sido modificado.

Respuesta

Las modificaciones que se realicen al cronograma de proceso de selección se realizarán mediante adendas que se publicaran en la página web www.fidubogota.com, de conformidad con lo establecido en el numeral 2.7 de los términos de referencia definitivos.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Revisar en los términos de referencia de la convocatoria 02 - Antioquia. Consideramos que no hay correspondencia entre los m2 construidos y el numero de unidades enajenadas, toda vez que se parte de un supuesto de q cada 45m2 se enajena un inmueble y en la practica se tiene que existen inmuebles de áreas superiores a los m2 que se indica. por lo tanto solicito la reducción del porcentaje de enajenación mínimo al 30%. Es de anotar que dicha observación se enunció públicamente y con mayor claridad por los oferentes que asistieron a la audiencia.”*
3. En el marco de la audiencia se solicita la disminución del porcentaje exigido en enajenación de viviendas a máximo el cincuenta por ciento (50 %).

Respuesta

Se modificarán, mediante adenda a los términos de referencia definitivos, las exigencias relativas a la experiencia en enajenación de viviendas.

4. En el marco de la audiencia, manifiestan que la experiencia debería ser válida para varios procesos, en la medida en que la prohibición contenida en los términos de referencia definitivos limita la participación.

Respuesta

Se modificarán, mediante adenda a los términos de referencia definitivos, las exigencias relativas a la experiencia mínima exigida.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL CIERRE FINANCIERO DE LOS HOGARES

5. En el marco de la audiencia preguntan si es posible tener en cuenta el ahorro que han hecho algunos hogares para la adquisición de lotes que podrían ser propuestos en las convocatorias que se realicen.

Respuesta

El artículo 15 de Decreto 1432 de 2013 dispone, para el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores:

“Los hogares certificarán ante el oferente del proyecto de vivienda nueva de interés prioritario, su ahorro en las siguientes modalidades:

- a) Cuentas de ahorro programado para la vivienda;*
- b) Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable previa;*
- c) Aportes periódicos de ahorro;*
- d) Cuota inicial;*
- e) Cesantías (...).”*

De otra parte, el artículo 21 del Decreto dispone que el hogar deberá acreditar *“(...) la existencia de un ahorro mínimo del cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda, en cualquiera de las modalidades a que se refiere el presente decreto (...).”* (Subrayado y resaltado fuera del texto)

En consecuencia, de acuerdo con la normatividad aplicable al Programa, no se tendrá en cuenta el ahorro en la adquisición total o parcial de lotes de terreno.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

6. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“El número de viviendas a ofrecer por oferente es por proyecto o la sumatoria de todos los proyectos, explicar por favor como sería la financiación ¿Cuál parámetro el de 25 % o el de 50%?”*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.2 y 3.1.2.1.: *“El proponente deberá entregar carta de pre-aprobación de crédito para todos los proyectos ofertados que se encuentren, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor al 50% de las obras de urbanización y el 50% de la construcción de las viviendas, de acuerdo con el certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitecto, a costas del proponente.*

El proponente deberá presentar con su propuesta, carta(s) de pre-aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado. La(s) carta(s) de pre-aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los referidos proyectos, indicando expresamente el nombre de cada uno de los proyectos.

Se aceptará que en los proyectos en que se ofrezcan más de quinientas (500) vivienda, el proponente presente una o varias carta de pre-aprobación del crédito, por un cupo mínimo del 25% del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado.(...)”

Con base en lo anterior, es posible concluir que al ser la carta de pre-aprobación de crédito un documento que permite establecer que el proponente tiene capacidad financiera para desarrollar el proyecto de vivienda propuesto, el proponente deberá aportar carta(s) de pre-aprobación por proyecto y no por grupo de proyectos.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE RECIBO Y SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“De acuerdo con el numeral 1.3.2.1 inciso 3 donde se manifiesta que si el oferente presenta un proyecto de más de 500 viviendas no se permitirá que en las modificaciones realizadas al proyecto el número de viviendas a ofrecer sea inferior a 100 viviendas. ¿Hasta qué número de viviendas se permite la reducción cuando se presenta entre 51 y 499 viviendas ya que el pliego no es claro respecto a este evento?”*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2.1. de los términos de referencia definitivos: *“No se permitirá la reducción de la propuesta a proyectos de vivienda de menos de cincuenta (50) viviendas, y si el proyecto ofrecido inicialmente fue de más de 500 viviendas, no se permitirá que el nuevo ofrecimiento sea de menos de cien (100) viviendas, en caso contrario, se entenderá que el oferente desiste de la ejecución del proyecto.”*

Teniendo en cuenta lo anterior los proyectos presentados inicialmente podrán reducirse así:

- Proyectos de menos de 500 viviendas mínimo a cincuenta (50) viviendas.
- Proyectos de más de 500 viviendas mínimo a cien (100) viviendas.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

8. En el marco de la audiencia solicitan que se aclare el momento en que se debe acreditar el cierre financiero del hogar.

Respuesta

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia, el oferente tiene cinco (5) meses contados a partir del momento en que suscriba el compromiso de cumplimiento de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, para la entrega de los listados de hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

El oferente podrá presentar listados parciales dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Los listados deberán dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 21 del decreto 1432 de 2013, que

incluye dentro de los anexos del listado: (i) la carta de pre-aprobación de crédito por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder al a solución de vivienda a adquirir, si fuere el caso, de acuerdo con lo establecido en el Decreto mencionado, y (ii) documento que acredite la existencia de un ahorro mínimo del cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda, en cualquiera de las modalidades de que trata el Decreto 1432 de 2013.

Con relación a las cartas de aprobación del crédito, los términos de referencia definitivos establecen en el numeral 1.3.2.2. que: *“a más tardar cuatro (4) meses antes de la fecha prevista para la escrituración, y previa entrega de las cartas de aprobación del crédito a los hogares beneficiarios, las cuales deben estar vigentes hasta la fecha prevista para el desembolso de los recursos y deben ser entregadas por parte del oferente y/o los hogares al patrimonio autónomo, las entidades otorgantes del subsidio emitirán los actos administrativos de asignación del subsidio familiar de vivienda. (...)”*