

# RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

## PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

### CONVOCATORIA No. 005

#### PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR

**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 27 de septiembre de 2013 entre las 12:30 m y la 1:15 pm, y las recibidas durante ese mismo término en el correo electrónico [vipa@fidubogota.com](mailto: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 pregunta qué documentos se deben aportar con la presentación de la propuesta.

#### **Respuesta:**

Los términos de referencia señalan claramente los documentos que deben ser aportados con la propuesta.

**2. En el marco de la audiencia** se señala que en la página 22 de los términos de referencia se establecen las condiciones de los predios en los que se desarrollarán los proyectos, se pregunta si el patrimonio debe estar constituido y se manifiesta además que el proyecto que se pretende presentar cuenta con el 100% de las obras de urbanismo.

#### **Respuesta:**

El numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia establece tres posibilidades para el proponente, en relación con la propiedad del predio o los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto ofrecido, al momento de la presentación de la propuesta.

La primera opción consiste en que el proponente o uno de sus miembros sea el propietario del predio o los predios mencionados, la segunda opción es que un tercero sea el propietario de los mismos, y la tercera es que un patrimonio autónomo sea el propietario, para lo cual se deberán cumplir las condiciones señaladas en el mencionado numeral, entre ellas que se encuentre debidamente constituido. Para cada uno de los eventos señalados, los términos de referencia indican cuáles son las condiciones que deberán ser cumplidas por el proponente y los documentos que deberá presentar.

De otra parte en cuanto a la ejecución de las obras de urbanismo, es pertinente considerar la respuesta dada a la observación contenida en el numeral 3 de este documento.

**3. En el marco de la audiencia** se preguntó si era necesario aportar carta de pre-aprobación cuando el proyecto tenga el 50% de ejecución de las obras de urbanización.

#### **Respuesta:**

Los términos de Referencia en el numeral 3.1.2.1 "ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO", disponen: "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 certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por

## **RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS**

la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, a costa del proponente”. (Subrayado fuera del texto).

En consecuencia, si no se cumplen las dos condiciones: 1) ejecución menor al 50% de las obras de urbanización y 2) ejecución del 50% de la construcción de las viviendas, en todos los casos se deberá entregar la carta de pre – aprobación de crédito en las condiciones indicadas en los términos de referencia, sin que haya lugar a variaciones en el cupo mínimo que debe tener la carta o cartas de pre – aprobación del crédito dependiendo del porcentaje de avance de las obras.

Si, tanto las obras de urbanización como la construcción de las viviendas, tienen una ejecución superior al 50%, deberá aportarse la certificación indicada en el mismo documento y solamente en este caso no se exigirá la carta de pre – aprobación del crédito.

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

**4. En el marco de la audiencia** se sugiere ajustar los términos de comercialización, terminación y entrega acorde con la cantidad de viviendas que se vayan a entregar.

**Respuesta:**

Se ajustarán los plazos máximos señalados en el numeral **1.3.3**.

### **OTRAS OBSERVACIONES**

**5. En el marco de la audiencia** se pregunta sobre los cupos asignados para el departamento y cuál es el área metropolitana que se señala en el grupo 1.

**6. En el marco de la audiencia** se solicita reconsiderar la asignación de cupos para los diferentes grupos

**Respuesta:**

La distribución de los cupos fue realizada por el Fondo Nacional de Vivienda mediante Resolución No. 510 de agosto de 2013, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013, de acuerdo con ésta el Departamento de Bolívar cuenta con 4467 cupos de recursos, de los cuales a través del presente proceso de selección se pretende cofinanciar la adquisición, por parte de los beneficiarios del Programa VIPA, de hasta el 70% de las viviendas correspondientes a los cupos antes mencionados, es decir, hasta 3127 viviendas. Ahora bien, respecto a lo señalado para el grupo 1 en el cuadro contenido en el numeral 1.3.4., en lo referente a los municipios que hagan parte de áreas metropolitanas, se debe decir que de acuerdo con la aclaración que contiene los mismos términos de referencia, esto aplicará cuando en el correspondiente departamento existan municipios que hagan parte de un área metropolitana constituida conforme a la Ley.

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

7. **En el marco de la audiencia** se solicita aclarar si los 2502 cupos señalados para el grupo 1 en los términos de referencia serán destinados únicamente para Cartagena, por ser la única en el Departamento de Bolívar que se encuentra dentro de las categorías señaladas para tal grupo.

**Respuesta:**

La distribución de los 2502 cupos para el Grupo 1, se deberá someter a las condiciones señaladas en el numeral 1.3.4 de los términos de referencia.