

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 028

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

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 20 de septiembre de 2013, desde las 12:30 m. y hasta la 1:15 p.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:

1. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en enajenación requerida como requisito habilitante se disminuya a 50% del número de viviendas ofertadas, para proyectos que tengan más de 500 unidades.

Respuesta:

Se incluirá mediante adenda a los términos de referencia una modificación en relación con la experiencia exigida en materia de enajenación de vivienda.

2. En el marco de la audiencia se preguntó si se puede aportar el mismo documento de conformación del consorcio o unión temporal que se presentó para otra propuesta en el marco de otro Programa de Gobierno.

Respuesta:

Los términos de referencia en el numeral 3.1.1.7 establecen los requisitos que debe tener el documento de conformación de consorcios o uniones temporales, en ese orden de ideas es posible que un consorcio o unión temporal constituido en el marco de otro programa del Gobierno Nacional sea el que se presente la propuesta en el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, siempre que el documento de conformación cumpla con los requisitos establecidos en el numeral citado.

3. En el marco de la audiencia se preguntó si existe una garantía de que existirá cierre financiero para el proyecto ofrecido.

Respuesta:

Para facilitar y promover el acceso a la vivienda por parte de los hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, el Gobierno Nacional en conjunto con las Cajas de Compensación Familiar creó el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, el cual ofrece beneficios específicos para quienes adquieran vivienda en el marco del Programa.

Los hogares beneficiarios del Programa recibirán el subsidio familiar de vivienda mencionado en el numeral 1.5 de los términos de referencia, y adicionalmente la cobertura de tasa de interés a que se refiere el Decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Adicionalmente, el artículo 11 de este decreto establece una garantía en favor de las entidades financieras otorgantes de crédito para los beneficiarios del Programa.

No es posible garantizar que el sector financiero otorgue créditos a determinados hogares, pues los créditos que otorgan las referidas entidades se someten a las políticas definidas por cada una de ellas, sin embargo, el Gobierno Nacional ha socializado el Programa VIPA con la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia - ASOBANCARIA, entidad con la cual se desarrollaron varias mesas de trabajo para determinar la viabilidad del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, tal como lo establecen los términos de referencia, el oferente es el responsable de generar la estrategia que estime conveniente para comercializar las viviendas y entregar los listados de

los hogares potencialmente beneficiarios, los cuales deben cumplir lo señalado en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

4. En el marco de la audiencia se preguntó si habría alguna sanción cuando se incumplan las obligaciones relacionadas con la comercialización de las viviendas.

Respuesta:

El numeral 9 de los términos de referencia dispone:

“Si el patrimonio autónomo, de acuerdo con lo establecido en este documento, comunica el oferente que un número de hogares inferior al 60% del número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado, cumplen las condiciones para ser beneficiarios del Programa VIPA, quedará sin efecto en su totalidad la certificación de disponibilidad de cupos de recursos destinados al proyecto seleccionado y se destinarán los mismos para otro proyecto, según lo establecido en estos términos de referencia. En este evento, se rechazará cualquier propuesta que presente el proponente o cualquiera de sus miembros, en las convocatorias con posterioridad a esta situación realice el convocante, con el fin de cofinanciar viviendas en el mismo Departamento, en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores”.
(Subrayado fuera del texto)

5. En el marco de la audiencia se preguntó cuál es el objetivo de otorgar los dos meses a los que se refiere el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia.

Respuesta:

El objetivo de otorgar dos (2) meses después de seleccionada la propuesta, es que el oferente haga un análisis más detallado del mercado y determine la viabilidad del proyecto, lo cual permite flexibilizar la etapa de comercialización.

Al respecto, el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia señala que transcurrido este plazo, el proponente debe informar al Fideicomiso si: i) Mantiene su oferta para el desarrollo del mismo número de viviendas ofrecido en su propuesta, ii) Reduce el número de viviendas ofrecido en su propuesta, o iii) Desiste de la ejecución del proyecto (...).

6. En el marco de la audiencia se preguntó porque se solicita en los términos de referencia, especificar el porcentaje de participación de cada uno de los miembros del consorcio o la unión temporal, si en todo caso la responsabilidad es solidaria.

Respuesta:

El artículo 7º de la Ley 80 de 1993 dispone: “Para los efectos de esta Ley se entiende por:

1. Consortio: cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato. En consecuencia, las actuaciones, hechos y omisiones que se presenten en desarrollo de la propuesta y del contrato, afectarán a todos los miembros que lo conforman.

2. Unión Temporal: cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto contratado, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros de la unión temporal.

Parágrafo 1º.- Los proponentes indicarán si su participación es a título de consorcio o unión temporal y, en este último caso, señalarán los términos y extensión de la participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la entidad estatal contratante. (Subrayado fuera del texto)

Adicionalmente, los términos de referencia requieren un porcentaje mínimo de participación de los miembros del consorcio o unión temporal que acrediten la experiencia requerida, lo cual solo podrá ser verificado si el documento de constitución indica cual es el porcentaje de participación de cada uno de los miembros del proponente plural.

7. En el marco de la audiencia se solicitó que no se exija licencia de urbanización al momento del cierre del proceso.

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.

8. En el marco de la audiencia se solicitó prorrogar al menos 15 días la fecha establecida para la presentación de las propuestas, de acuerdo con el cronograma incorporado en los términos de referencia.

Respuesta:

Se incluirá, mediante adenda, una modificación a la fecha de cierre del proceso de selección.