

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 052

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

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 9:50 a.m. y hasta las 10:35 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 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.

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. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Es necesario expedición de cdp por municipio Para el cierre financiero o basta con que el miembro privado adjunte el aval del crédito”.*
2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Es necesario la expedición del cdp por municipio para el cierre financiero o se puede subsanar con el aval del crédito por parte del miembro privado de la unión temporal.”*

Respuesta:

De acuerdo con los términos de referencia objeto de observaciones en el marco de la audiencia, los recursos para la financiación del proyecto solamente podrán acreditarse de la forma establecida en los numerales 3.1.2.1.1. y 3.1.2.1.2. del documento. En el caso en que se acrediten los recursos de financiación, en los montos establecidos, solamente con la carta de pre – aprobación del crédito a uno o varios de los miembros del proponente, no sería necesario aportar el mencionado certificado de disponibilidad presupuestal, pues los términos de referencia indican que los recursos de los miembros del proponente se acreditan en forma supletoria a lo establecido en el numeral 3.1.2.1.1.

En todo caso, se debe tener en cuenta que de acuerdo con el numeral 1.6 de los términos de referencia, el ente público que sea miembro del proponente deberá acreditar la financiación en las condiciones señaladas en el numeral 3.1.2.1.2 o ser propietario del predio o los predios en que se desarrollará el proyecto, de lo contrario, la propuesta sería rechazada.

3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La certificación del avance de obra se puede subsanar con actas de liquidación de Los contratos, esto debido a que Las obras de urbanismo no son recientes y es difícil acceder al interventor.”*
4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La certificación de las obras de urbanismo pueden ser subsanadas con las actas de liquidación de los contratos, lo anterior a q las obras de urbanismo en el predio a postular se vienen ejecutando desde el año 2009 y a la fecha conseguir la certificación del interventor es bastante difícil.”*

Respuesta:

En el evento en que las obras de urbanización se encuentran ejecutadas en su totalidad, el numeral 3.2.3. de los términos de referencia dispone que se debe allegar *“certificación de recibo por parte de la entidad competente y registro fotográfico de la existencia de las mismas. En caso de que las obras no estén recibida, se debe aportar certificación suscrita por el interventor del proyecto o certificación emitida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en la que conste la terminación de las obras, la cual será obtenida a costa del proponente”* (Subrayado fuera del texto).

Ahora bien, si las obras no se encuentran terminadas sino que se encuentran en ejecución y se pretende certificar un avance de las obras, esto implicaría que sigue desarrollandose el respectivo contrato y en esa medida se deberá aportar el informe de avance de las obras, suscrito por el interventor del proyecto. En todo caso, el numeral 3.2.3. también admite que se aporte *“certificación emitida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en la que conste el porcentaje de estado de avance, la cual será obtenida a costa del proponente”.*

5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “La licencia puede anexarse en tramite o debe ser en firme.”
6. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “la licencia de construcción se puede anexar en tramite o se debe presentar con la licencia urbanística aprobada y en firme.”

Respuesta:

En el numeral 3.2. de los términos de referencia dispone: “El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización y de sus planos respectivos. Cuando las licencias de urbanización y construcción hayan sido expedidas mediante el mismo acto administrativo, deberá aportar copia de este último y de sus planos respectivos. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prorroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico.”

Cuando el proyecto cuente con licencia de construcción, deberá aportar copia de la misma y de sus planos respectivos. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar el proponente deberá adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente hasta la terminación de las viviendas y del proyecto”. (Subrayado y resaltado fuera del texto)

Quiere decir lo anterior que el requisito mínimo es aportar la licencia de urbanización, la cual debe estar en firme. Adicionalmente en el evento en que el proyecto cuente con licencia de construcción se deberá aportar la misma.

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “El proyecto se puede presentar en lotes dispersos o debe ser en manzanas completas.”
8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Debido a que ya predio ya se encuentra con reloteo la postulación se debe realizar sobre manzanas enteras o se puede presentar con lotes dispersos.”

Respuesta:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 7 del Decreto 1469 de 2010 tanto la licencia de urbanización como la de construcción pueden recaer sobre uno o varios predios. En consideración a lo anterior, la postulación puede incluir varios predios, los cuales deberán contar con la respectiva licencia, que deberá ser aportada, teniendo en cuenta que en el numeral 3.2. de los términos de referencia dispone: “El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización y de sus planos respectivos. Cuando las licencias de urbanización y construcción hayan sido expedidas mediante el mismo acto administrativo, deberá aportar copia de este último y de sus planos respectivos. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prorroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico.

Así mismo, el numeral 3.2.1. de los términos de referencia definitivos establece que: “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 expuesto, el(los) proyecto(s) puede(n) realizarse en uno o varios predios resultantes del loteo siempre y cuando se dé cumplimiento a los requisitos establecidos en los términos de referencia y sus anexos, incluyendo los relativos a licencias urbanísticas.

9. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Se puede presentar la propuesta con opciones constructivas mixtas, viviendas y edificios”*
10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Se puede postular el proyecto con viviendas unifamiliares y multifamiliares, con sistemas constructivos distintos, si la respuesta es positiva los 2 tipos de vivienda deben tener licencia de construcción vigente y en firme.”*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia definitivos no hay restricción para que se presenten proyectos que cuenten con diferentes tipologías constructivas, siempre y cuando así se encuentre aprobado en la respectiva licencia, o en el evento en que no lo permita se tramite la correspondiente modificación durante el proceso constructivo cuando así lo permitan las correspondientes normas urbanísticas.

Vale la pena señalar que el Anexo No. 4 Especificaciones técnicas vivienda y obras de urbanismo dispone que: *“Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP, es decir que su costo no exceda los 70 SMLMV y corresponda con el valor total de la vivienda ofrecida señalado en el anexo No. 2 diligenciado por el oferente. Pueden ser viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.”* Subrayado fuera del texto.

11. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En relación a la experiencia que posibilidades existen que la experiencia se pueda reducir al 50% de la cantidad de viviendas postuladas.”*

Respuesta:

Se mantendrá el requisito de experiencia en construcción y en enajenación de viviendas, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, pues con fundamento en lo solicitado se puede estimar que el oferente tendrá la capacidad operativa para el desarrollo de las viviendas ofrecidas.

12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Villavivienda es una empresa industrial y comercio del municipio de Villavicencio y básicamente maneja el banco de tierras del municipio de Villavicencio y también bajo convenios administrativos con el municipio ejecuta obras de construcción y urbanismo a través de terceros, esa experiencia se puede anexar a la experiencia que se solicita en los pliegos definitivos de esta convocatoria.”*

Respuesta:

Los términos de referencia permiten que los promotores de vivienda acrediten la experiencia en su condición de contratantes en contratos de construcción de proyectos de vivienda, incluyendo la modalidad de administración delegada, y en contratos de fiducia mercantil en los cuales se hayan ejecutado proyectos, y en los cuales hayan actuado como Fideicomitentes. Los requisitos para la acreditación en estos casos están contenidos en el numeral 3.1.3.1.1. de los términos de referencia.

En todo caso, la entidad tendría que acreditar su condición de promotor, de acuerdo con las normas que reglamenten su objeto y funciones.