

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 050

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

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 9 de diciembre de 2013 entre las 9:50 am y las 10:35 am en la ciudad de Ibagué, 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 19 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:

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

1. **En el marco de la audiencia** se solicitó no exigir carta de preaprobación de crédito cuando el oferente cuenta con todos los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto.
2. **En el marco de la audiencia** se solicita permitir la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se acredite la existencia de los recursos necesarios para la ejecución del proyectos, sin necesidad de carta de preaprobación de crédito.

Respuesta:

Se mantendrá la exigencia de la carta de preaprobación señalada en los términos de referencia definitivos, aclarando que ésta solo se exige cuando el proyecto ofertado se encuentre a la fecha de presentación de la propuesta con una ejecución menor al 50% de las obras de urbanización y el 50% de la construcción de las viviendas, según se establece en los términos de referencia definitivos en el numeral 3.2.1.1.

3. **En el marco de la audiencia** se preguntó si se podría acreditar la financiación por parte de la entidad pública de recursos de regalías con un certificado de que se presentará al OCAD?

Respuesta:

Los términos de referencia definitivos establecen en el numeral 3.1.2.1.2.1. que cuando las entidad pública pretenda acreditar la financiación del proyecto con recursos de regalías, se deberá aportar el acuerdo de aprobación de la financiación del proyecto por parte del órgano colegiado de administración y decisión – OCAD. Adicionalmente, se debe mencionar que la exigencia de los términos de referencia definitivos se encuentra acorde con lo señalado por el artículo 2 del Decreto 1871 de 2013 el cual señala:

“Artículo 2°. Los proyectos de inversión que se oferten al patrimonio autónomo a que se refiere el Decreto 1432 de 2013, por los proponentes que tengan dentro de sus miembros a una entidad territorial y que incluyan como fuente de financiación recursos del Sistema General de Regalías, deben presentar como soporte de esta fuente el respectivo acuerdo de aprobación del Órgano Colegiado de Administración y Decisión-OCAD, de conformidad con las normas que rigen el mencionado Sistema...”

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

4. **En el marco de la audiencia** se solicitó prorroga del término señalado para la presentación de propuestas

5. **Por correo electrónico se solicitó:** *“Solicitamos respetuosamente la ampliación de plazo para la entrega de propuestas considerando el tramite dispendioso para la gestión de los recursos ante la OCAD con recursos economicos de regalías. Agradecemos su colaboración.”*
6. **Por correo electrónico se solicitó:** *“El presente con el fin de solicitar ampliación del plazo de la convocatoria de vivienda con cierre dw 10 de enero de 2014, con fundamento de que muchos municipios nos encontramos legalizando los predios.”*
7. **Por correo electrónico se solicitó:** *“3. Por motivos de festividades de Navidad y fin de año, el mes de diciembre es especialmente complicado en el trámite de procesos como licencias de urbanismo, factibilidades, cartas de preaprobación, etc. Solicito estudiar la opción de aplazar la entrega por lo menos diez días.”*
8. **Por correo electrónico se solicitó:** *“Teniendo en cuenta los tiempos tan cortos, desde la publicación de los términos definitivos, hasta la fecha propuesta para la entrega de las propuestas, y revisando para el caso de la formulación y estructuración del proyecto a OCAD por parte de la Gobernacion del Huila, vemos los tiempos imposibles de cumplir, por todo lo que implica este macroproyecto, razón por la cual se realiza esta solicitud de plazo.”*
9. **Por correo electrónico se solicitó:** *“Como director del Fondo de Vivienda del Huila y de acuerdo a instrucciones que nos ha dado el Señor Gobernador, el Departamento del Huila va a apoyar el programa VIPA, con un subsidio complementario que se financiará con recursos de regalías, según los pliegos definitivos con la propuesta debe presentarse el Acuerdo del Ocad que justifique tales recursos.
Para que el proyecto en Ocad sea aprobado se requiere diseños y presupuestos de los diferentes proyectos, lo cual apenas esta en etapa preliminar en los diferentes municipios del Huila, si a ello le sumamos los tiempos que requiere para el tramite del proyecto en el Ocad, que puede ser de un mes, se concluye que la fecha indicada, 10 de enero de 2013, a todas luces resulta insuficiente.*

Por tal motivo comedidamente solicitamos la ampliación de dicho plazo, porque es imposible con el plazo propuesto cumplir con todos los tramites que se requieren”.

Respuesta: mediante adenda se modificará el término señalado.

OTRAS OBSERVACIONES

10. **Por correo electrónico se solicitó:** *“1. El numeral 1.3.3., establece que las viviendas deben terminarse antes del 30 de junio de 2015. Sucede que de conformidad con el cronograma la selección de proyectos se realiza el 14 de febrero de 2014. A partir de la publicación del acta de selección el oferente dispone de dos meses para iniciar comercialización y a partir del momento de iniciar la misma tiene cinco meses para presentar los posibles beneficiarios. A partir de este momento, en la práctica es que se inicia la obra. En consecuencia, solo hasta mediados de septiembre de 2014 en el mejor de los casos*

estarían iniciando los proyectos nuevos (no aplica para proyectos en ejecución). Si el plazo máximo para terminación de viviendas es hasta 30 de junio de 2015, estaríamos con solo 8.5 meses de plazo para construcción, lo cual sobre todo en proyectos de alguna envergadura es demasiado poco tiempo. Por lo anterior, solicito comedidamente ampliar el plazo máximo para entrega hasta el 31 de diciembre de 2015.”

Respuesta: mediante adenda se modificará el término señalado.

11. Por correo electrónico se preguntó: “2. El precio de las viviendas es máximo de 70 smmlv. En términos de pesos, con cuál salario mínimo se liquida. Con el del año 2014 o con el salario del año 2015 que va a ser el de escrituración y entrega ?”

Respuesta:

El valor de las viviendas así como los subsidios a los hogares que resulten beneficiarios en el marco del programa se encuentran estimados en salarios mínimos legales mensuales vigentes según se encuentra en los términos de referencia. Así, los valores definitivos serán definidos al momento del cumplimiento de los hitos señalados en los términos para el desembolso del subsidio familiar de vivienda, sin que en ningún momento el valor de la vivienda pueda superar los setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.

12. En el marco de la audiencia se preguntó cómo se debería seleccionar los miembros del consorcio o la unión temporal en el marco de la ley de garantías?

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido por el Decreto 1432 e 2013 y los mismos términos de referencia, 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 adelantaran bajo la responsabilidad de la respectiva entidad pública.

13. En el marco de la audiencia se preguntó si las viviendas se pagan a salarios mínimos de 2013 o de 2014?

Respuesta:

El valor de las viviendas así como los subsidios a los hogares que resulten beneficiarios en el marco del programa se encuentran estimados en salarios mínimos legales mensuales vigentes según se encuentra en los términos de referencia. Así, los valores definitivos serán definidos al momento del cumplimiento de los hitos señalados en los términos para el desembolso del subsidio familiar de vivienda, sin que en ningún momento el valor de la vivienda pueda superar los setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.

14. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar si la terminación de las viviendas coincide con el momento en el cual se produce el certificado de existencia de las viviendas por parte del supervisor designado o contratado por el fideicomiso.

Respuesta:

El numeral 1.3.3. es claro en establecer que se trata de dos momentos totalmente diferentes y que es tan solo a la terminación de las viviendas por parte del oferente seleccionado que el constructor podrá informar al supervisor contratado o designado por el fideicomiso, para que se expida el certificado de existencia de las viviendas, el cual deberá ser expedido a más tardar al mes siguiente de la terminación de las viviendas de acuerdo con el cronograma presentado al supervisor.

15. En el marco de la audiencia se preguntó si en el consorcio o en la unión temporal que se constituya podría participar una OPV?

Respuesta:

Los términos de referencia establecen que en el proceso de selección podrán participar los consorcios o las uniones temporales debidamente constituidos cuyos miembros sean constructores, promotores, y/o cajas de compensación familiar y una o varias entidades públicas colombianas, así que tan solo en la medida que pueda integrar validamente el consorcio o la unión temporal, y cumpla con las exigencias de los términos de referencia definitivos podrá participar en este proceso de selección.

16. En el marco de la audiencia se preguntó si debía existir un solo representante de la unión temporal o del consorcio

Respuesta:

Los términos de referencia señalan al referirse al documento de conformación del consorcio o de la unión temporal que en el mismo se debe designar la persona que representará al consorcio o a la unión temporal, así como un suplente que lo remplace en caso de falta temporal o absoluta.

17. En el marco de la audiencia se preguntó cuáles eran las condiciones que debe tener la garantía exigida en el proceso.

Respuesta:

En el marco del proceso se exigen dos garantías, la de seriedad de la propuesta, cuyas condiciones se encuentran en el numeral 3.1.1.8. y la de cumplimiento, cuyas condiciones son definidas en el numeral 10.