

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 3

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

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 dentro de la audiencia pública realizada el 25 de Septiembre de 2013 desde las 10:00 am hasta las 10:45 am, y las recibidas durante ese mismo término en el correo electrónico vipa@fidubogota.com, 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 17 de septiembre de 2013. 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. 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.
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 TÉRMINOS DEFINITIVOS

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 LOS REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

1. En el marco de la audiencia se solicitó que se acepte que con los certificados de existencia de las viviendas, aun cuando estas no hayan sido efectivamente transferidas, se permita acreditar experiencia en enajenación de viviendas.

Respuesta:

De acuerdo con los procedimientos definidos en el Decreto 1432 de 2013, los proponentes de los proyectos de vivienda en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores tienen obligaciones relacionadas con la comercialización y enajenación de las viviendas a los beneficiarios del programa.

La enajenación, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.31 de los términos de referencia, implica: *“Transferir a favor de los beneficiarios del programa VIPA el derecho real de dominio de las viviendas que se ejecuten en el proyecto seleccionado (...) sin sujeción a ninguna limitación, gravamen o condición resolutoria, invasión total o parcial, y asumiendo el saneamiento en todos los casos señalados por la ley”*. (Subrayado fuera del texto). De acuerdo con lo anterior, se requerirá de un título traslativo del derecho real de dominio, en los términos del Código Civil, para poder dar cumplimiento a lo establecido en los términos de referencia.

En este orden de ideas, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.5 de los términos de referencia, el oferente seleccionado deberá *“Cumplir, durante el proceso de comercialización y transferencia de las viviendas, y hasta los términos establecidos en las normas vigentes, con las disposiciones de la Ley 1480 de 2011, la Circular 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas que sean aplicables”*. (Subrayado fuera del texto). Es pertinente mencionar que la referida Circular está dirigida a todas las personas vendan y/o promociónen inmuebles destinados a vivienda.

Adicionalmente, el oferente, de acuerdo con lo señalado en el numeral 4.6 de los términos de referencia, deberá *“informar a los potenciales beneficiarios del Programa VIPA cuáles son los costos y gastos en que deberán incurrir para convertirse en propietarios de las viviendas a desarrollar en el proyecto seleccionado”*.

De acuerdo con lo expuesto, la experiencia que se requiere por parte del proponente debe ser en procesos de enajenación que impliquen la transferencia del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, para garantizar que los procesos de transferencia y entrega de las viviendas que se ejecuten en el marco del Programa VIPA sean realizados por oferentes que tengan conocimiento en la materia, para el desarrollo oportuno de los procesos de escrituración y registro, y para que puedan explicar claramente a los beneficiarios del programa cuáles son los trámites a realizar, y cuáles son los costos y gastos que implican estos trámites.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

Por las razones expuestas, no se aceptará que la experiencia en enajenación de viviendas se acredite con la presentación de cualquier trámite de escrituración relacionado con bienes inmuebles, pues se requiere que los oferentes demuestren experiencia específica en las actividades que van a desarrollar en el evento en que resulten seleccionados.

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“5. En mención al punto “3.1.1.8. Garantía de seriedad de la propuesta: Para garantizar la seriedad de la propuesta, y de manera independiente para cada uno de los proyectos ofertados, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A”. Se solicita aclarar si es válido presentar la garantía expedida por un afianzadora. Fianza que cumpliría con las condiciones establecidas en dicho numeral.”

3. En el marco de la audiencia se solicitó permitir la presentación de una fianza en sustitución de la garantía expedida por una aseguradora.

Respuesta:

Es necesario aclarar que solo se aceptará la presentación de una póliza de seriedad de la propuesta expedida por una aseguradora legalmente establecida en Colombia, teniendo en cuenta que representa un mayor respaldo para el Fideicomiso.

4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

*“(…) 1. En cuanto a la experiencia en construcción se refiere, ampliarla a los últimos 10 años.
(…)3. En cuanto a la experiencia en enajenación se refiere, ampliarla igualmente a los últimos 10 años, y que sea bajo certificación de la entidad que resulto favorecida de dicho proceso sin lugar a diligenciar el anexo para tal efecto.”*

Respuesta:

No se ampliará el término durante el cual se debe acreditar la terminación de las viviendas, y el proponente deberá cumplir con los requisitos señalados en los términos de referencia, adicionalmente, el Cuadro No. 2 debe diligenciarse en todos los casos, para acreditar la experiencia en enajenación de vivienda. Sin embargo, se modificará la forma de acreditación de la experiencia en enajenación, mediante adenda.

5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“(…) 2. En cuanto a los porcentajes frente a metros cuadrados construidos, reconsiderar los mismos, cuando se traten de proyectos en los que se pretendan construir más de 500 viviendas

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

solicitar un 70% de los metros cuadrados a construir, de tal forma que garantice una pluralidad de oferentes, sin menoscabo de una selección objetiva.”

Respuesta:

No se acogerá la observación y se mantendrá el requisito exigido en los términos de referencia, para la experiencia en construcción de viviendas.

6. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“4. En cuanto experiencia en construcción, se permita la experiencia de la ejecución de mejoramientos de vivienda y de procesos de construcción de vivienda en sitio propio, considerando que en ellos hay ampliación de la misma, lo cual permitiría acreditar metros cuadrados construidos.”

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1.1 de los términos de referencia establece diferentes posibilidades para acreditar la experiencia en construcción, bien sea para personas naturales o jurídicas, de la siguiente manera:

“Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.
- En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal del proponente, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el año de terminación de las viviendas. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada”. (Subrayado fuera del texto)

El mismo numeral también señala: “Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada". (Subrayado fuera del texto)

No se aceptará la experiencia acreditada con documentos diferentes a los señalados en los términos de referencia o sus adendas.

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

"De manera atenta y respetuosa me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles aclaración respecto a la información contenida en el numeral referente al requisito de RUP no sólo para la convocatoria de Arauca sino para las convocatorias en general.

Si bien esta establecido, cada integrante de un proponente plural o cada oferente individual debe acreditar el registro único de proponentes. Pero, no ha sido sencillo identificar el requisito para entidades extranjeras sin sucursal en Colombia, que si bien es conocido en el sector de contratación en el país, estas empresas o compañías no requieren el registro y será facultativo de cada entidad verificar los datos que normalmente allí respondan, no es específico en ninguna de las convocatorias la obligatoriedad de inscripción en el RUP o la facultad de verificación por parte de la entidad para personas extranjeras sin sucursal en Colombia.

Agradezco entonces se aclare si será obligatorio el registro de estas Compañías en el RUP o si se verificara por otros medios o documentos la información allí contenida por la entidad."

Respuesta:

El artículo 18 del Decreto 1432 de 2013 establece: *"En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a los que hace referencia el presente decreto, el patrimonio autónomo deberá exigir, como mínimo, los requisitos a que hacen referencia los numerales 1 y 2 del artículo 6o de la Ley 1537 de 2012, de conformidad con lo establecido en el Decreto número 2045 de 2012 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan".*

El artículo 2º del Decreto 2045 de 2012 dispone: *"En los procesos de convocatoria y selección de los interesados en desarrollar proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario no podrán participar las personas naturales o jurídicas que se encuentren incurso en causales de inhabilidad para celebrar contratos con el Estado previstas en la Constitución Política y la ley, en especial en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993 y el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011. Dichas inhabilidades se verificarán con la información contenida en el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio".* (Subrayado fuera del texto).

De conformidad con las normas citadas, los Constructores, Promotores o Cajas de Compensación Familiar son los únicos entes privados que pueden participar como oferentes en el marco del Programa de Vivienda para Ahorradores, y todos ellos deben estar inscritos en el Registro Único de Proponentes.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA COMERCIALIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE LAS VIVIENDAS, Y EL CIERRE FINANCIERO DE LOS HOGARES

8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“1.6. Frente al cumplimiento del ahorro mínimo y del cupo crediticio, ¿es posible que el hogar propuesto, presente para el cierre financiero, cumpliendo con el 100% del valor faltante para acceder a la vivienda, con solo la carta de aprobación de crédito, sin tener el ahorro mínimo?”

9. En el marco de la audiencia se preguntó si en caso de que el constructor financiara directamente a los hogares beneficiarios, era posible suprimir la exigencia del ahorro.

Respuesta:

Para ser beneficiario del programa, según lo establecido por el artículo 12 del Decreto 1432, es indispensable contar con un ahorro mínimo equivalente al 5% del valor de la vivienda, razón por la cual no es posible que el hogar potencial beneficiario pase por alto la acreditación del ahorro mínimo exigido por el decreto en mención.

10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“2. Frente al tema de los bienes inmuebles es claro que no pueden ser de propiedad de entidades públicas, pero ¿pueden estas últimas aportar en el cierre del proyecto en especie o dinero?, (como obras de urbanismo o en qué tipo de obras) a través de subsidios. La Caja de Compensación Familiar de Arauca dentro de sus proyectos a ofertar tiene contemplado presentar el proyecto de vivienda de interés social prioritario denominado Villa Flores con el cual se pretende construir 130 soluciones en el municipio de Arauquita en un lote de propiedad de la Caja, y en donde la Alcaldía municipal de Arauquita desarrollo parcialmente obras de urbanismo por valor de Cuatrocientos millones de pesos (\$400.000.000) que se incluirán en el cierre financiero como subsidio en especie al proyecto. Por otra parte existe la intención por parte de la Gobernación de Arauca de adicionar al cierre un subsidio complementario para la población a atender en el proyecto, impactando positivamente al beneficiario del programa de vivienda de interés social prioritario para ahorradores en su nivel endeudamiento toda vez que el crédito que se hace necesario para el cierre sería en una menor proporción. Por tal razón es fundamental aclarar si para esta convocatoria es posible aunar esfuerzos de esta forma que permitan la ejecución del programa y la entrega de la vivienda con un menor costo a la población a beneficiar.”

11. En el marco de la audiencia se preguntó si era viable que los municipios o departamentos asignaran subsidios a los hogares beneficiarios del programa.

Respuesta:

El artículo 13 del Decreto 1432 de 2013 dispone: “ (...) Si los hogares potencialmente beneficiarios del programa a que se refiere este decreto cuentan con un subsidio familiar para la adquisición de vivienda urbana nueva, asignado en cualquier momento por una entidad otorgante diferente de Fonvivienda o las Cajas de Compensación Familiar, previa autorización de la entidad otorgante, los

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

respectivos hogares podrán autorizar su desembolso a los oferentes de los proyectos que resulten seleccionados de acuerdo con lo establecido en el presente decreto. La entidad otorgante del subsidio definirá las condiciones para el desembolso del subsidio al oferente de los proyectos, siempre y cuando dichas condiciones no contraríen lo establecido en este decreto ni las decisiones adoptadas por los órganos de decisión del patrimonio autónomo al que se refiere el presente decreto (...).”

Sin perjuicio de lo anterior, uno de los requisitos establecidos en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 consiste en que se anexe una carta de pre aprobación de crédito por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder a la solución de vivienda a adquirir, de manera que en ese momento el hogar deberá indicar si cuenta con subsidios complementarios, para determinar cuáles son los recursos faltantes. En todo caso, se aclarará lo pertinente en los términos de referencia, indicando los momentos en los cuales los hogares podrán acreditar la asignación de subsidios complementarios.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL VALOR DE LAS VIVIENDAS Y LOS DESEMBOLSOS DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA

12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“8. Se sugiere mayor claridad en el tema de los desembolsos y procesos de pago por avance de obra y viviendas terminadas. ¿Sí en un proyecto de 540 viviendas, donde se contempla la construcción del mismo en 5 etapas en donde en cada una se entregarían entre 100 y 108 viviendas bimensuales, se logra en dichas etapas no solo construir las viviendas y su parte equivalente al urbanismo sino incluir la escrituración de la totalidad parcial, se podría pensar en realizar esas viviendas?

¿Cómo es el proceso de pagos parciales por avance de obra y entrega de viviendas terminadas? ¿tiempos?

(...)¿El constructor solo tendrá oportunidad de cobrar hasta el 30% o el 40% dependiendo valor del subsidio, de la vivienda en pagos parciales?, ¿El valor restante solo procederá contra la escrituración? Agradecemos ampliar y aclarar el tema de los desembolsos y procesos de pago por avance de obra y viviendas escrituras, con el fin de estructurar un buen flujo de dinero para el proyecto.”

Respuesta:

Es necesario aclarar que de acuerdo con el esquema de desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda señalado en los términos de referencia, no se realizarán pagos por avances de obra. Ahora bien, la forma de desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda será objeto de aclaración mediante adenda.

13. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“¿Qué pasa cuando se traten de los recursos de crédito y ahorro programado, o definitivamente contra estos recursos no proceden los pagos parciales, y solo se desembolsarán contra escrituras, cuánto tardan? “

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

Respuesta:

Los recursos del ahorro que se acrediten por parte de los hogares potenciales beneficiarios del programa bajo cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 15 del decreto 1432 de 2013, podrán ser girados por el beneficiario directamente al oferente o a las entidades que éste determine en cualquier momento desde la asignación del subsidio familiar de vivienda. De otra parte, el desembolso de los recursos que requiera el hogar para lograr el cierre financiero y que provengan de entidades otorgantes de crédito deberán someterse a las condiciones establecidas por las mismas, sin pasar por alto que, en caso de que se quiera acceder al beneficio de la cobertura a la tasa de interés, el desembolso del crédito se deberá realizar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la escrituración de las viviendas.

14. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“(..).¿Para el proceso de pagos parciales solo se tomarán como recursos disponibles los que corresponden a los desembolsos de los subsidios? ¿Solo se tendrán en la Fiducia los recursos de los subsidios, y contra estos es que respectivamente se procederá a realizar los cobros por avances, que pasa cuando estos se agoten, y se tenga viviendas terminadas y escrituras antes de la fecha que trata el numeral 1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y DESEMBOLSO DE LOS CRÉDITOS? cuanto tardarían los pagos, si el decreto 1432 de 2013 en su artículo 11, establece que los desembolsos de los créditos deberán realizarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la escrituración y entrega de las viviendas, ¿esto sin importar que las viviendas se entreguen antes de la 28 de febrero de 2015?, ¿el desembolso que se menciona en el anterior artículo se realizaría directamente al constructor o a la fiducia? ¿sí es a la fiducia, cuánto tarda en trasladarse al constructor y que proceso debe surtir?”

Respuesta:

El Gobierno Nacional y las Cajas de Compensación Familiar adelantaron las acciones necesarias para garantizar los recursos de los subsidios de los hogares que resulten beneficiarios en el marco del programa. Así, los subsidios asignados y aplicados en la ejecución del programa, serán desembolsados por el patrimonio autónomo con cargo a los recursos señalados en el artículo 3 del Decreto 1432 de 2013, y de acuerdo con la forma de desembolso y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el numeral 6 de los términos de referencia.

De otra parte, se debe aclarar que el artículo 11 del Decreto 1432 de 2013 se refiere a la garantía de la que serán beneficiarias las entidades financieras que otorguen créditos a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, condicionando el acceso a la misma, entre otros, a que el desembolso se realice dentro de los términos establecidos en los términos de referencia.

De acuerdo con lo anterior, los términos de referencia en su numeral 1.3.3 determinan que para acceder a la garantía de que trata el artículo 11 antes mencionado, los desembolsos de los créditos deberán realizarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la escrituración y entrega de las viviendas. Ahora bien, en cuanto a los términos para el desembolso de los recursos de los subsidios familiares de vivienda al oferente, los términos de referencia establecen en el numeral 6 que se realizarán dentro de los quince (15) días siguientes al recibo a satisfacción de los documentos mencionados en éste numeral.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS Y LAS VIVIENDAS

15. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“3. En cuanto a las causales de rechazo de la propuesta Numeral 2.13.11 se advierte que cuando el proponente oferte un proyecto que supere el número máximo de viviendas señalado en el Numeral 1.3.4 (Según este numeral con el presente proceso se pretende cofinanciar hasta el 70 por ciento de las viviendas correspondientes a los cupos mencionados 957 es decir, hasta 670 viviendas). Adicionalmente en el numeral 3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS en relación al sorteo señala que “por superar el número máximo señalado en el numeral 1.3.4 de este documento, se continuará el sorteo solo con los proyectos susceptibles de ser seleccionados, hasta completar el número máximo de viviendas a cofinanciar”. Teniendo en cuenta lo anterior ¿cuál es el número de unidades máximo a cofinanciar para el departamento de Arauca? ¿Cuál es el número de unidades máximo y válido a ofertar en proyectos de viviendas para esta convocatoria? ¿Cuál es el cupo exacto de viviendas que podemos ofertar en los diferentes proyectos sin riesgo de incurrir en una causal de rechazo?, ¿Se puede presentar proyectos para 957 viviendas, sin riesgo a incurrir en dicha causal de rechazo?”

Respuesta:

El numeral 1.3.4 de los Términos de Referencia establece que el Departamento de Arauca cuenta con 957 cupos de recursos, de los cuales 670 se pretenden seleccionar en éste proceso, lo que quiere decir que el número de viviendas máximo para ofertar en el marco del presente proceso de selección es de 670, so pena de estar incurso en la causal de rechazo.

16. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“4. Acerca de las condiciones del(los) predio(s) en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas, que se señalan el numeral 3.1.1.3. Surge la siguiente duda, aunque no es necesario que el propietario del predio sea un miembro del consorcio o de la unión temporal, y que puede existir el caso en que el propietario sea un particular, sin ser parte de los miembros proponentes, pero que manifiesta por escrito su intención donde sí el proyecto es habilitado y adjudicado según las condiciones de la convocatoria 003 del programa VIPA que adelanta FIDUBOGOTA para Arauca, este transferirá el derecho sobre el mismo de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.1.1.3, la pregunta sería la siguiente, ¿Siendo el predio de un particular (con carta de intención), la caja en unión con el respectivo municipio y/o con el departamento, puede con este mismo lote participar y ofertar con una sola escritura tanto para el proceso de la convocatoria privada y para el esquema de la convocatoria pública?, ¿Se tendría que hacer desenglobe, o no es necesario?, ¿Puede el ente municipal o departamental no solo aplicar subsidio a las soluciones de vivienda que desarrollen dentro del esquema público, sino a las soluciones que pertenezcan y se desarrollen dentro del esquema privado?. Respetuosamente se sugiere ampliar la información en relación al tema.”

Respuesta:

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

Siendo el predio propiedad de un particular, se podrá presentar el mismo para convocatoria pública o privada siempre y cuando, en la respectiva licencia urbanística se determine con claridad la etapa que será presentada en cada una de las convocatorias, debiendo cumplir el oferente con las demás condiciones señaladas en los correspondientes términos de referencia.

En cuanto a los subsidios complementarios nos remitimos a la respuesta dada a las preguntas 10 y 11.

17. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“6. En relación al numeral 3.2.3. Requisitos Técnicos: “El área construida mínima de la vivienda será de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²). Dicha información se verificará en el Anexo No. 2, de acuerdo con lo diligenciado por el oferente”. ¿No prevalece el criterio de los 42M² que mencionan muchos de los documentos técnicos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y con el que incluso se seleccionó oferentes en las pasadas convocatorias del programa de vivienda de interés social gratuita?”

Respuesta:

En los proyectos seleccionados en desarrollo de otros programas del Gobierno Nacional, se definió que el promedio de área de las viviendas de interés prioritario es el indicado en los términos de referencia y por tanto no se variará el requisito establecido.

18. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“7. Frente al numeral 2. ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO del anexo 4: que a su tenor se cita a continuación “Para efecto de las obras de urbanismo el numeral 2. ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO del anexo 4 señala que “se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega:

I. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio, debidamente conformada con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.)

II. Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado” y teniendo en cuenta que para el caso de los siguientes proyectos; Arauquita denominado Villa Flores de 130 soluciones y Ciudadela Comfiar en Arauca con 540 soluciones, es importante destacar que en las zonas urbanas en que se encuentran los predios en los que se pretenden desarrollar dichos proyectos, sus vías de acceso e internas se encuentran simplemente conformadas (no existe pavimentos), por tal motivo resulta apremiante preguntar ¿sí dentro de las consideraciones de los proyectos es necesario contemplar la pavimentación de la vía de conexión de los predios con la malla vial? Sin importar que hoy en día en dichas zonas urbanas y el acceso a los barrios de las mismas, las vías se encuentran simplemente conformadas “en tierra”, o ¿solo se contemplaría la pavimentación de las vías que directamente se generen en consecuencia de la ejecución del proyecto, específicamente para los proyectos antes mencionados serían únicamente las vías internas?, toda vez que las vías de acceso a los predios, actualmente se encuentran en tal estado y que estas estarían dentro de la responsabilidad de los municipios.”

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

19. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“5. En cuanto a las especificaciones de obras básicas de urbanismo de que trata el anexo 4 de especificaciones técnicas, especialmente lo previsto en el numeral 2 del mismo (ESPECIFICACIONES OBRAS BASICA DE URBANISMO), contenido en la página 63 del proyecto de términos, señala que “para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega: I. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio, debidamente conformada con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.) II. Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.), así, se considera que para proyectos de vivienda unifamiliar o multifamiliar que plantea la creación de acceso con la malla vial municipal y vías internas de comunicación, es bastante difícil por los costos de pavimentación en el Departamento de Arauca, cumplir con esta especificación a su totalidad, mucho más cuando en la mayoría de los municipios del Departamento, las calles pavimentadas son contadas, de lo que resulta imperioso solicitar muy respetuosamente, se considere esta especificación, donde solo exija vías internas debidamente conformadas con sus andes y demás requerimientos, y para quienes logren de acuerdo a su presupuesto la pavimentación de vías, se otorgue un plus de calificación en la evaluación del respectivo proyecto.

Finalmente, se insiste que las anteriores solicitudes se realizan con el fin de garantizar una efectiva concurrencia de oferentes, sin afectar el principio de selección objetiva de contratistas.”

Respuesta:

El numeral 2 del anexo 4 de los términos de referencia – Especificaciones Obras Básicas de Urbanismo -, establece que tanto la vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio como las vías internas del proyecto deberán estar al momento de entrega debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.

De lo anterior puede colegirse que como requisito mínimo se exige que las vías mencionadas se encuentren con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio, es decir en pavimento rígido, flexible o articulado. Este requisito es de obligatorio cumplimiento para que el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, expida los certificados de existencia de las viviendas y el Oferente pueda solicitar al FIDEICOMISO el primer desembolso de los recursos, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 de los términos de referencia – DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

OTRAS OBSERVACIONES

20. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“1.1. ¿En qué momento se adelantará la convocatoria para seleccionar los hogares beneficiarios de este programa, y quien debe adelantar dicha convocatoria?”

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

1.2. *El formato de que trata el artículo precitado 21 del decreto, ¿ya fué establecido por FONVIVIENDA, y en caso tal, donde se puede obtener, o se va a suministrar como un anexo a los términos de referencia de la convocatoria?*

1.3. *¿En qué momento se debe diligenciar dicho formulario, quien se encarga de este procedimiento y sobre todo si es un requisito para la entrega de las propuestas y se tomará como una causal de rechazo en el marco de la presente convocatoria?*

1.4. *De conformidad con los términos de referencia, el proponente enviará junto con la oferta el listado de beneficiarios para cada uno de los proyectos que se presenten. ¿para este momento los beneficiarios deben cumplir con el 100% de los requisitos establecidos en el decreto 1432/13 o cuándo?.”*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2. de los Términos de Referencia, así como en el artículo 21 y siguientes del Decreto 1432 de 2013, corresponde a los oferentes presentar el listado de los hogares potenciales beneficiarios del programa, los cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en el citado Decreto.

Así, una vez haya sido publicada el acta en la que se indiquen los proyectos que resultaron seleccionados, se defina el número de viviendas que harán parte del proyecto ofrecido y se suscriba el compromiso de cumplimiento de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, el oferente tendrá un plazo máximo de cinco (5) meses para entregar los listados que serán objeto de verificación en las condiciones señaladas por el Decreto 1432 de 2013. En este sentido, para la presentación de la oferta en el marco del proceso de selección que se adelanta, no será necesario que se adjunte a la misma el listado de los hogares potencialmente beneficiarios del programa.

De otra parte se debe destacar que corresponde al oferente definir el proceso y actividades que realizará para adelantar la comercialización del proyecto, motivo por el cual ni los términos de referencia ni el decreto 1432 de 2013 señalan que el mismo se deba surtir a través de una convocatoria.

Finalmente, de acuerdo con el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013, el formulario de postulación deberá aportarse por el oferente en el formato que para el efecto suministrará FONVIVIENDA, debidamente diligenciado por el hogar propuesto.

21. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“1.5. ¿Cómo es el tratamiento con los independientes?; quienes se postulen deben estar cotizando a salud, pensión o a una Caja?; ¿Si se acepta trabajadores independientes se aceptan certificados de ingresos de contador o se verifica a través de su cotización a salud?”

Respuesta:

El Decreto 1432 y los términos de referencia establecen las condiciones para el acceso del programa, independientemente de la calidad formal o no de los hogares potenciales beneficiarios, sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, las entidades otorgantes podrán establecer mecanismos que permitan determinar que la información aportada sea veraz.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS