

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 035

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP ESQUEMA PÚBLICO EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA

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 17 de diciembre de 2013 entre las 9:50 am y las 10:35 am en la ciudad de Bogotá, 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 18 de noviembre 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.

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 LOS REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

1. En el marco de la audiencia se preguntó: *“Es posible bajar en el punto de acreditación de recursos de financiación de proyecto, es decir del cupo de la carta de pre aprobación de crédito por un monto mínimo del 50 % del valor propuesto para el proyecto ofrecido, al 35 % con el argumento que no sea por el costo total del proyecto sino del costo directo del proyecto”.*

Respuesta:

Se mantendrá el requisito consistente en que el valor de la carta de pre-aprobación y de aprobación del crédito se calcule sobre el valor del proyecto (el resultante de multiplicar el número de viviendas ofrecidas en el proyecto ofertado). Lo anterior, teniendo en cuenta que cada oferente maneja diferentes estructuras de costos de proyecto (costo directo, indirecto, utilidad, urbanismo).

Dado que no todos los proyectos tienen las mismas características urbanísticas y arquitectónicas para definir un porcentaje de costo directo sobre el valor total del proyecto, para poder evaluar sobre costo directo se requeriría verificar la estructura detallada de costos elaborada por cada proponente, la cual no debe ser aportada de acuerdo con lo establecido en el proyecto de términos de referencia.

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Cuando los municipios no sean los a portantes del lote es claro que valido que los municipios presenten como aportes subsidios. De lo anterior surgen los siguientes interrogantes existe un monto mínimo de aporte en términos de valor del subsidio? Que tipos de subsidios son válidos en especie? O en dinero? Cuando se realizan los aportes en especie de obras que ya están ejecutadas o en inicio de ejecución como y quien las valoriza? Cuándo los subsidios son en dinero, estos recursos deben entrar a la fiduciaria? En que momento si el proyecto es elegido los municipios deben hacer los aportes?”*

Respuesta:

El municipio podrá aportar recursos para la financiación del proyecto, siempre y cuando lo haga en los montos señalados en el numeral 3.1.2.1.2. de los términos de referencia, y los recursos se acrediten de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo numeral.

Es pertinente aclarar en todo caso, que son diferentes los recursos que se deben acreditar para la financiación del proyecto, y los recursos que se hayan destinado a la asignación de subsidios familiares de vivienda, pues con los primeros se pretende estimar la capacidad financiera del proponente para la ejecución del proyecto y los términos de referencia revisados en el marco de la audiencia indican que deben transferirse a un patrimonio autónomo y esa transferencia se debe acreditar con los documentos indicados en el numeral 3.1.2.1.2 dentro de los cuales se encuentra la instrucción irrevocable de destinar los recursos a la financiación del proyecto. Sin embargo, nada impide que estos recursos posteriormente se individualicen como subsidios familiares de vivienda, de acuerdo con las normas que le sean aplicables a cada entidad territorial.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Se puede validar experiencia del municipio en los contratos que la entidad halla figurado como contratante? Se puede validar experiencia ya aportada en la convocatoria Vipa del esquema privado? Teniendo en cuenta que la experiencia es una uno se pierde al ser aportada indiferentemente a un proyecto?”

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 3.1.3.1. Experiencia específica del proponente: “La experiencia podrá ser acreditada por los miembros del consorcio o de la unión temporal que sean constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar. Las entidades públicas miembros del consorcio o unión temporal podrán acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, **aportando las certificaciones o documentos a que se refieren estos términos de referencia, solamente cuando dentro de sus funciones se encuentren las de construir o promover proyectos de vivienda.**” Resaltado fuera del texto

Ahora bien, de acuerdo con los términos de referencia, no hay impedimentos para acreditar la misma experiencia en diferentes procesos de selección del Programa VIPA, siempre y cuando se cumplan los requisitos mínimos señalados en los términos de referencia de cada uno de los procesos de selección.

4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “En un terreno de propiedad de un tercero "particular" se puede presentar un macro proyecto sectorizado en dónde halla una parte de esquema público y otra de esquema privado? Que requisitos se deberán cumplir teniendo en cuenta que la parte del esquema privado plantea construir 540 viviendas y esquema público 287? O su experiencia y capacidad financiera se presenta por separado así se vayan a desarrollar en un mismo predio como un macro proyecto de 827 viviendas, o se presenta la experiencia y capacidad financiera, sobretodo la carta crédito pre aprobado sobre el 25%.”

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.1. Requisitos generales de los términos de referencia definitivos: “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.

Teniendo en cuenta lo anterior, es posible que se presenten varios proyectos en un mismo predio, siempre y cuando así lo autorice la correspondiente licencia urbanística y **cada uno** de los proyectos ofertados cumpla con todos los requisitos establecidos en la correspondiente convocatoria, incluyendo los relativos a experiencia y capacidad financiera.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

PREGUNTAS RELACIONADAS CON CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

5. En el marco de la audiencia se preguntó: si es posible asesorarlos para saber cómo hacer la conformación de unión temporal o consorcio con una entidad pública.

Respuesta:

Se remite al párrafo del artículo 17 del Decreto 1432 de 2013, que dice: “Los esquemas o procesos utilizados por las entidades públicas para la selección de los miembros de los consorcios o uniones temporales de los cuales hagan parte, deberán someterse a las normas vigentes que les sean aplicables y se adelantarán bajo la responsabilidad de la respectiva entidad pública”.

Por lo tanto son las entidades públicas las llamadas a determinar los procesos selección de los miembros de los consorcios o uniones temporales.

6. En el marco de la audiencia se preguntó “*es posible suplir la conformación del consorcio o unión temporal, con una carta de intención para conformar cualquier de esas figuras?*”

Respuesta:

El numeral 1.6., dispone que: “*son destinatarios de la presente invitación los consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, cuyos miembros sean: i) una o varias entidad(es) pública(s) colombiana(s) o sus entidades del sector central o descentralizado Y ii) uno o varios promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento (...).*”

En este sentido, no se aceptaría una carta de intención para la confirmación de cualquiera de las dos figuras jurídicas anteriormente mencionadas.

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “*Que instrumentos pueden utilizar los municipios en estos momentos con la ley de garantías para suscribir uniones temporales y consorcios y participar en este tipo de convocatorias. O se podría validar una carta de intención y compromiso de constituir cualquiera de estas dos figuras en caso de resultar seleccionados?*”

Respuesta:

La Nota 2 del numeral 3.1.1.7., de los términos de referencia, establece que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 17 del Decreto 1432 de 2013 “*los esquemas o procesos utilizados por las entidades públicas para la selección de los miembros de los consorcios o uniones temporales de los cuales hagan parte, deberán someterse a las normas vigentes que les sean aplicables y se adelantarán bajo la responsabilidad de la respectiva entidad pública*”

Con base en lo expuesto es responsabilidad de cada una de las entidades públicas el esquema o proceso que adelante para la selección de los miembros de uniones temporales y consorcios, para lo

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

cual deberán tener en cuenta todas las normas vigentes, incluyendo las incorporadas en la Ley 996 de 2005.