

# RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

## PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

### CONVOCATORIA No. 057

#### PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP ESQUEMA PÚBLICO EN EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA

**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 10 de diciembre de 2013 entre las 9:50 am y las 10:35 am en la ciudad de Pereira, y las recibidas durante ese mismo término en el correo electrónico [vipa@fidubogota.com](mailto: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 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.

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 si era posible acreditar experiencia en construcción adquirida en el programa de vivienda gratuita.

#### **Respuesta:**

De acuerdo con el numeral 3.1.3.1.1. cuando se pretenda acreditar experiencia en construcción de programas desarrollados con recursos del gobierno nacional, las certificaciones deberán acreditar que además de que las viviendas se encuentran terminadas se ha certificado su existencia por parte del supervisor contratado o designado para el efecto.

2. En el marco de la audiencia se preguntó si un consorcio puede tener como integrante otro consorcio.
3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: ***“Pregunta dos: Establecen los términos que la conformación del consorcio como mínimo debe ser una entidad pública y el otro miembro un constructor, promotor y/o caja de compensación. La ley no prohíbe la conformación de consorcios en los cuales uno de sus miembros puede ser otro consorcio? Puede la entidad conformar un consorcio siendo uno de los miembros un consorcio? Que requisitos debe cumplir?”***

#### **Respuesta:**

No obstante no encontrarse restricción expresa en los términos de referencia, es necesario resaltar que los miembros del consorcio o de la unión temporal, según lo establecido en los términos de referencia definitivos en su numeral 1.6., solo podrán ser una o varias entidades públicas colombianas o sus entidades del sector central o descentralizado y uno o varios promotores, constructores y/o cajas de compensación familiar, quienes deberán cumplir con los requisitos señalados en los términos de referencia, entre ellos el registro único de proponentes.

4. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible acreditar la disposición de aportar el predio para el desarrollo del proyecto con solo una carta de intención suscrita por el alcalde del municipio?

#### **Respuesta:**

Para la presentación de la propuesta se exige la acreditación de la titularidad del predio en el que se desarrolla o desarrollará el proyecto ofrecido, mediante cualquiera de las posibilidades que establecen los términos de referencia en su numeral 3.1.1.3. Adicionalmente, es necesario que los proponentes tengan en cuenta que una vez seleccionado su proyecto y suscrito el compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente, éste deberá conseguir las autorizaciones, permisos y en general adelantar todas las actuaciones necesarias para que dentro de los términos señalados en su propuesta, se realice la transferencia efectiva de las viviendas de interés prioritario a favor de los hogares beneficiarios del programa.

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

### OTRAS OBSERVACIONES

5. En el marco de la audiencia se preguntó fecha límite para la presentación de las propuestas.

#### **Respuesta:**

El cronograma del proceso de selección que se encuentra en los términos de referencia en el numeral 2.1, establece como fecha límite para la recepción de ofertas el 10 de enero de 2014.

6. En el marco de la audiencia se solicitó prorroga del término señalado para la presentación de propuestas
7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: **“Pregunta Nueve:** *Se solicita la ampliación de términos en el cronograma de presentación de las ofertas en atención a que: a) El proceso de selección que las entidades públicas deben surtir al interior para la adjudicación del constructor miembro del consorcio, debe cumplir normas vigentes de contratación que solo es posible iniciar una vez se tengan los términos definitivos con aclaraciones. b) las Entidades territoriales se encuentran en cierre presupuestal, contratación que si bien se alcanza a llegar a la Evaluación para el 10 de enero, no se cuenta con la propuesta en debida forma. c) El proyecto en Pereira se encuentra en ejecución y se exige una certificación de avance del proyecto dentro de los treinta (30) días. Esta certificación sería expedida por FONADE, la cual se toma sus tiempos que no necesariamente coinciden con el requerimiento de tiempos para la presentación de la propuesta.. d) Se exige una autorización especial del Concejo Municipal y éste tendría que entrar en sesiones extraordinarias y dado que coincide con las festividades navideñas se corre el riesgo de no recibir respuesta positiva.”*

#### **Respuesta:**

Mediante adenda se modificará la fecha límite para la recepción de ofertas.

8. En el marco de la audiencia se preguntó cómo podían participar las entidades estatales?

#### **Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.6. de los términos de referencia definitivos, las entidades públicas participaran como miembros de consorcio o uniones temporales debidamente constituidas con promotores, constructores y/o cajas de compensación. Adicionalmente, señala el mismo numeral que las entidades públicas deberán ser propietarias del predio o predios en los que se desarrollan o desarrollaran las viviendas y/o acreditar recursos para la cofinanciación o financiación del proyecto.

9. En el marco de la audiencia se preguntó si el municipio puede enajenar las viviendas sin ser representante del consorcio o de la unión temporal?
10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: **“Pregunta uno:** *Los términos no son claros si se exige la constitución de un patrimonio autónomo para la*

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

*ejecución del proyecto, en el cual se requiera aportar el terreno? O puede el municipio desarrollar el proyecto sin tener que enajenar el inmueble? Puede el municipio enajenar las unidades privadas sin ser el representante del consorcio? “Pregunta tres: ...En caso de que el municipio sea el propietario del lote exigen el acuerdo municipal para suscribir las escrituras y/o aportar el terreno a un patrimonio autónomo? O se entiende la autorización general dada para la contratación del municipio?”*

### Respuesta:

Los términos de referencia no indican en ningún caso que los predios en que se desarrollen los proyectos ofrecidos necesariamente deban estar en un fideicomiso. El numeral 3.1.1.3 plantea tres **posibilidades**, en relación con la titularidad del predio **al momento de la presentación de la propuesta**. Ahora bien, en relación con lo exigido **para el primer desembolso**, señala que se verificará el(los) certificado(s) de tradición y libertad del(los) inmueble(s) en que se ejecutaron las viviendas, en los que conste que el propietario es: i) uno o unos de los miembros del oferente, o iii) un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos referidos en el numeral 3 del 3.1.1.3.

En consecuencia, si uno o varios de los miembros del proponente que sean propietarios del predio deciden transferirlo a un patrimonio autónomo, deberán verificar que el mismo cumpla los requisitos señalados en el numeral 3 del 3.1.1.3, pues de lo contrario el Fideicomiso no podrá realizar el desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

De otra parte, los términos de referencia no exigen las autorizaciones a que se hacen referencia en la pregunta, debiendo el proponente adelantar todas las actuaciones necesarias para lograr la transferencia efectiva de las viviendas a los beneficiarios.

11. En el marco de la audiencia se preguntó si el certificado de disponibilidad presupuestal mencionado en el numeral 3.1.2.2 de los términos de referencia, debía ser expedido durante la presente anualidad o en el 2014?

### Respuesta:

Los requisitos exigidos para acreditar la financiación del proyecto deberán ser aportados al momento de la presentación de la propuesta, para lo cual las entidades públicas deberán cumplir con las exigencias de la normativa que regula la materia.

12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “**Pregunta cuarta:** *En cuanto a la experiencia en enajenación de inmuebles, se habla de transferencia de los mismos. La enajenación puede conllevar la transferencia a cualquier título; sin embargo debe anexarse la certificación del representante en donde se actuó como vendedor. Lo anterior deja por fuera la otras formas de transferir inmuebles como la adjudicación de inmuebles a títulos de subsidio en especie que hace el municipio de Pereira y que puede sumar en experiencia.*”

### Respuesta:

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

La experiencia en enajenación de proyectos de vivienda debe ser acreditada en todos los casos, por parte del oferente, independientemente de que el ente territorial sea o no propietario del predio en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas.

La experiencia podrá ser acreditada por cualquiera de los miembros del proponente, siempre y cuando se acredite de conformidad con lo establecido en el numeral 3.1.3.1.2. de los términos de referencia.

De acuerdo con lo anterior, se aceptará la experiencia en enajenación de viviendas, entendida como la transferencia del derecho real de dominio de las viviendas, siempre y cuando se acredite en los términos del numeral 3.1.3.1.2. de los términos de referencia.

- 13.** Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: **“Pregunta quinta:**  
*La experiencia puede contabilizarse con la participación de uno de los miembros que haya sido oferente en el programa de las cien mil? En caso de ser así, como se excluye aquellos consorcios aceptados para la construcción de dichas viviendas que fueron terminadas?*

### **Respuesta:**

De acuerdo con lo descrito en el ante penúltimo inciso del numeral 3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS *“En todos los casos, cuando se pretenda acreditar la experiencia en construcción adquirida en programas desarrollados con recursos del gobierno nacional, las certificaciones que se expidan deberán indicar que además de que las viviendas se encuentren terminadas, se ha certificado su existencia por parte del supervisor contratado o designado para el efecto, de lo contrario, no serán tenidas en cuenta para efectos de la acreditación de la experiencia a que se refiere el presente numeral.”*

- 14.** Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: **“Pregunta Sexta:**  
*En caso de que uno de los miembros del consorcio haya sido oferente y/o constructor de obra en el programa de las cien mil, y estuviera atrasado en obra, puede ser habilitante para este proceso. En caso negativo, no se encuentra dentro de las causales de rechazo en los términos.”*

### **Respuesta:**

Acorde con lo descrito en el numeral 2.13 de los términos de referencia, CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS, el atraso en obra NO representa una inhabilidad para presentarse en el marco del proceso de selección.

Es preciso aclarar, que el citado numeral establece:

*“2.13.1. Cuando, alguno de los miembros del proponente o su representante legal se encuentre incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad fijados por la Constitución Política y las*

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

normas vigentes, para presentar la propuesta, incluyendo las inhabilidades generales y especiales a que se refiere el Decreto No. 2045 de 2012.

2.13.2. Cuando se advierta que alguno de los miembros del proponente o su representante legal han sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los 10 años anteriores a la fecha de cierre del proceso.

15. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: **“Pregunta séptima:** *El certificado de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios a que hace referencia el punto 3.2.3 se refiere sólo a acueducto, alcantarillado y energía o debe cubrir el servicio de gas? La vigencia de los certificados normalmente es de un año, porque se exige con vigencia de seis meses anteriores?”*

### Respuesta:

Frente al certificado de disponibilidad del servicio de Gas, es preciso aclarar que acorde con el Anexo No 4 “ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO”, Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. **Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el(los) predio(s) en que se localice el proyecto tenga(n) cubrimiento de este servicio.**

De acuerdo con lo anterior, en caso de que el Proyecto tenga cubrimiento del servicio de Gas, se debe anexar el certificado de disponibilidad de Gas.

Ahora bien, frente a la vigencia de los certificados, se aclarará mediante adenda la antigüedad de la fecha de expedición de los mencionados certificados.

16. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: **“Pregunta Octava:** *en uno de los puntos del Item 3.2.3 se especifica que: “cuando el proyecto presentado se encuentre en ejecución, aportar informe de avance de las obras, suscrito por el interventor del proyecto o 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. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección”; que pasa si el proyecto total es de un número superior a las viviendas permitidas para ofertar, pero la licencia de urbanismo está expedida por todo el proyecto y lo ejecutado no está incluido en la etapa del proyecto que se pretende postular? Es necesario en este caso presentar urbanismo por etapas?”.*

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

### Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en el numeral 3.2.1 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.*

*Es posible que el proyecto contemple, por motivos de diseño arquitectónico, unidades de vivienda que no cumplan con las especificaciones técnicas del Anexo No. 4, sin embargo, los adquirentes de dichas viviendas en ningún caso recibirán los beneficios del Programa VIPA, y tales viviendas tampoco podrán ser ofrecidas en el marco de este proceso de selección.(...)” Subrayado fuera del texto.*

Con relación a la certificación mencionada, es preciso señalar que de acuerdo con lo previsto en el numeral 3.1.3.2. Listado de proyectos ofrecidos de los términos de referencia: (...) *“Si el proponente manifiesta que hay algún avance de las obras de urbanización y/o de construcción de las viviendas, debe adjuntar al anexo No. 2, el certificado del interventor del proyecto o 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 y deberá coincidir con el señalado en el formato diligenciado.*

*Para efectos de lo establecido en este numeral se entenderá que las obras de urbanización son aquellas aprobadas en la licencia de urbanización respectiva, entre otras: las zonas de cesión obligatoria gratuita y las mínimas exigidas para el proyecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2º del Anexo No. 4 de los presentes términos de referencia. (...)” Subrayado fuera del texto.*

Con base en lo anterior, a pesar de que solo se presente uno de los lotes útiles aprobados como tal en la licencia de urbanización, la certificación mencionada corresponderá a las obras de urbanismo que señala se encuentran parcialmente ejecutadas.

Finalmente, es preciso resaltar que el 100% de obras de urbanización aprobadas en la licencia deben estar completamente ejecutadas al momento de terminación de las viviendas, de conformidad con lo señalado en el Anexo No. 4.