

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 27

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO 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 entre las 9:00 am y las 9:45 am en la ciudad de Bucaramanga, 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 preguntó si era válida la experiencia que tenían las Cajas de Compensación Familiar en los procesos de enajenación en los que no actuaban como tradentes, y de ser válida cuál sería la forma de acreditar la misma.

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)*

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

2. En el marco de la audiencia se realizó la siguiente observación:

En el municipio de Barichara – Santander, las normas municipales establecen que las puertas de las viviendas deben ser en madera y las cubiertas en teja de barro, en consideración a la declaración del municipio como patrimonio cultural del país. De acuerdo a lo anterior no se estaría cumpliendo con lo dispuesto en el Anexo 4 “Especificaciones Vivienda y Obras de Urbanismo.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.1. del Anexo 4 de los Términos de Referencia, “Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las características propias de cada municipio, las normas urbanísticas respectivas y los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial.”

De conformidad con lo anterior, dada la exigencia normativa municipal, para efectos de la expedición del certificado de existencia de la vivienda por parte de la supervisión que contrate o designe el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, esta deberá verificar que los aspectos mencionados en la observación, cumplan con los estudios y diseños los cuales deben ser acordes con las características propias del municipio, las normas urbanísticas y los Planes de Ordenamiento Territorial respectivos.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

En este sentido, se aclarará esta situación en el Anexo 4.

3. En el marco de la audiencia se realizó la siguiente observación:

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.

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 preguntó quién recibe los recursos de la cuota inicial y en que momento.

El artículo 15 del decreto 1432 de 2013 establece las modalidades a través de las cuales los posibles beneficiarios del programa podrán acreditar el ahorro mínimo del 5% del valor de la vivienda, dentro de las cuales se encuentra la cuota inicial. Así, dispone la misma norma que los recursos del ahorro podrán ser girados por parte del beneficiario directamente al oferente o a las entidades que éste defina como esquema de ejecución del proyecto, en cualquier momento desde la asignación del subsidio familiar de vivienda.

OTRAS OBSERVACIONES

5. En el marco de la audiencia se preguntó si era posible la modificación de los pliegos definitivos y de ser así la manera en la que se debía surtir el trámite.

El numeral 2.3. de los términos de referencia establece la posibilidad de que el Comité Técnico del fideicomiso realice modificaciones a los términos de referencia, bien sea de oficio o a solicitud de los

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

interesados, mediante adendas que deberán ser publicadas en la página web de la Fiduciaria Bogotá S.A.

6. En el marco de la audiencia se preguntó por qué en el cuadro del numeral 1.3.4. los cupos no corresponden con los asignados al departamento.

En primer lugar es necesario explicar que para definir en número de cupos de recursos correspondientes a cada Departamento se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 16 del Decreto 1432 de 2013, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013 definió los criterios de distribución de los recursos del Programa. Con fundamento en los referidos criterios, el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 510 de agosto de 2013, realizó la distribución de acuerdo con la cual el Departamento de Santander cuenta con 5174 cupos en total.

Ahora bien, el Comité Técnico del Fideicomiso definió que las convocatorias para los proyectos de iniciativa privada, que adelante el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores contemplaría el 70% de los cupos de recursos del Departamento, y para las convocatorias en las cuales las entidades públicas pueden ser miembros de los oferentes, se destinará el 30% restante.

De acuerdo con lo anterior, y toda vez que en el presente proceso de selección se pretende la selección de proyectos de iniciativa privada, según lo establece el numeral Así, para el Departamento de Santander para los proyectos de iniciativa privada, según lo establece el numeral 1.3.4. de los términos de referencia definitivos, le correspondió 3621 cupos, los cuales fueron distribuidos en dos grupos, el primero por 2897 para los municipios categoría especial, 1, 2 y 3 y los que hagan parte de áreas metropolitanas y el segundo grupo por 724 para los municipios categorías 4, 5 y 6.

De acuerdo con lo anterior, los cupos distribuidos para el departamento para la presente convocatoria coinciden con los establecidos en el cuadro del numeral 1.3.4.

7. En el marco de la audiencia se preguntó si 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 en 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.