

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

### PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

#### CONVOCATORIA No. 022

#### PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** Seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos señalados en los términos de referencia y sus anexos, con el fin de cofinanciar la adquisición de las viviendas que resulten de los mismos, por parte de los beneficiarios del PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.

#### CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 26 de septiembre de 2013 de 9:50 am a 10:35 am, 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 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:

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

### OBSERVACIONES RELACIONADAS CON SERVICIOS PÚBLICOS.

1. **En el marco de la audiencia** se observó que los Términos de Referencia, establecen la posibilidad de presentar proyectos en predios ubicados en suelo de expansión urbana que cuenten con plan parcial adoptado, en ese sentido, las disponibilidades de servicios públicos en algunos casos dependen de obras que van a ejecutar o están en ejecución por parte de las entidades territoriales. Es posible presentar proyectos en los predios mencionados con disponibilidades de servicios en los que las entidades deben ejecutar o están ejecutando obras? Cómo se puede certificar el término de estas obras si dependen de las entidades territoriales?

#### **Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.3. de los Términos de Referencia, las certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos deben incluir el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio. En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto.

De conformidad con lo anterior, solamente se tendrán en cuenta obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes. En ese caso es la misma entidad que expide la certificación quien debe incluir expresamente, las obras necesarias, el término de ejecución y el responsable de su construcción, teniendo en cuenta que el término de ejecución no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas.

2. **En el marco de la audiencia** se observó que en el texto de la convocatoria se habla de "disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios" (pag.34 párrafo final): Se entiende que la inmediatez está condicionada a que se realicen las obras necesarias para llevar los servicios públicos al proyecto?
3. **En el marco de la audiencia** se señaló que si los proyectos se encuentran localizados en predios producto de procesos de gestión como planes parciales o incorporados al perímetro urbano mediante decreto por autoridad competente, las disponibilidades de servicios muy seguramente estarán condicionadas a la realización de obras o convenios para o con las entidades prestadoras de los servicios públicos. Motivo por el cual se solicita que este punto sea aclarado o que por el contrario, dado que las viviendas deben ser entregadas con servicios, se establezcan multas u otras

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

sanciones si esto no se cumple, pero que en todo caso se acepten las condiciones técnicas que acompañan a este tipo de proyectos.

4. **En el marco de la audiencia** se señaló que el término de ejecución de las obras requeridas para llevar los servicios públicos, debería poder realizarse con la proporción y el cronograma de entregas, es decir que dicho tiempo debería ser el señalado para la entrega de las viviendas: 28 de Febrero de 2.105. sin que se deba entrar en esta etapa de selección a ese nivel de detalle.

### **Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.3. de los Términos de Referencia, las certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos deben incluir el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio. En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto.

## **OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS Y LAS VIVIENDAS.**

5. **En el marco de la audiencia** se preguntó si en el presupuesto de la vivienda en cuanto al valor del lote se debe tener en cuenta el valor del avalúo catastral o comercial?

### **Respuesta:**

El presupuesto que elabore el proponente y los costos que se consideren en el mismo no son elementos considerados por los términos de referencia ni por el Decreto 1432 de 2013, sin embargo el valor de las viviendas no podrá superar en ningún momento los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes, so pena de incurrir en la causal de rechazo señalada en el numeral 2.13.10.

6. **En el marco de la audiencia** se preguntó si es necesario que en los planos se coloquen las especificaciones del anexo 4? o es suficiente con que en la carta de remisión de la oferta se diga que cumpliremos con lo allí estipulado.

### **Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.1. de los Términos de Referencia, el proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización y de sus planos respectivos. Cuando las

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

licencias de urbanización y construcción hayan sido expedidas mediante el mismo acto administrativo, deberá aportar copia de este último y de sus planos respectivos y cuando el proyecto cuente con licencia de construcción, deberá aportar copia de la misma y de sus planos respectivos.

De conformidad con lo anterior, los planos deben cumplir con los requerimientos normativos exigidos para el trámite de Licencia de Urbanización y/o de construcción cuando se cuente con esta última.

El cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 4, es un compromiso que asume el proponente en la presentación de la oferta y que se incluye en el Anexo 1 “Carta de presentación”. Estos requisitos serán revisados por el supervisor que contrate o designe el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, para efectos de la expedición del certificado de existencia de la vivienda

### OTRAS OBSERVACIONES

7. **En el marco de la audiencia** se preguntó quién expide los certificados de existencia de las viviendas?

**Respuesta:**

El supervisor designado o contratado por el Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, realizará la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas. Este certificado se expedirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

8. **En el marco de la audiencia** se preguntó si los oferentes que viven en Bogotá pero quieren ofertar proyectos de otras ciudades, pueden entregar sus propuestas en Bogotá en la Calle 67 # 7 -37 Piso 1 FIDUBOGOTÁ – Coordinación de MACROPROYECTOS de la ciudad de Bogotá, D.C.?

**Respuesta:**

De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2.1. de los Términos de Referencia, los oferentes podrán presentar las propuestas en el término establecido y bajo las condiciones señaladas, en cualquiera de las direcciones indicadas en el “Cronograma del Proceso de Selección” independientemente del municipio en donde se desarrolle el proyecto ofertado, para lo cual mediante adenda se dará a conocer las direcciones puntuales en dónde presentar las propuestas de cada una de las regiones.

9. **En el marco de la audiencia** se preguntó si las cajas de compensación hacen como promotores de proyectos de vivienda, ese oficio como promotores vale como experiencia específica o se necesita que la caja de compensación participe como enajenante en la escritura?, en muchos casos la caja

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

asigna sus subsidios de vivienda y esos subsidios son protocolizados en las escritura pero las cajas no aparecen firmando la escritura como vendedores, simplemente como adjudicatarios del subsidio de vivienda, porque en el caso de Cúcuta las cajas hacen su trabajo como promotores y no como vendedores.

### **Respuesta:**

Los mismos términos de referencia en el numeral 3.1.3.1.2. “señalan la forma en la que se deberá acreditar la experiencia y señalan expresamente:

*“(…) En forma supletoria, los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar, para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública o privada certifique que el proponente o cualquiera de sus miembros fue contratado para el desarrollo de actividades de enajenación en el territorio nacional, **aún cuando no haya actuado como tradente.**”(subrayado y negrita fuera de texto)*