

PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No 112 – ESQUEMA PÚBLICO – PRIVADO – BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con la demanda de posibles beneficiarios plenamente identificada y cumpla con las condiciones y requerimientos señalados en este documento 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 el día 19 de enero de 2017, desde las 2:30 p.m. y hasta las 4:30 p.m., 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 13 de enero de 2017. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar modificaciones a los términos de referencia definitivos.
4. Las transcripciones de las observaciones recibidas por correo electrónico, son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia definitivos 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 el proyecto de términos de referencia, de la siguiente manera:

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE.

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Como es de conocimiento general, la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR es un establecimiento público, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, y patrimonio autónomo, creada por el Acuerdo Distrital 20 de 1942 y, reorganizada mediante el Acuerdo Distrital 15 de 1959 emanados del H. Concejo de Bogotá; del orden descentralizado, conforme a lo establecido en los Acuerdos 3 y 4 de 2008 del Consejo Directivo de la Caja de la Vivienda Popular.*

Así mismo y, de acuerdo a lo establecido en literal “g” del Art. 4 del Acuerdo 003 de 2008 expedido por el Consejo Directivo de la Caja de la Vivienda Popular, una de las funciones generales de la Entidad, entre otras, es la de:

“g. Promover o contratar la construcción de viviendas de tipo individual o colectivo para el cumplimiento de los programas a su cargo.”

En consecuencia de lo anterior y, en el marco de su misionalidad, la CVP en la actualidad promueve y construye desarrollos urbanísticos de vivienda de interés prioritario –VIP-, dirigidos a la población de bajos recursos beneficiaria del proceso de reasentamiento que adelanta la misma Entidad.

Después de realizar el estudio y verificación de los requisitos exigidos por los términos de referencia propuestos en el fideicomiso administrador de los recursos publicado la segunda semana de enero de este año, con el objetivo de ofertar los proyectos de vivienda promovidos por la CVP que podrían ser destinatarios de los subsidios, pudimos determinar que el esquema de ejecución propuesto para la asignación de los subsidios no se compadece con el esquema de ejecución que esta Entidad actualmente ejecuta para la construcción de vivienda VIP antes indicadas en los proyectos señalados.

Lo anterior debido a que los proyectos adelantados por la CVP no se estructuraron mediante esquemas asociativos con constructores privados, donde se comparta participación, beneficios o solidaridad dentro de los proyectos (tal como se plantea en los términos de referencia ya indicados). Por el contrario en los proyectos que actualmente adelanta la Caja de la Vivienda Popular se constituyen patrimonios autónomos, mediante contratos de fiducia mercantil, en donde la CVP actúa como beneficiario y fideicomitente. Así mismo la fiduciaria como vocera del indicado patrimonio autónomo selecciona a un contratista con la experticia técnica para adelantar el proyecto, el cual mediante un contrato de obra o administración delegada, se obliga a desarrollar el proyecto y enajenar las viviendas ofrecidas.

Así las cosas y para los proyectos ofrecidos en la actualidad, si bien es cierto cumplimos conceptualmente con lo exigido para la asignación del subsidio (inmuebles para el desarrollo, vinculación del constructor con la experiencia técnica requerida y recursos asegurados

provenientes de los beneficiarios), no contamos con el cumplimiento de los formalismos y esquema de ejecución requerido en el proceso de selección del asunto.

De acuerdo a todo lo anterior y a pesar de las expectativas que inicialmente existían para la fácil implementación de los subsidios, en la actualidad la situación se presenta como contraria, teniendo en cuenta todo lo expuesto en lo antecedente. Así mismo esta Entidad ha tratado de buscar diferentes mecanismos para gestionar de manera diligente la asignación de los subsidios a los proyectos VIP que ofrece, sin embargo y como se explica en lo anterior, por situaciones propias de lo planteado en el proceso de selección, no se ha podido consolidar ninguna propuesta concreta.

De acuerdo a lo anterior y en aras de promover finalmente la asignación de los subsidios, solicitamos muy amablemente se permita que esta Entidad pueda participar como oferente único en el proceso de selección ya mencionado, postulando exclusivamente a la población de bajos recursos, beneficiaria del proceso de reasentamiento que se adelanta por esta misma, por lo cual requerimos muy respetuosamente se modifique el numeral 1.6¹ denominado “DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN” correspondiente a los términos de referencia, en el sentido de especificar que “las entidades territoriales colombianas o sus entidades del sector central o descentralizados podrán participar dentro del proceso a nombre propio y como oferentes individuales”; teniendo en cuenta que, como ya se explicó, contamos con todas las garantías financieras y técnicas, respaldo institucional y demás requisitos necesarios para la correcta asignación y aprovechamiento de los subsidios a favor de la población objetivo del programa.”

Respuesta:

Se recibe la solicitud de cambio en el numeral 1.6 para estudio y de encontrarse viable de acuerdo con lo establecido en el decreto 1077 de 2015 se hará la modificación mediante adenda.

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“1. Observación No. 1:

“1.6. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

Son destinatarios de la presente invitación los consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, cuyos miembros sean: i) una o varias entidad(es) territorial(es) colombiana(s) o sus entidades del sector central o descentralizado y ii) uno o varios promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento y que tengan la capacidad jurídica para comercializar y enajenar las viviendas de interés prioritario que se ejecuten en los proyectos ofrecidos, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos. Al menos una de las entidades públicas que sea miembro del proponente deberá: i) ser propietaria del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas, ii) ser fideicomitente y beneficiario del patrimonio autónomo propietario del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas

¹ “Son destinatarios de la presente invitación los consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, cuyos miembros sean: i) una o varias entidad(es) territorial(es) colombiana(s) o sus entidades del sector central o descentralizado y ii) uno o varios promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento y que tengan la capacidad jurídica para comercializar y enajenar las viviendas de interés prioritario que se ejecuten en los proyectos ofrecidos....”

y/o iii) acreditar recursos para la cofinanciación del proyecto, en los montos y condiciones señaladas en el numeral 3.1.2.1.2 de estos términos de referencia. En el caso en que ninguna de las entidades públicas que sea miembro del proponente participe en alguna de las formas señaladas, se rechazará la propuesta”

“3.1.1.4. Objeto de los miembros del proponente.

Al menos una de las entidades públicas que sea miembro del proponente deberá: i) ser propietaria del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas, ii) ser fideicomitente y beneficiario del patrimonio autónomo propietario del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas y/o iii) acreditar recursos para la financiación o cofinanciación del proyecto, en los montos y condiciones señalados en el numeral 3.1.2.1.2. de estos términos de referencia. En el caso en que ninguna de las entidades públicas que sea miembro del proponente participe en alguna de las formas señaladas, se rechazará la propuesta.”

CG CONSTRUCTORA presentaría propuesta sobre unos lotes de terreno ubicados en la Ciudadela El Porvenir en la Localidad de Bosa en Bogotá. Dichos lotes están aportados a patrimonios autónomos en Fiducolpatria siendo la empresa Metrovivienda Fideicomitente Gestor, más no beneficiaria. Proponemos que se acepte como beneficios para dicha empresa oficial el hecho de que, desarrollándose el Proyecto, se cumple con la gestión que es parte fundamental de su objetivo como es la construcción de viviendas de interés prioritario para los menos favorecidos. Es decir, no se trata de beneficios en dinero sino beneficios que hacen parte de la rentabilidad social que la ejecución del proyecto representa para Bogotá.”

Respuesta:

La condiciones de participación de las entidades públicas establecidas en el numeral 1.6, garantizan que no se tenga compromisos adicionales con otros beneficiarios que puedan afectar correcto desarrollo del proyecto y no se tenga inconvenientes en la transferencia a los posibles hogares beneficiarios, por lo anterior se mantienen las condiciones del numeral 1.6 y 3.1.1.4.

3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“2. Observación No. 2:

“3.1.2.1. ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO

La forma de acreditación de los recursos de financiación del proyecto puede ser: i) con recursos de crédito, caso en el cual el proponente deberá acreditarlos en los montos y condiciones a que se refiere el numeral 3.1.2.1.1. de estos términos de referencia, o ii) con recursos de los miembros del proponente, caso en el cual el proponente deberá acreditarlos en los montos y condiciones a que se refiere el numeral 3.1.2.1.2. de estos términos de referencia. No se aceptará que, para un mismo proyecto propuesto, parte de la financiación sea acreditada con recursos de crédito y parte con recursos de los miembros del proponente, de manera que el proponente deberá escoger solo una de las dos formas de financiación permitidas, para cada uno de los proyectos que proponga. Lo anterior, sin perjuicio de que el proponente cumpla las condiciones establecidas en el numeral 1.6 de los términos de referencia”

No se entiende la razón por la cual la financiación del proyecto no pueda ser mixta, es decir, que eventualmente, parte de los recursos mínimos exigidos provengan de un crédito bancario y su

complemento de los recursos del Proponente. Es un evento que puede darse en la actualidad si se tiene en cuenta la reserva de algunas instituciones financieras en participar con la financiación de Programas VIPA o de Vivienda Gratuita del Gobierno Nacional, lo cual puede significar que, si decidieren participar en dichos programas, lo hagan con una cuantía inferior al 50% que exige la Convocatoria como recursos económicos mínimos, razón por la cual el proponente tendría que certificar la complementación del 50% para poder participar.”

Respuesta:

Se recibe la solicitud para estudio y en dado caso se hará la modificación mediante adenda.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS VIIVENDAS.

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Adicionalmente y por ultimo también ponemos de presente que según lo expuesto en los términos de referencia del ya indicado proceso de selección se determina el siguiente cronograma:*

CRONOGRAMA DETERMINADO SEGÚN LOSTERMINOS DE REFERENCIA	
ACTIVIDAD	PLAZO
Presentación de Listado de Posibles Familias Beneficiarias al Fideicomiso	31 de mayo de 2017
Postulación de Hogares Beneficiarios previa acreditación de la financiación	30 de junio de 2017
Sustitución de beneficiarios	30 de julio de 2017
Plazo para la terminación de las viviendas (70% del desembolso de los recursos)	31 de julio de 2017
Plazo para la escrituración de las viviendas (30% del desembolso de los recursos)	60 días después a la expedición de los certificados de existencia de las viviendas.

De acuerdo al anterior cronograma y de manera responsable hemos evaluado los tiempos de ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritario que en la actualidad adelantamos, encontrando que los mismos no tendrían la expectativa de estar finalizados en los tiempos requeridos en el cuadro anterior, por lo cual le solicitamos que el plazo establecido para la terminación de las viviendas se amplié de manera amplia y ostensible, por lo cual solicitamos modificar el párrafo primero del numeral 1.3.3 de los términos de referencia según lo requerido.”

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“El plazo de entrega es muy corto, por lo que solicitamos se extienda hasta Junio de 2018.”*
3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“Observación N° 1:

De acuerdo con lo estipulado en el numeral 1.3.3, del pliego de condiciones definitivo el cual cita:

“1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS, ERTIFICADO DE EXISTENCIA, ESCRITURAIÓN Y DESEMBOLSO DE OS RÉDITOS

*Para los adquirientes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere al artículo 2.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, las viviendas de interés prioritario del proyecto seleccionado deben terminarse antes del **31 de julio de 2017.**”*

Y conforme con lo señalado en el numeral 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN, en el cual se establece luego de surtir el proceso de cierre, evaluación y demás actuaciones necesarias, solo hasta el día 10 de marzo de 2017 se podría estar publicando el acta de los proyectos habilitados y en caso de ser necesario realizar un sorteo, este último tendría lugar el día 14 de marzo de 2017. Adicionalmente se debe contemplar aproximadamente un mes para elaboración, firma y legalización del contrato, por lo que se estaría dando inicio a mediados del mes de abril de 2017.

Sumado a lo anterior, es usual que en los procesos de selección, en especial de aquellos que son de gran interés para la ciudadanía, se puedan presentar aplazamientos en alguna de las actividades, lo que prolongaría el cronograma planteado a la fecha.

En un escenario optimista, iniciando el desarrollo de los proyectos a mediados del mes de abril de 2017 y atendiendo que las viviendas deberían terminarse antes del 31 de julio de 2017, solo restarían 3,5 meses para la ejecución, tiempo que resulta insuficiente.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en este momento no cuenta con unidades de vivienda en stock para aplicar a la convocatoria, por lo que debe contemplar el tiempo necesario para la construcción completa de los proyectos con los que podría aplicar.

Por lo anterior se solicita modificar el numeral 1.3.3. de la siguiente manera:

“1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS, ERTIFICADO DE EXISTENCIA, ESCRITURAIÓN Y DESEMBOLSO DE OS RÉDITOS

*Para los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere al artículo 2.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, las viviendas de interés prioritario del proyecto seleccionado deben terminarse antes del **30 de noviembre de 2018**”*

Respuesta:

La fecha de terminación de las viviendas se estableció con base en la modificación del aval fiscal del “Programa de cobertura Condicionada para créditos de vivienda Segunda generación”, para garantizar los recursos para el pago y cubrimiento de los desembolsos de créditos de los tramos 2015, 2016, 2017, la cual se aprobó mediante sesión del CONFIS del 22 de diciembre de 2015. Comunicado mediante radicado No. 2-2015—051477 del secretario ejecutivo del Consejo Superior de la Política Fiscal – CONFIS- en sesión del 22 de diciembre de 2015, se aprobó las modificación del aval fiscal del “Programa de Cobertura Condicionada de Tasa de Interés para créditos Hipotecarios – FRECH Segunda Generación, hasta 2017.

Por lo anterior el plazo del 31 de julio de 2017 hace referencia solamente a la terminación de la obra de las viviendas, ahora bien los plazos de escrituración, desembolso y entrega de las viviendas debe realizarse de conformidad con lo establecido en los términos de referencia, con fecha máxima al 31 de diciembre de 2017, so pena de perder todos los beneficios del Programa VIPA.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“3. Observación No. 3:

“3.1.3.2. LISTADO DE PROYECTOS OFRECIDOS

En el caso en que en el anexo No. 2 el proponente indique que no hay ningún avance de ejecución de obras de urbanismo ni de construcción de vivienda, no deberá anexar certificaciones adicionales. 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. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección”

En la Ciudadela el Porvenir es IMPOSIBLE cumplir este punto de la convocatoria. Las obras de urbanismo del Plan parcial - Ciudadela el Porvenir están ejecutadas en un 95%, sin embargo, dichas obras no han sido recibidas oficialmente por las entidades competentes, es decir: las vías, aunque construidas hace más de 10 años nunca fueron recibidas oficialmente por el IDU. Lo mismo sucede con las redes eléctricas y de acueducto y alcantarillado. Es importante resaltar, que tanto las vías como las redes están en funcionamiento y sirviendo plenamente a una comunidad numerosa de la cual haría parte los beneficiarios de la propuesta. Hacemos la aclaración, porque, y lo pueden constatar, las obras de urbanismo mencionadas están en perfecto estado. Sugerimos entonces, que dicho artículo se modifique al punto de que sólo sea necesaria la entrega de las obras faltantes que hacen parte del 5% por cubrir, cuando se pida la certificación de la existencia de las viviendas previa a la entrega de las mismas a sus beneficiarios por parte del supervisor delegado a cuyo cargo esté dicha certificación.

Nota complementaria: Aunque los pliegos contengan que la Sociedad Colombiana de Arquitectos o la Sociedad Colombiana de Ingenieros emitan un certificado donde se establezca el avance de la obra, al contar con tan poco tiempo, resulta casi imposible obtener dicho certificado, en el entendido que el peritaje no solo se fundamentaría en una inspección ocular si no en la presentación de ensayos y pruebas de laboratorio, pruebas de núcleos, de compactación, resistencia de materiales, tareas estas que son IMPOSIBLES de cumplir dado que los pliegos estipulan que debería ser presentada la certificación con un mes de antelación al cierre de la propuesta.”

Respuesta:

El numeral 3.1.3.2. al que hace referencia la observación establece que el certificado de avance de obra puede ser emitido por el interventor del proyecto o La Sociedad Colombiana de Ingenieros, por lo anterior será decisión del proponente, de las dos opciones presentadas, cual acoge para presentar el certificado de avance de ejecución

de obras de urbanismo construcción de viviendas que acompañaría la propuesta. Es preciso resaltar que al momento de presentación de la propuesta no se requiere que las obras de urbanismo estén recibidas por parte de las entidades competentes.

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Solicito se admita la disponibilidad de acueducto sin el punto referencia de conexión, teniendo en cuenta que el acueducto de Bogotá no lo emite hasta no tener el diseño definitivo.”*
3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“4. Observación No. 4

Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades distritales competentes, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 2, Título 1, Parte 3, Libro 2 del decreto 1077 de 2015 que incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio. En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto.”

Para el caso de la ciudad de Bogotá D.C. puede no ser posible que en la certificación de disponibilidad de servicios públicos se especifique o se determine el punto de conexión a las redes existentes. Esto es particularmente, más probable de suceder con la empresa Codensa que suministra el servicio de energía eléctrica. Por lo tanto, sugerimos que para el caso de la Ciudadela el Porvenir, en donde, como ya se dijo, el urbanismo tiene un avance del 95%, no se exija que las empresas determinen dichos puntos de conexión ya que hay varios posibles, y a su debido tiempo dichas empresas escogerán el que más convenga.”

4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“Observación N°2:

En relación con el numeral 3.2. “Verificación de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados: Solo se verificarán proyectos presentados por los proponentes que hayan sido considerados como hábiles jurídica, técnica y financieramente, de acuerdo con el informe de verificación de requisitos habilitantes del proponente, presentado por el evaluador. En este caso, se procederá a dar apertura a los sobres de los proyectos que corresponda, y se verificará que se dé cumplimiento, a los siguientes requisitos: (..), puntualmente en lo estipulado en el cuarto punto del numeral 3.2.3. “Requisitos Técnicos” el cual se cita:

- ***Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades distritales competentes, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 2, Título 1, Parte 3, Libro 2 del decreto 1077 de 2015 que incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro***

del servicio. En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto.” Negrilla fuera del texto.

En el Distrito de Bogotá, la empresa prestadora del servicio de energía es Codensa S.A., en los formaos de disponibilidad emitidos por dicha empresa solo se estipula que es viable el suministro de energía para el predio, el punto de conexión solo lo establecen una vez sea radicado el proyecto completo.

En el caso particular de la Ciudadela El Porvenir en la localidad de Bosa, atendiendo que es un proyecto de gran magnitud y que por su complejidad, Codensa S.A., posiblemente debería construir una subestación adicional en el sector para el suministro de energía en los lotes que aún no se han urbanizado, a la fecha no sería posible que establecieran de manera exacta el punto de conexión, sin embargo con la emisión de la disponibilidad del servicio garantizan el punto de conexión, sin embargo con la emisión de la disponibilidad del servicio garantizan el suministro eléctrico con lo que perfectamente se podría adelantar el desarrollo del proyecto.

Por lo anterior se solicita modificar el quinto punto del numeral 3.2 “Requisitos Técnico” de la siguiente manera:

- Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 3050 de 2013, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio. En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto.”*

Respuesta:

En vista que las entidades del Distrito no incluyen el punto de conexión en las disponibilidades de servicio, se eliminará el requisito mediante adenda

5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“5. Observación No. 5

“2.1. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

... Como mínimo el 50% de las áreas de cesión se deberá localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

NOTA: Lo anterior sin perjuicio de que el plan de ordenamiento territorial del distrito disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en el plan de ordenamiento territorial”

La Ciudadela El Porvenir fue construida antes de que entrara en vigencia el Decreto 1077 de 2015. Por tanto, no puede asegurarse que la mitad del área a ceder esté contenida en un solo globo, lo cual no significa que el conjunto de cesiones, pródigas por demás, iguallen, o incluso rebasen, las cesiones que por norma le corresponden a la Ciudadela.

6. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“Observación N°4:

Con relación a lo establecido en el quinto punto del numeral 2.1. ESPECIFICACIONES PARTIULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO, el cual cita:

- “Como mínimo el 50% de las áreas de cesión de deberá localizar en un solo globo de terreno y cumplir las Características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015”

En el caso puntual de la Ciudadela El Porvenir, al ser concebida con anterioridad a la entrada en vigencia del decreto 1077 de 2015, atendiendo la normatividad vigente en su momento_; no sería posible contar con las zonas de cesión en un solo globo de terreno.

Por lo anterior se solicita suprimir el quinto punto del numeral 2.1 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

Respuesta:

Todos los proyectos seleccionados dentro de la presente convocatoria deben cumplir con la normatividad vigente en materia de urbanismo en cumplimiento Decreto 1077 de 2015, entre otras, por lo tanto no se acoge la solicitud

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“6. Observación No. 6

“1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

... El área construida mínima será la señalada en el Anexo No. 2 de acuerdo con lo diligenciado por el oferente, la cual en todo caso no puede ser inferior a 42 m2 para las viviendas que se oferten para ser ejecutadas. No obstante lo anterior, el área construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a los dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.”

Cuando se trata de edificios uno de los apartamentos contiguos al corredor de acceso al punto fijo o escalera queda con un área menor a los 42. M2 mínimos que exige la convocatoria. Ello implica un problema arquitectónico no siempre fácil de solucionar. El área faltante puede superar los cinco metros cuadrados. Proponemos, entonces, que dichos metros faltantes, puedan ser subsanados dándole un valor agregado al apartamento en acabados, equivalente al valor que resulte de multiplicar el área faltante por el valor unitario por metro cuadrado propuesto.”

Respuesta:

El área mínima de todas las viviendas para ser comercializadas dentro de la presente convocatoria debe ser de 42 m² por lo tanto no se acoge la solicitud, cualquier vivienda dentro del proyecto que tenga un área menor a la mínima exigida podrá ser comercializada por fuera del programa, sin ser presentada en el marco de la convocatoria.

8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:

“Observación N° 3:

De acuerdo al numeral 4. “OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS” el cual cita:

“Los oferentes de los proyectos que resulten seleccionados adquirirán las siguientes obligaciones:

*(...) 4.30. Realizar todas las actuaciones necesarias para el desenglobe jurídico de las viviendas, la solicitud de desenglobe catastral de las mismas, **la entrega de las zonas de cesión del proyecto**, la constitución del reglamento de propiedad horizontal, **la entrega de las redes de servicios públicos**, y todas las demás actuaciones a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes, para la debida ejecución y entrega de las viviendas y del proyecto, a quien corresponda” (...).*

En el caso particular del Distrito de Bogotá históricamente los trámites para el recibo oficial de las zonas de cesión y de las redes de servicios públicos por parte de las entidades competentes tardan alrededor de 12 meses. Por lo que esta obligación sería imposible de cumplir dentro del plazo contractual.

Por lo anterior se solicita modificar el numeral el literal 4.30 del numeral 4 “OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS” de la siguiente manera:

“4.30. Realizar todas las actuaciones necesarias para el desenglobe jurídico de las viviendas, la solicitud de desenglobe catastral de las mismas, la constitución del reglamento de propiedad horizontal, y todas las demás actuaciones a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes, para la debida ejecución y entrega de las viviendas y del proyecto, a quien corresponda.

Así mismo iniciar los trámites necesarios para la entrega de las zonas de cesión del proyecto, la entrega de las redes de servicios públicos ante las entidades competentes”.

Respuesta:

El numeral 2. Del Anexo 4 “ESPECIFICACIONES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO” indica lo siguiente:

“Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega:

I. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Distrito Capital, debidamente conformada, con pavimento rígido o flexible o articulado, y cumpliendo con la norma urbanística.

- II. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido o flexible o articulado, y cumpliendo con la norma urbanística.*
- III. Construcción de andenes en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.*
- IV. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda*
- V. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*
- VI. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.*
- VII. Redes de Energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.*
- VIII. Acometidas de Energía Eléctrica.”*

De lo anterior se entiende que para evidenciar que las obras de urbanismo se encuentran totalmente ejecutadas, se deben aportar las respectivas actas y certificaciones expedidas por las autoridades competentes, a la fecha de terminación del proyecto. Por lo anterior no se acoge la solicitud.