

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 038

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PÚBLICO - PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ

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 3 de diciembre de 2013, desde las 9:00 a.m. y hasta las 9:45 a.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 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.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS 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 preguntó si es posible que al momento de presentación de la propuesta el predio en que se desarrollará el proyecto propuesto se encuentre hipotecado.

Respuesta:

El numeral 3.2.2. de los términos de referencia dispone que al momento de presentación de la propuesta: *"(...)Se aceptará que los lotes en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos tengan los siguientes gravámenes o limitaciones al dominio, exclusivamente:*

- Gravámenes hipotecarios

- Servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios

Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes a las expuestas, se rechazará la propuesta". (Subrayado fuera del texto)

Sin embargo, se debe tener en cuenta que el mismo numeral de los términos de referencia establece: *"Para el último desembolso, del 30% de los recursos del valor del subsidio familiar de vivienda solo se aceptará que en los folios de matrícula inmobiliaria en que figuren como titulares del derecho de dominio los beneficiarios del programa VIPA, que aparezcan inscritas servidumbres para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y un solo gravamen hipotecario cuyo acreedor sea la entidad que haya financiado al hogar beneficiario para lograr el cierre para la adquisición de la vivienda, lo anterior, de acuerdo con lo indicado en la escritura pública respectiva. **En el evento en que se encuentren inscritos gravámenes o limitaciones al dominio adicionales, no se realizará el desembolso del 30% del valor del subsidio familiar de vivienda se solicitará la restitución del 70% desembolsado con la terminación de las viviendas, indexado.** El oferente deberá proceder a su restitución inmediata una vez se haga la solicitud, sin que sean necesarios requerimientos ni trámites adicionales.* (Subrayado y resaltado fuera del texto)

2. En el marco de la audiencia se preguntó cuál es el valor del salario mínimo con el cual se debe calcular el valor de las viviendas que se ofrezcan.

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 parágrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013 (...)"*.

Ahora bien, el numeral 6.2 del proyecto de términos de referencia dispone, entre otras cosas, que para proceder al desembolso de recursos del subsidio se verificará que el valor de la vivienda contenido en la Escritura de transferencia coincida con el valor ofrecido en la propuesta y que los inmuebles vendidos coincidan en su totalidad con aquellos cuya existencia haya certificado el supervisor designado para el efecto. En consecuencia, se verificará el valor contenido en la Escritura de transferencia, que no podrá superar el valor establecido en la propuesta.

3. En el marco de la audiencia se preguntó en qué momento se da respuesta a las preguntas formuladas por los interesados.

Respuesta:

El numeral 2.1 de los términos de referencia contiene el cronograma del proceso de selección, dentro del cual se encuentra la fecha establecida para la publicación de las respuestas a las observaciones formuladas en las audiencias o remitidas al correo electrónico señalado para el efecto, dentro del término de la audiencia. En consecuencia, se publicarán las respuestas referidas en la fecha señalada en los términos de referencia o sus adendas. En todo caso, algunas preguntas fueron atendidas en el marco de las audiencias.

4. En el marco de la audiencia se preguntó cuál debe ser el porcentaje de participación de la entidad pública en el consorcio o unión temporal que se conforme.

Respuesta:

Los términos de referencia no determinan un porcentaje mínimo ni máximo de participación de las entidades públicas en el consorcio o la unión temporal que presente la propuesta. Sin embargo, se debe tener en cuenta que el numeral 3.1.3.1. de los términos de referencia señala: “ (...) 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).

5. En el marco de la audiencia se solicitó permitir que los proyectos de vivienda ofrecidos sean de menos de 50 viviendas de interés prioritario.

Respuesta:

En el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores se pretende seleccionar proyectos que contemplarán obras de urbanización, tales como la ejecución de vías, zonas verdes y redes de servicios públicos, que garanticen la accesibilidad y adecuada prestación de servicios a las viviendas que se desarrollen en el programa. Estos costos se prorratan en la cantidad de viviendas a desarrollar, razón por la cual se ha establecido que la cantidad de viviendas mínimas, con que deben contar los proyectos es de cincuenta (50), para que las obras de urbanización no tengan un incidencia negativa en los costos del proyecto y así permitir el cierre financiero de los mismos.

Por otra parte, teniendo en cuenta los costos de administración, evaluación y supervisión asociados al desarrollo del programa, se considera pertinente, en aras de optimizar los recursos, que los proyectos cuenten con un mínimo de cincuenta (50) viviendas.

6. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La Gobernación está interesada en participar de una Convocatoria de Vivienda para Ahorradores dirigida a proyectos públicos que apertura la Fiduciaria FIDUBOGOTA. En dichos términos de referencia dan la posibilidad de que las entidades públicas se unan en UNION TEMPORAL ó CONSORCIO con Cajas de Compensación para postularse en calidad de Oferentes para la ejecución de proyectos de vivienda de*

interés social prioritario (70 SMMLV). Puede la entidad territorial suscribir una UNION TEMPORAL con la Caja de Compensación Familiar a pesar de la entrada en vigencia de la Ley de Garantías?”

Respuesta:

La Nota 2 del numeral 3.1.1.7. del proyecto de 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 cual deberán tener en cuenta todas las normas vigentes, incluyendo las incorporadas en la Ley 996 de 2005.

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Teniendo en cuenta el numeral 3.1.3.1.2 referente a la experiencia de enajenación de viviendas, solicitamos se especifique como debe ser acreditada dicha experiencia, ya que en el borrador de términos de referencia introduce un cuadro denominado (cuadro No. 2) y en los Términos de Referencia definitivos omite dicho cuadro, sin embargo se referencia el mismo en el numeral señalado, por tal razón se requiere aclarar cómo debemos como oferentes acreditar la experiencia de enajenación”.*

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se incorporará la aclaración solicitada, mediante adenda a los términos de referencia.

8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Respecto a la Interventoría de las obras, una vez sea seleccionado el proyecto, los Términos de Referencia definitivos, no especifican quien es la entidad competente para realizar o contratar la interventoría, si bien se especifica que existirá un supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, no señala que ente contratará la interventoría del proyecto”.*

Respuesta:

La responsabilidad del desarrollo del proyecto, de acuerdo con las normas vigentes es enteramente del proponente seleccionado. Así las cosas el Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, no designará ni contratará interventores de los proyectos. La interventoría que se deba realizar de acuerdo con las normas vigentes es responsabilidad del oferente del proyecto

La Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario designará o contratará un supervisor para el seguimiento del desarrollo de los proyectos, con el objeto de que cumpla las obligaciones señaladas en los términos de referencia. Es importante tener en cuenta que este supervisor no tiene, en ningún caso, la condición de interventor, y no dará instrucciones ni recomendaciones al ejecutor del proyecto, pues su vínculo contractual es exclusivamente con el Fideicomiso.

9. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Solicitamos de forma respetosa se reconsidere la fecha de cierre del proceso por cuanto el termino es muy reducido para la recolección de los documentos exigidos para la presentación al proyecto, por ende pedimos se amplie la fecha 15 días más”*.

Respuesta:

Se modificará mediante adenda la fecha establecida para el cierre del proceso de selección.