

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 062

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PÚBLICO - PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA

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 12 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 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. En el marco de la audiencia siete (7) interesados solicitados prorrogar la fecha de cierre del proceso de selección por el término de 40 días hábiles.
2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Se solicita prórroga para la entrega de las propuestas hasta el 31 de enero”*
3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Según el CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN, la fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección es el día 10 de enero de 2013, lo que representaría para nosotros, no poder aplicar a la convocatoria, debido a la anterior solicitud de aclaratoria. ¿es posible que se conceda mayor tiempo a la fecha dada inicialmente?”*
4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Varios municipios del Departamento van a apoyar el programa Vivienda de Interés prioritario para Ahorradores, con un subsidio a los hogares 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, si a ello le sumamos los tiempos que requiere para el tramite del proyecto en el Ocad, que puede ser de mas de un mes, se concluye que la fecha indicada, 10 de enero de 2013, a todas luces resulta insuficiente. Debido a esto comedidamente solicitamos la ampliación de dicho plazo, porque es imposible con el plazo propuesto cumplir con todos los tramites que se requieren”.*
5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Mi sugerencia va dirigida a el tiempo que se tiene desde la publicación de los términos definitivos hasta la entrega de las propuestas, "que este periodo de tiempo es muy corto" específicamente para los proyectos que tienen presupuestado aportar recursos del Regalías, donde se dice se debe presentar el acuerdo de aprobación del OCAD para soportar este aporte, teniendo en cuenta que para estructurar un proyecto Macro de estas dimensiones en el caso de las gobernaciones donde se deben tener en cuenta a cada municipio como componente de este proyecto, el tiempo mínimo de realización de este trabajo podría ser fácilmente un mes, y si sumamos que para esto se requieren las licencias de Urbanismo que igual su tramite tiene un tiempo determinado, y si sumamos además que después de estructurado y formulado el proyecto para presentar a OCAD despues de su radicación este tiene un tiempo, para su revisión y viabilización en el OCAD, que fácilmente puede ser otro mes, y si sumamos ademas contar con que estos tiempos coincidan con la programación de los OCAD regionales, pues de lo contrario se debería esperar otro tiempo poder participar y presentar el proyecto a el OCAD, por esta razón consideramos que no se tuvieron en cuenta todo lo que hay que hacer y el tiempo que transcurre para poder conseguir el acuerdo de aprobación del OCAD tiempo insuficiente desde la publicación de los términos definitivos hasta la entrega de las propuesta. Se sugiere su permita aceptar una carta de intensión firmada por el gobernador donde se especifique la fuente de los recursos y el compromiso de reservarlos para este fin especifico, teniendo en cuenta que se tiene 5 meses para la consolidación de las listas definitivas de los beneficiarios, para después estructurar el proyecto a OCAD con estos listados definitivos y no hacer doble trabajo que significa el desgaste de las instituciones, además que los términos dicen que se tiene tiempo 4 meses antes de la escrituración para presentar el acuerdo a OCAD ajustado”.*

Respuesta:

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

6. En el marco de la audiencia se preguntó si el Fideicomiso aceptará documentos de constitución de consorcios o uniones temporales, suscritos con posterioridad a la entrada en vigencia de la denominada “Ley de Garantías”.
7. En el marco de la audiencia se preguntó que puede hacer un ente territorial si no constituyó el consorcio o la unión temporal antes de la entrada en vigencia de la “Ley de Garantías”.
8. En el marco de la audiencia se preguntó si, dada la entrada en vigencia de la denominada “Ley de Garantías”, se requería adelantar un proceso de licitación por parte del ente público, para seleccionar el ente privado con el cual se debe suscribir el documento de conformación del consorcio o la unión temporal.
9. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el documento de los términos de referencia definitivos, se menciona que se debe constituir un consorcio o una unión temporal, en la cual el municipio será partícipe, lo cual se nos hace un tema de alto cuidado debido a la Ley de garantías que nos rige durante este período pre-electoral. ¿De qué manera se debe dar trámite a este punto?”*

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 parágrafo 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.

De acuerdo con lo anterior, el evaluador de este proceso de selección solamente verificará que el documento de conformación del consorcio o unión temporal se ajuste a lo establecido en los términos de referencia, pero no verificará el fundamento jurídico ni el procedimiento administrativo y/o contractual que haya surtido el ente público para la selección del ente privado con el cual constituyó la forma asociativa.

10. En el marco de la audiencia se preguntó cómo se deben acreditar los recursos del Sistema General de Regalías y si la entidad territorial que tramitó la solicitud de financiación del proyecto debe ser miembro del consorcio o la unión temporal.

Respuesta:

En el evento en que se pretenda acreditar la financiación del proyecto con recursos del Sistema General de Regalías, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.2.1.2.1 de los términos de referencia, se deberá aportar el acuerdo de aprobación de la financiación del proyecto por parte del Órgano Colegiado de Administración y Decisión – OCAD.

Es pertinente mencionar que el Decreto 1871 del 30 de agosto de 2013 reglamenta la cofinanciación de los proyectos de inversión que se seleccionen en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, con recursos del Sistema General de Regalías.

Para que fuera posible presentar estos recursos en el marco del proceso de selección, efectivamente el ente que haya presentado el proyecto ante el Sistema General de Regalías, deberá ser miembro del proponente.

11. En el marco de la audiencia se preguntó si el municipio puede aportar los recursos para la financiación del proyecto.
12. En el marco de la audiencia se preguntó si un ente territorial puede financiar la ejecución del proyecto con la asignación de subsidios familiares de vivienda a los hogares que resulten beneficiarios del mismo.

Respuesta:

Si es posible que el municipio aporte 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.

13. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que el Fideicomiso acepte que se presenten las pólizas de garantía que hayan expedido los constructores a favor del miembro público del consorcio o unión temporal, en lugar de solicitar nuevas garantías, porque no es posible que existan dos pólizas que garanticen el mismo proyecto.
14. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Actualmente la empresa tiene firmado un Convenio Asociativo con el Municipio de Palmira, cuyo objeto es la promoción, construcción, financiación y venta de 1.120 unidades básicas de vivienda de interés social y sus obras de urbanismo (actualmente el predio de se encuentra en un patrimonio autónomo, constituido por el Municipio como propietario del predio), de las cuales se han construido y entregado 626 y otras 180 están en proceso de construcción, por lo tanto se tendría la posibilidad de ofertar 314 unidades al Programa VIPA. De este convenio se tienen expedidas las siguientes garantías donde el beneficiario es el Municipio de Palmira:*
 - **Cumplimiento:** por el 10% del valor total del convenio y con vigencia igual al plazo del convenio (5 años) y dos años y seis meses más.
 - **Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales:** por el 5% del valor total del convenio y con vigencia de 5 años y 3 años más.
 - **Estabilidad y calidad de la obra:** Por el 10% del valor total definitivo de la construcción del proyecto y su vigencia no es inferior a 5 años a partir de la fecha de recibo a satisfacción de las obras.
 - **Responsabilidad civil extracontractual:** Por el 10% del valor definitivo de la obra con vigencia igual al periodo de ejecución del convenio asociativo.

- **Buen manejo y correcta inversión del anticipo:** Por el 100% del monto que el asociado reciba a título de anticipo, en dinero o en especie, para la ejecución del convenio (10% del valor de la vivienda como ahorro programado y hasta un monto máximo del 10% como cuota de separación) y su vigencia se extenderá hasta la liquidación del convenio.

Se pretende hacer otro sí al convenio, con el propósito de autorizar la conformación de una Unión Temporal con el Municipio y poder ofertar las 314 viviendas restantes al programa VIPA. La pregunta es: ¿Al estar expedidas las garantías anteriores teniendo como beneficiario al Municipio de Palmira, es posible que en la garantía de cumplimiento se amplié el beneficiario, incluyendo a Fiduciaria Bogotá y se hagan los ajustes correspondientes al valor amparado sobre esta misma garantía, con el propósito de no expedir una nueva y así cumplir con lo solicitado en los términos de referencia en lo concerniente al amparo de cumplimiento?

Además, el expedir una nueva garantía de cumplimiento, teniendo como beneficiario a Fiduciaria Bogotá, implicaría incurrir en gastos adicionales y en una ilegalidad al tener doble seguro”.

15. En el marco de la audiencia se preguntó quién debe suscribir la póliza de garantía en condición de tomador, cuando el representante legal del consorcio o la unión temporal sea un ente público, teniendo en cuenta que los tomadores debe ser todos los miembros de naturaleza privada del proponente.

Respuesta:

Se aclarará mediante adenda la posibilidad de aceptar pólizas de garantía que ya hayan sido constituidas para la ejecución de los proyectos seleccionados. Igualmente, los términos de referencia indican que los tomadores serán los miembros de naturaleza privada del oferente, y en ningún caso el oferente como tal ni su representante legal, independientemente de si el representante legal de la forma asociativa es un ente público.

16. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que además de que se presenten los miembros del proponente en un consorcio o unión temporal, también es posible que se presenten como un convenio asociativo.

Respuesta:

Los términos de referencia se elaboraron con base en las disposiciones del Decreto 1432 de 2013, que establece en el artículo 17 que: “Los oferentes de proyectos de vivienda nueva de interés prioritario podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata el presente decreto, proyectos de vivienda construidas, en construcción, o por iniciar, siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos de la convocatoria.

Los promotores, constructores y/o las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar los proyectos de vivienda de interés prioritario nueva urbana señalados en el presente artículo. También se podrán adelantar procesos de selección en los que las entidades públicas sean oferentes de los proyectos como miembros de consorcios o uniones temporales con promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar.

En los términos de referencia de los procesos de selección que adelante el patrimonio autónomo, deberá solicitar al oferente los documentos que acrediten la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto.”
(Subrayado fuera del texto)

Con base en lo anterior, no se incluyen en los términos de referencia formas asociativas distintas a las previstas en el Decreto citado.

17. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar si las Cajas de Compensación Familiar pueden presentarse como proponente único en el marco del proceso de selección.

Respuesta:

Se aclararán los términos de referencia en el sentido de indicar que todos los proponentes deben cumplir los requisitos establecidos en el numeral 1.6 de los términos de referencia.

18. En el marco de la audiencia se preguntó en qué momento debe acreditar el hogar potencialmente beneficiario, que cuenta con un subsidio familiar de vivienda.

Respuesta:

El artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 establece que a los listados de hogares potencialmente beneficiarios que se presenten al Fideicomiso se deberán adjuntar diferentes documentos, entre otros la carta de pre aprobación de crédito por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder a la solución de vivienda a adquirir. Lo anterior, con el fin de verificar que el hogar cuenta con el cierre financiero para la adquisición de la vivienda. En consecuencia, si en ese momento se acredita que el hogar tiene recursos de un subsidio otorgado por entidades diferentes a FONVIVIENDA o las Cajas de Compensación Familiar, el valor de los recursos faltantes que deberá acreditar con la carta de pre aprobación del crédito podrá ser inferior o incluso podría no requerirse.

Ahora bien, lo anterior no impide que, aun cuando un hogar haya presentado la carta de pre aprobación del crédito acreditando el cierre financiero, con posterioridad haya recibido un subsidio familiar de vivienda de un ente público del ente territorial, lo cual se verificará al momento en que se deba aportar la carta de aprobación del crédito, pues el numeral 1.3.2. de los términos de referencia indica: *“Una vez se verifique que las cartas de aprobación de crédito permiten el cierre financiero para la adquisición de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, modificado por el Decreto 2391 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y éstos términos de referencia, las entidades otorgantes del subsidio emitirán los actos administrativos de asignación del subsidio familiar de vivienda”*.

19. En el marco de la audiencia se solicitó revisar si el representante legal del consorcio o unión temporal puede ser el miembro privado del proponente, pues indica el interesado que de acuerdo con la reglamentación, debería ser en todos los casos el ente público.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia del proceso de selección revisados en la audiencia, no se exige que el representante legal de la unión temporal o consorcio sea una entidad pública. Sin embargo, cada entidad pública deberá verificar las condiciones en que debe asociarse con los entes privados, para la conformación del consorcio o la unión temporal, de acuerdo con las normas que le sean aplicables.

20. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En caso que el ente territorial sea el propietario del lote y haga parte del proponente también se tiene que presentar experiencia en enajenación de vivienda?”*
21. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“El ente territorial puede aportar la experiencia en enajenación de vivienda?”*
22. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Hay alguna limitación en cuanto al porcentaje de participación dentro del proyecto para aportar el ente territorial la experiencia en enajenación de vivienda?”*
23. En el marco de la audiencia se preguntó acerca de la solicitud del numeral 3.1.3.1.2., relativa a expedir las certificaciones de experiencia en enajenación según el formato del “cuadro No. 2”, porque los términos de referencia no incorporan ese cuadro.

Respuesta:

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.

En cuanto al porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal, el numeral 3.1.3.1. de los términos de referencia señala: *“Se sumarán las experiencias acreditadas por los miembros del proponente de acuerdo con lo establecido en el presente documento. 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)

En cuanto a la referencia al cuadro No. 2, se modificará mediante adenda lo pertinente.

24. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Es posible presentar un proyecto en la fecha límite de recepción de ofertas en la ciudad de Pereira del departamento de Risaralda, aunque el proyecto esté ubicado en el Departamento del Valle?”*

Respuesta:

Es posible presentar una propuesta en cualquiera de las direcciones, municipios y horarios establecidos en los términos de referencia del proceso de selección, independientemente del Departamento en el cual se vaya a ejecutar el proyecto. Sin embargo, se debe tener en cuenta la información que debe ser incorporada en los sobres en los que se presenta la propuesta, dentro de la cual se encuentra el número del proceso de selección para el cual se presenta el proyecto.