

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 007

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

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 19 de septiembre de 2013, desde las 12:10 m. y hasta las 12:55 m., y las recibidas durante ese mismo término 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 10 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 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 LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

1. En el marco de la audiencia, en cuanto a la acreditación de la experiencia, se solicitó que se acepte que el oferente pueda indicar que sólo un porcentaje de las viviendas incluidas en una certificación pretende acreditar la experiencia para un proyecto, y otro u otros porcentajes, para otro u otros proyectos.

Respuesta:

Mediante adenda a los términos de referencia se aclarará la forma en que se acreditará la experiencia solicitada como requisito habilitante.

2. En el marco de la audiencia, en relación con el numeral 3.1.3.1. de los términos de referencia, se preguntó si se debe acreditar un porcentaje mínimo de participación de todos y cada uno de los miembros del proponente que acrediten experiencia o si el único requisito es que la sumatoria de los porcentajes de éstos últimos sea al menos el 50%.
3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto a la experiencia específica del proponente, numeral 3.1.3.1.; en el caso de consorcios o uniones temporales (...) ¿Puede un consorciado con solo el 1% de participación aportar el 99% de la experiencia requerida y otro con el 50% de participación aportar el 1% de la experiencia requerida? (...) ¿O debe un consorciado con al menos el 50% de la participación aportar el 50% de la experiencia requerida? (...) ¿Se considera equivalente la experiencia de 10 consorciados cada uno con el 10% de la experiencia requerida que la experiencia de un consorciado con el 100% de la experiencia requerida?”*

Respuesta:

Los términos de referencia establecen en el numeral 3.1.3.1 que: *“En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros 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%”*. (Subrayado fuera del texto).

Sin perjuicio lo anterior, no se exigen porcentajes mínimos de participación de uno o varios miembros del proponente.

4. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar los términos de referencia indicando cómo acreditarían la experiencia en construcción y en enajenación los proponentes o miembros de los proponentes que sean personas naturales.
5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: **“COMO CERTIFICAR la EXPERIENCIA en construcción y enajenación de viviendas de la PERSONA NATURAL cuando la licencia de construcción ha salido a su nombre y es esta misma persona quien ha enajenado las viviendas. Se puede asimilar a PROMOTOR. Pero específicamente que DOCUMENTO ANEXAR para certificar dicha experiencia”**.

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 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 anteriormente.

6. En el marco de la audiencia se preguntó si cuando se acredita la experiencia en construcción de vivienda en el marco de contratos de fiducia mercantil, también se requiere que la certificación sea suscrita por el revisor fiscal.

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1.1 de los términos de referencia establece:

“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 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)

En consecuencia, cuando se pretenda acreditar la experiencia mediante la suscripción de contratos de fiducia mercantil que hayan dado lugar a la constitución de fideicomisos en el marco de los cuales se hayan construido viviendas, la entidad que deberá expedir la certificación es la sociedad fiduciaria vocera del referido Fideicomiso.

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La experiencia específica en construcción de vivienda si el proponente es una sociedad, la pueden aportar los socios de la sociedad?”*
8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La **EXPERIENCIA** adquirida como socio de una **SOCIEDAD ANÓNIMA** puede ser aportada por una **PERSONA NATURAL** para cumplir con el requisito de experiencia de un proponente plural”.*
9. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En la página 23 con título **OBJETO SOCIAL** se dice que pueden participar los **PROMOTORES** de programas de viviendas, se colige de esta información que un **GERENTE** de una **CONSTRUCTORA** puede participar como persona natural o como miembro de un participante plural aportando la experiencia obtenida en esta empresa”.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, la experiencia exigida como requisito habilitante deben acreditarla el proponente o sus miembros, en caso de ser proponente plural, y no un tercero.

El artículo 98 del Código de Comercio dispone: *“Por el contrato de sociedad dos o más personas se obligan a hacer un aporte en dinero, en trabajo o en otros bienes apreciables en dinero, con el fin de repartirse entre sí las utilidades obtenidas en la empresa o actividad social. La sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados”.*
(Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, solamente se verificará la experiencia acreditada por las personas naturales o jurídicas que actúen como proponente o miembros del proponente y no por sus socios. En este orden de ideas, tampoco es posible que el representante legal de una sociedad acredite como propia la experiencia adquirida por la persona jurídica que representa o representó.

Es necesario aclarar que todos los miembros del proponente deben ser promotores, constructores o Cajas de Compensación Familiar y deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 3.1.1.4 de los términos de referencia, y los demás numerales relativos a las condiciones que deben cumplir los proponentes o sus miembros.

10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La experiencia específica en construcción de viviendas, presentada en los procesos de construcción de vivienda gratuita y proyectos que a la fecha se encuentran en ejecución, puede ser presentada para estos procesos VIPA”.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.3.1.1 de los términos de referencia, solamente se podrá acreditar la experiencia en metros cuadrados construidos en viviendas terminadas. Lo anterior no impide que solo se haya terminado una fase o etapa del proyecto en que se hayan terminado de construir las viviendas con las cuales se pretenda acreditar la experiencia, y el resto del proyecto se encuentre en construcción.

Se aclarará mediante adenda a los términos de referencia definitivos, que cuando se pretenda acreditar la experiencia en programas desarrollados con recursos del gobierno nacional, éste verificará que además de que las viviendas se encuentren terminadas, se haya certificado su existencia por parte del supervisor contratado o designado para el efecto, de lo contrario, no serán tenidas en cuenta para efectos de la acreditación de la experiencia.

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

11. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Para la acreditación de recursos de financiación del proyecto exigida en el numeral 3.1.2.1. ¿Se pueden aportar cartas de pre-aprobación de créditos a nombre de asociados o consorciados individuales que sumen el valor mínimo, o se debe presentar una carta de pre-aprobación que contenga a todos los asociados o consorciados dentro del texto de la misma?. Debe aclararse.*

12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La carta de **PREAPROBADO DE CRÉDITO** puede estar a nombre de una **PERSONA JURÍDICA** o **PERSONA NATURAL** miembro de un proponente plural, si la respuesta es afirmativa debe este **MIEMBRO DEL PROPONENTE PLURAL** tener más de 5 años de antigüedad”.*

Respuesta:

El numeral 3.1.2.1 de los términos de referencia expresamente señala: *“Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre-aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado, siempre y cuando todas ellas especifiquen el(los) proyecto(s) que sería(n) financiado(s)”.*

El numeral 3.1.1.2. de los términos de referencia indica: *“Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Sin embargo, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos 5 años se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo*

habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si un miembro del proponente no cuenta por lo menos con 5 años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada”. (Subrayado fuera del texto)

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

13. En el marco de la audiencia se solicitó que el proyecto se pueda ofertar en un predio en mayor extensión, aclarando cuales son las viviendas que harían parte del proyecto propuesto.

Respuesta:

En el numeral 3.2. de los términos de referencia se establecen los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados y teniendo en cuenta los documentos que se deben entregar con la propuesta, es posible presentar proyectos que se ejecuten sobre un predio en mayor extensión, y que por lo tanto que el proyecto ofertado no ocupe la totalidad del área del predio.

Por lo anterior, es posible que el proponente presente varios proyectos que se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia prevea el desarrollo por etapas del inmueble en donde se ejecutarán los proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010.

Así mismo, el numeral 3.2.1. Requisitos generales de los términos de referencia prevé que: *“Para los efectos de los presentes términos de referencia se entenderá por “proyecto ofertado” el planteamiento urbanístico y arquitectónico que se ejecute en uno o varios predios, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y en el reglamento de propiedad horizontal, cuando sea el caso.”.* (Subraya fuera del texto)

14. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Es importante aclarar si dentro de los documentos técnicos de la propuesta se debe de anexar licencia de urbanismo ? o si se posible aportar una certificación con el visto bueno por parte de curaduría o planeación municipal del proyecto urbanístico, sin necesidad de cancelar la licencia de urbanismo”.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.1. Requisitos generales de los términos de referencia, el proponente deberá presentar licencia de urbanización. Este requisito se mantendrá como parte de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados. No se aceptará la constancia de radicación de la solicitud de licencia, ni la certificación con el visto bueno a la que hace referencia el interesado.

15. En el marco de la audiencia se solicitó que se exijan 42 m² como área construida para todas las viviendas que se ofrezcan en el Departamento y no solo para las que se desarrollen en municipios del Grupo 1.

Respuesta:

Las razones por las cuales la exigencia del área mínima construida para las viviendas es diferente dependiendo de la categoría fiscal de cada municipio, obedece a diferentes razones, entre ellas el precio del suelo (más alto en municipios de categoría especial, 1, 2 y 3), la disponibilidad del terreno urbanizable y el resultado de análisis realizados anteriormente con base en la experiencia capitalizada por el Gobierno Nacional en otros programas de vivienda de interés prioritario, donde se evidenció que las viviendas ofertadas con mayor área eran los de municipios de categoría fiscal 4, 5 y 6. En virtud de lo anterior no se acoge la observación.

16. En el marco de la audiencia se solicitó que se permita que las viviendas a entregar en el marco del Programa sean de 42 m² pero que otras viviendas del mismo proyecto puedan ser de menor área, aclarando que estas últimas no serían entregadas a beneficiarios del Programa.

Respuesta:

Se aceptará la sugerencia y se incluirá la modificación respectiva mediante adenda a los términos de referencia, incluyendo la posibilidad de que unidades que no cumplan con las especificaciones técnicas del Anexo No. 4 puedan hacer parte de los proyectos, aclarando que no serán objeto de los beneficios del Programa, y que tampoco podrán ser ofrecidas para los beneficiarios del Programa VIPA.

17. En el marco de la audiencia se preguntó si los bienes comunes de uso exclusivo están incluidos dentro del área construida mínima exigida para cada vivienda, en los términos de referencia.

18. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Dentro del numeral 3.2.3. se exige el número de metros cuadrados construidos parafraseando su expresa definición legal contenida en el numeral 1 del artículo 17 del Decreto 1469 de 201, se pregunta: (...) ¿Las área construidas que son áreas comunes de uso exclusivo se cuentan como área construida para efectos de la oferta? (...) ¿Las áreas comunes correspondientes a estructura se cuentan como área construida para efectos de la oferta?*

Respuesta:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 675 de 2001 son bienes comunes de uso exclusivo: *“Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.*

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción”.

Por lo anterior, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de los bienes comunes de uso exclusivo, los mismos no se contabilizarán dentro del área mínima construida que se exige en los términos de referencia.

Finalmente, respecto al área construida mínima de la vivienda, los términos de referencia establecen que la misma debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas y áreas sin cubrir o techar, lo que se traduce en que los elementos estructurales que se encuentren dentro de los linderos de la vivienda se contabilizaran para el cálculo del área mínima exigida.

19. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible proponer dos (2) proyectos en el mismo lote, pero entendiendo que no se trata de dos proyectos presentados por el mismo proponente, sino la posibilidad de que dos proponentes diferentes presenten el proyecto sobre un mismo predio.
20. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Como **PROPIETARIO DE LOTE** puedo dar carta de intención para transferir la propiedad a **VARIOS PROPONENTES**, es decir sobre un mismo lote se pueden ofertar 2 proyectos distintos?*

Respuesta:

No se permitirá que se presenten varios proyectos por parte de diferentes proponentes en una misma porción de un predio.

21. En el marco de la audiencia se preguntó cuál es el número mínimo de viviendas que se debe ofrecer por lote de terreno.

Respuesta:

El número mínimo de viviendas a ofrecer, por proyecto, es de cincuenta (50) unidades.

El numeral 3.2.1 de los términos de referencia dispone: *“Para los efectos de los presentes términos de referencia se entenderá por “proyecto ofertado” el planteamiento urbanístico y arquitectónico que se ejecute en uno o varios predios, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y en el reglamento de propiedad horizontal, cuando sea el caso.*

Es posible que varios proyectos ofertados se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia urbanística prevea el desarrollo por etapas del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010”. (Subrayado fuera del texto).

22. En el marco de la audiencia se solicitó precisar cuál es el contenido que debe tener el cronograma de ejecución del proyecto al que se refiere el literal c) del numeral 9 de los términos de referencia.
23. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En las **“CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL OFERENTE”** establecidas en el literal c) del numeral 9. Se debe especificar ¿cuáles son las fases o actividades que se deben establecer en el cronograma?*

Respuesta:

El numeral 4.10. de los términos de referencia establece dentro de las obligaciones de los oferentes la de: *“Presentar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha prevista para la entrega de la carta de aprobación del crédito o los documentos a que se refiere el numeral 4.9 de estos términos de referencia, un cronograma de ejecución del proyecto seleccionado, que incluya como mínimo los plazos estimados para: la obtención de la licencia de construcción, si es el caso, la ejecución de obras de*

urbanización, cimentación, estructura, mamposterías y cerramiento, cubierta, y terminación del proyecto seleccionado. *El cronograma no podrá superar la fecha de terminación de las viviendas señalada en la propuesta, salvo que lo autorice el supervisor designado o contratado por el Fideicomiso y/o el Comité Técnico del mismo, previo aval o concepto del supervisor.* ” (Subrayado y negrilla fuera del texto).

24. En el marco de la audiencia se solicitó establecer un procedimiento para objetar el concepto del supervisor o del Comité Técnico, en el marco del proceso establecido para los eventos de presunto incumplimiento de las obligaciones.
25. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto al literal a) del numeral 9. Se solicita que se establezca un procedimiento para objetar el concepto del supervisor y/o el Comité Técnico que manifiesta que no se cumple con las condiciones técnicas del proyecto”*

Respuesta:

El numeral 9 de los términos de referencia establece cuáles son los eventos en que se considerará que hay incumplimiento de una o varias de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, y señala: *“En cualquiera de estos eventos, el Fideicomiso y/o el supervisor pondrá(n) en conocimiento del oferente la información que daría lugar a considerar que ha incurrido en un incumplimiento, para que éste último se pronuncie en el plazo que determine el Comité Técnico o el supervisor. La respuesta del oferente y los demás documentos relativos al presunto incumplimiento serán puestos en conocimiento del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES para que éste defina si considera que existe un incumplimiento, motivando su decisión y teniendo en cuenta el concepto que emita el supervisor, cuando sea el caso. Igualmente se podrá autorizar la prórroga o modificación de los plazos a que se refiere este documento, cuando así lo autorice el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES y exista justificación técnica o jurídica para realizarla”.*

Se aclarará mediante adenda que una vez el Comité defina si existe un incumplimiento, pondrá la decisión y su motivación en conocimiento del proponente, quien podrá nuevamente pronunciarse dentro de los términos que señale el Comité. Con fundamento en la respuesta recibida y previo concepto del supervisor, cuando sea el caso, el Comité podrá mantener su decisión o modificarla, motivando la medida que adopte.

26. En el marco de la audiencia se solicitó se precise cuál es el clima cálido, templado y frío, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia.
27. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el anexo 4 se habla de clima cálido, clima frío y clima templado; ¿qué se considera clima cálido, clima frío y clima templado. Se solicita que se establezca una definición explícita para cada uno de estos términos que no se preste a equivocaciones ni controversias”.*

Respuesta:

Se aceptará la observación y se incluirá la modificación respectiva mediante adenda a los términos de referencia del proceso de selección

28. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar, respecto del numeral 1.2.5.3. del anexo técnico de los términos de referencia, si los enchapes son adosados al muro.

29. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Dentro del anexo 4, en su numeral 1.2.5.4. “en chape muros baño, cocina y lavadero” debe aclararse que la longitud mínima del enchape en la cocina es la longitud en la que el mesón esté adosado a la pared, pues puede darse un mesón que sirva también de comedor y no exista muro para enchapar”.*

Respuesta:

Las especificaciones para enchapes de muros, baños, cocina y lavadero son las establecidas en el numeral 1.2.5.3. del Anexo No. 4 de los términos de referencia. Las especificaciones de enchapes en la cocina están establecidas para la pared donde se ubica el lavaplatos, en el evento en que el diseño arquitectónico no contemple la construcción de un muro frente al lavaplatos no habrá lugar a dicho enchape.

30. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el numeral 1.2.4. del anexo 4, se exigen condiciones que no se ajustan a lo exigido por la resolución no. 4262 de 15 de julio de 2013 de la comisión de regulación de comunicaciones, ritel. (...) La Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones, RITEL, es una norma de obligatorio cumplimiento, no es una referencia. En consecuencia sólo se debe referenciar la norma. (...) El RITEL (Resolución 4262/13) solo entra en vigencia en enero/14 de tal manera que se debe ser explícito en cuanto a su aplicación o no en todos los proyectos ofertados (...) El RITEL sólo aplica para edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, por lo que se debe ser explícito en su obligatoriedad en lo pertinente a las unidades unifamiliares que se oferten.*

Respuesta:

En el numeral 1.1. Especificaciones generales que debe tener cada una de las viviendas del Anexo 4 de los términos de referencia se establece que: *“El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones.”*

El numeral 3.1.3.3. de los términos de referencia establece que el oferente deberá manifestar expresamente que las viviendas que ofrece cumplirán con las condiciones técnicas señaladas en el Anexo No. 4 y acepta que ese cumplimiento es una condición para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, por tal razón el cumplimiento de la Resolución debe tenerse en la construcción de las viviendas, de tal manera que sea posible acreditar su cumplimiento.

En todo caso y para mayor claridad se modificará lo pertinente mediante adenda a los términos de referencia.

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

31. En el marco de la audiencia solicitan que se habiliten varios lugares para la recepción de las propuestas.

32. En el marco de la audiencia se manifestó que en el cronograma incorporado en los términos de referencia se señala a Barranquilla como la ciudad en la cual se hará el recibo de propuestas para el Departamento de Caldas y solicita aclarar si se trata de un error.
33. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Dentro del cuadro contenido en el numeral 2.1. en la actividad “diligencia del sorteo (si aplica)” dice que será celebrada en Barranquilla. ¿Es esto correcto?”*

Respuesta:

Los términos de referencia establecen diferentes ciudades en las cuales se podrán recibir las propuestas que se presenten en el marco del proceso de selección.

34. En el marco de la audiencia se manifestó que el sistema señalado para el sorteo de los proyectos no es totalmente confiable, pues es posible que, por la misma condición aleatoria del sistema, el mismo número aparezca en más de una oportunidad, durante la misma diligencia de sorteo.
35. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En relación al numeral 3.3.1. que contiene el procedimiento para la selección de proyectos mediante la función “ALEATORIO ENTRE” de Microsoft Excel, se deja constancia que NO ES UN PROCEDIMIENTO VÁLIDO puesto que como está establecido el procedimiento y por la naturaleza aleatoria de la función, al recalcular (lo que ocurre cada vez que un proponente presione el teclado) puede otorgar el mismo número a todos los proyectos propuestos.”*

Respuesta:

Se aclarará lo pertinente en los términos de referencia, mediante adenda, para determinar el procedimiento a seguir en el evento en que dos o más proyectos obtengan el mismo número, durante un sorteo.

36. En el marco de la audiencia se manifestó que no es claro el mecanismo de sorteo para la selección de los proyectos que se encuentran en la lista de espera.

Respuesta:

El numeral 3.3.1 de los términos de referencia dispone:

“(…) Los proyectos o etapas que no resulten seleccionados una vez realizado el sorteo, quedarán incluidos en la “lista de espera”, que mantendrá el orden de la lista elaborada de acuerdo con lo señalado anteriormente.

Los proyectos que queden incluidos en la “lista de espera” del Grupo 1 podrán ser seleccionados, previo pronunciamiento del Comité Técnico del Fideicomiso, cuando se presente cualquiera de las siguientes situaciones: (...)

Si el primer proyecto en la “lista de espera” no puede ser seleccionado por superar el límite de viviendas a cofinanciar, de acuerdo con lo indicado por el órgano competente del Fideicomiso, se preguntará al proponente si tiene la posibilidad de ofrecer una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia de urbanización de acuerdo con el proyecto urbanístico general, y en el caso en que la respuesta sea afirmativa y una o varias de las respectivas etapas puedan ser seleccionadas de acuerdo

con lo aquí establecido, la (s) respectiva(s) etapa(s) serán seleccionadas y las demás continuarán en la lista de espera, manteniendo el orden en el que se encuentran. En el caso en que la respuesta sea negativa, se verificará si el segundo proyecto de la “lista de espera” es susceptible de ser seleccionado, surtiendo el mismo procedimiento aquí previsto, y así sucesivamente con los demás proyectos que hagan parte de la “lista de espera”.

En cualquiera de los referidos eventos, el Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico podrá, si lo considera conveniente, modificar los plazos establecidos en los términos de referencia, para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del oferente, e igualmente exigir la documentación adicional que requiera para actualizar la información relativa al cumplimiento de los requisitos por parte del oferente y/o del proyecto, y la selección estará sujeta a que el oferente decida si mantiene las condiciones de su propuesta inicial, diferentes a los plazos a los cuales se ha hecho referencia (...). (Subrayado fuera del texto)

En el numeral 3.3.2 de los términos de referencia se acara que se utilizará el mismo mecanismo antes señalado, para la selección de los proyectos correspondientes al Grupo 2 del Departamento.

37. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Aclarar suficientemente en el caso de la **RIFA** si se harán **ADJUDICACIONES PARCIALES** o se tomarán inicialmente los programas que suplan la cantidad de subsidios existentes”.

Respuesta:

El numeral 3.3.1 de los términos de referencia dispone:

“(...) A cada proyecto le corresponderá el número que haya aparecido en la pantalla cuando el proponente respectivo haya oprimido el teclado. Se elaborará una lista con los proyectos, identificando cada uno de ellos con el número que corresponda.

El proyecto identificado con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será el primer seleccionado. Si con éste se completa el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1 en el cuadro No. 1 del numeral 1.3.4., los demás proyectos quedarán en un documento que se denominará “lista de espera”. En caso contrario, se continuará con la selección del proyecto identificado con el No. 2, y así sucesivamente hasta completar el número máximo de viviendas señalado en el cuadro No. 1 para el Grupo 1.

A pesar de lo anterior, si después de seleccionado uno o varios de los proyectos de la lista se advierte que no podría seleccionarse el siguiente en la lista porque se superaría el número máximo de viviendas señalado para el Grupo 1, pero entre los proyectos restantes hay algunos que por su número de viviendas sí pueden ser seleccionados, se podrán seleccionar los proyectos con los cuales no se superaría el número de cupos, siguiendo el orden de la lista, hasta completar el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1. Sin embargo, en el marco de la diligencia de sorteo se preguntará a los proponentes que siguen en el orden de la lista, si tienen la posibilidad de ofrecer una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia de urbanización de acuerdo con el proyecto urbanístico general, y en el caso en que la respuesta sea afirmativa y una o varias de las respectivas etapas puedan ser seleccionadas de acuerdo con lo aquí establecido, la (s) respectiva(s) etapa(s) serán seleccionadas.

Los proyectos o etapas que no resulten seleccionados una vez realizado el sorteo, quedarán incluidos en la "lista de espera", que mantendrá el orden de la lista elaborada de acuerdo con lo señalado anteriormente". (Subrayado fuera del texto)

En el numeral 3.3.2 de los términos de referencia se acara que se utilizará el mismo mecanismo antes señalado, para la selección de los proyectos correspondientes al Grupo 2 del Departamento.

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

38. En el marco de la audiencia se solicitó que se definan unos plazos para que las entidades otorgantes se pronuncien indicando si los hogares incluidos en los listados parciales presentados por el oferente durante el término establecido en el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia, cumplen con los requisitos establecidos para ser beneficiarios del Programa, o deben ser sustituidos.
39. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *"En el numeral 1.3.2.2.2 que dice: "Una vez definido el número final de viviendas ofrecidas, no se aceptarán nuevas modificaciones a éste número y el proponente dispondrá de máximo de 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 potenciales beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Este término podrá ser prorrogado por el Comité Técnico, previa solicitud del oferente, siempre y cuando éste justifique su solicitud. En el transcurso del período al cual se ha hecho referencia, y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, el oferente podrá presentar listados parciales de hogares potencialmente beneficiarios, sin que se exija un número mínimo de hogares en las entregas parciales, y el patrimonio autónomo solicitará a las entidades otorgantes la verificación de los mismos, siempre y cuando se presenten los listados junto con todos los anexos a que se refiere el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013. Durante el período de tiempo señalado, el patrimonio autónomo podrá hacer devoluciones de los listados y pedir sustituciones totales o parciales de los hogares...". No se establece un término para sustituir total o parcialmente los hogares que solicitud la fiduciaria"*.
40. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *"En el numeral 5. "OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES" no se establecen los términos que tiene el fideicomiso para dar respuesta sobre la verificación de las listas parciales de beneficiarios presentadas de conformidad con el numeral 1.3.2.2. de los términos de referencia"*.

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se incluirá mediante adenda a los términos de referencia, cuáles serían los plazos dentro de los cuales se informará a los oferentes el resultado de la verificación de los listados de hogares potencialmente beneficiarios del subsidio, y sus anexos. También se aclarará que el oferente podrá entregar el último listado el quinto día del mes número cinco, contado a partir de la suscripción del compromiso de cumplimiento de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, y teniendo en cuenta que, vencido ese término no podrá entregar listados adicionales, y que en ese momento vence la posibilidad de cualquier sustitución previa a la suscripción del referido compromiso.

41. En el marco de la audiencia se preguntó si los listados parciales que se pueden entregar de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2.2 de los términos de referencia, también deben contener al menos el 60% de los hogares potencialmente beneficiarios del proyecto seleccionado.
42. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el numeral 1.3.2.2. literales a), b), c) se debe aclarar si en cada listado parcial se verifica el cumplimiento del 60% del número de hogares potencialmente beneficiarios; o se debe entregar un listado final consolidado que cumpla con este porcentaje?”*

Respuesta:

El numeral 1.3.2.2. de los términos de referencia dispone:

“Una vez definido el número final de viviendas ofrecidas, no se aceptarán nuevas modificaciones a éste número y el proponente dispondrá de máximo de 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 potenciales beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Este término podrá ser prorrogado por el Comité Técnico, previa solicitud del oferente, siempre y cuando éste justifique su solicitud.

*En el transcurso del período al cual se ha hecho referencia, y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, el oferente podrá presentar listados parciales de hogares potencialmente beneficiarios, **sin que se exija un número mínimo de hogares en las entregas parciales**, y el patrimonio autónomo solicitará a las entidades otorgantes la verificación de los mismos, siempre y cuando se presenten los listados junto con todos los anexos a que se refiere el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013.*

Durante el período de tiempo señalado, el patrimonio autónomo podrá hacer devoluciones de los listados y pedir sustituciones totales o parciales de los hogares (...)

*Si durante el plazo señalado se recibieron **uno o varios listados** que no incluían al menos un número de hogares equivalente al 60% de las viviendas ofrecidas en el compromiso de cumplimiento de las obligaciones señaladas en los términos de referencia, el proponente perderá los cupos y se destinarán para los proyectos incluidos en la “lista de espera” de acuerdo con lo señalado en los presentes términos de referencia”. (Subrayado y resaltado fuera del texto)*

43. En el marco de la audiencia se preguntó por el evento en que se haya ofrecido un proyecto por cierto número de viviendas pero luego un porcentaje menor al 100% de las hogares propuestos hayan cumplido las condiciones para ser beneficiarios del Programa VIPA. En este caso, ¿tendrían que construir, de todas maneras, todas las viviendas ofrecidas?
44. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“De acuerdo con el numeral 1.3.2.1. ¿El proponente tiene que construir todas las viviendas ofertadas, así no se le hayan asignado subsidios para la totalidad del proyecto?”*

Respuesta:

De acuerdo con lo indicado en los términos de referencia, la obligación del oferente frente al Fideicomiso es construir las viviendas para el número de hogares potencialmente beneficiarios que hayan sido aprobados en el marco del proceso de verificación de los listados. Sin embargo, las viviendas deben

entregarse en un proyecto totalmente construido y urbanizado, de acuerdo con lo indicado en el Anexo N. 4 de los términos de referencia, de lo contrario, no se expedirá el certificado de existencia de las viviendas por parte del supervisor designado o contratado para el efecto.

45. En el marco de la audiencia se manifestó que existe un riesgo de que el hogar logre el cierre financiero en determinado año, pero si el desembolso del crédito se hace el año siguiente, el hogar ya no tenga el cierre, por lo tanto se solicita que el Gobierno Nacional realice un ajuste del valor del subsidio si esto ocurre.

Respuesta:

La propuesta del valor de cada vivienda, que debe presentar el oferente de proyectos, en el formato señalado en el Anexo No. 2 de los términos de referencia, debe realizarse en salarios mínimos legales mensuales vigentes. Adicionalmente, es el oferente quien elabora el cronograma de ejecución del proyecto y en esa medida conoce las fechas en las cuales terminará y entregará las viviendas ofrecidas. Así mismo, el valor del subsidio familiar de vivienda se encuentra estimado en salarios mínimos legales vigentes, que se calcularán en el momento del desembolso de acuerdo con el artículo 8° del Decreto 1432 de 2013.

De acuerdo con lo expuesto, tanto el proponente como la entidad financiera que le otorgue el crédito a los hogares cuentan con todos los elementos necesarios para estimar cuál es el valor requerido por el hogar para lograr el cierre financiero de la vivienda. En consecuencia, la entidad otorgante del crédito y el proponente deberán tener en consideración las fechas establecidas para el desembolso de los créditos, de manera que el hogar cuente con los recursos necesarios para el cierre financiero de la vivienda.

Finalmente, el numeral 1.3.2 de los términos de referencia dispone: “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*”. (Subrayado fuera del texto).

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

46. En el marco de la audiencia se preguntó de qué vigencia es el salario mínimo mensual con el cual se van a calcular los desembolsos a los oferentes seleccionados.

47. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto al numeral 1.5 se solicita que se aclare la fecha en que se liquida el valor del salario mínimo”*.

Respuesta:

El artículo 8° del Decreto 1432 de 2013 dispone que el monto del subsidio familiar de vivienda será equivalente a 22 o 25 smlmv según sea el caso, *“al momento del desembolso al oferente”*. En consecuencia, dependiendo del año del desembolso, cuando se cumplan las condiciones señaladas en los términos de referencia, se calculará el valor a desembolsar.

48. En el marco de la audiencia se preguntó si los gastos de escrituración se consideran como un valor adicional al valor de la vivienda.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, *“Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo de la vivienda a adquirir por parte del beneficiario del Programa VIPA será de hasta SETENTA (70) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV). Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el párrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013.*

Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente, cualquiera de sus miembros o sus representantes, y los beneficiarios del programa VIPA, formarán parte del valor final de la vivienda.

El valor máximo de la solución de vivienda señalado incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico y los de comercialización y transferencia de las viviendas, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica.

Los tributos y demás costos y gastos que se generen para la adquisición de las viviendas por parte de los beneficiarios del Programa VIPA los pagarán las partes de los negocios jurídicos que deban celebrarse, según lo acordado por ellas y sin perjuicio de las normas vigentes que apliquen para el efecto”.

Los tributos y demás costos y gastos deberán ser contemplados y calculados por parte de los proponentes, pues podrán variar dependiendo del municipio en el cual se desarrolle el proyecto. De acuerdo con los numerales 4.21 y 4.22 de los términos de referencia, el proponente deberá *“4.21. Pagar los tributos a que haya lugar para el desarrollo del proyecto y la ejecución de las viviendas, así como los que deba asumir en su condición de vendedor de las viviendas, de acuerdo con las normas vigentes. 4.22. Informar oportunamente a los beneficiarios del programa VIPA que aplicarán el subsidio familiar de vivienda en el proyecto seleccionado cuáles son los tributos, costos y gastos que deberán asumir en la transferencia del derecho de dominio de las viviendas a su nombre”.*

Las partes podrán pactar la forma en que realizarán el pago de los tributos, costos y gastos destinados directa y específicamente para la escrituración y el registro de la transferencia de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes. Todos los demás costos, gastos y tributos deben estar incluidos en el valor de la vivienda.

49. En el marco de la audiencia se solicitó que se elimine la Nota 2 del numeral 6.1 de los términos de referencia, por considerar que mantener esa restricción golpearía el flujo de caja de un proyecto.

50. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La “NOTA 2” del numeral 6.2. que prohíbe solicitar desembolsos de una nueva etapa, hasta tanto se haya escriturado la etapa anterior es inconveniente puesto que mientras el oferente esté dando cumplimiento a todas las obligaciones y esté dentro de los plazos, se deben permitir los desembolsos que solicite siempre y cuando cumpla los requisitos para hacerlo. Siendo diferente del caso en el que el oferente ha*

incumplido con la escrituración de una fase de la cual ya se le haya dado el desembolso del 70% del subsidio.

Respuesta:

Se modificarán los términos de referencia en lo que se refiere a la Nota 2 del numeral 6.2, mediante adenda.

OTRAS OBSERVACIONES

51. En el marco de la audiencia se solicitó indicar la categoría de cada uno de los Municipios del Departamento.
52. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Informar la **CATEGORIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS** del departamento de **CALDAS** para efectos de analizar la distribución de los subsidios.*

Respuesta:

La categorización de los municipios es establecida por la Contaduría General de la Nación. A continuación mostramos las categorías de los municipios del departamento de CALDAS, según el reporte de dicha entidad para la vigencia 2013:

MUNICIPIO	CAT
MANIZALES	1
AGUADAS	6
ANSERMA DE LOS CABALLEROS	6
ARANZAZU	6
BELALCAZAR	6
CHINCHINA	5
FILADELFIA	6
LA DORADA	5
LA MERCED	6
MANZANARES	6
MARMATO	6
MARQUETALIA	6
MARULANDA	6
NEIRA	6
NORCASIA	6
PACORA	6
PALESTINA	6
PENSILVANIA	6
RIOSUCIO	6
RISARALDA	6

SALAMINA	6
SAMANA	6
SAN JOSE	6
SUPIA	6
VICTORIA	6
VILLAMARIA	6
VITERBO	6