

PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No 116 – ESQUEMA – PÚBLICO – PRIVADO – NACIONAL

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: El objeto del presente proceso es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo 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.

Viviendas que sean entregadas antes del 31 de julio de 2017 y los desembolsos de créditos hipotecarios realizados antes del 31 de diciembre de 2017.

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas el día 24 de abril 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 20 de abril 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 EL DESARROLLO DEL PROYECTO

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “*EDUARDO GIRONZA LOZANO, en mi calidad de representante legal de la Unión Temporal CONSTRUIR VIVIENDA, ente de derecho privado identificada con NIT # 900.793.321-6, y en mi condición de posible oferente dentro del asunto de la referencia, a Ustedes con el mayor de los respetos manifiesto que etando dentro de los plazos establecidos y acordes con el cronograma de la presente convocatoria me permito realizar la siguiente observación a los establecido en los términos definitivos del proceso:*

En el numeral 1.2 de los términos de condiciones se establece “1.2.OBJETO El objeto del presente proceso es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo 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.

Viviendas que sean entregadas antes del 31 de julio de 2017 y los desembolsos de créditos hipotecarios realizados antes del 31 de diciembre de 2017. (subrayado y negrita propios).

De igual manera en el acápite “**1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS, CERTIFICADO DE EXISTENCIA, ESCRITURACIÓN Y DESEMBOLSO DE CRÉDITOS**

*Para que los adquirientes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiados del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el 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.*** (subrayado y negrita propios).

Adicionalmente en el anexo No. 2, penúltima fila del cuadro de información de proyectos ofertados, se establece que **la fecha de terminación de las viviendas será el 31 de julio de 2.017.**

Con base en lo anterior, me permito indicar que la fecha límite para la terminación de las viviendas definida para el 31 de julio, no es tiempo suficiente para la finalización de obra física, ya que solo se dispondría de poco menos de dos meses contados a partir de la diligencia de la publicación de los proyectos habilitados, por lo tanto, solicito se ajuste esta fecha postergándola por lo menos 90 días más de la fecha establecida.

Lo anterior se sustenta además en el hecho de que en la actualidad el país se encuentra sometido

a una fuente ola invernal que afecta al Valle del Cauca, lo que dificulta la construcción de obras de urbanismo y algunos procesos constructivos.

Por su parte el proyecto ofertare denominado CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA LIBIA, localizado en el Municipio de Ginebra – Valle del Cauca, depende de terceros en materia de servicios públicos domiciliarios, especialmente Energía y Gas, y estos entes operadores frente a sus obligaciones no son muy expeditos en cuanto a eficiencia de labores, lo cual nos preocupa respecto a la entrega definitiva de las labores de construcción a 31 de julio de 2.017.

Por lo anterior solicito considerar nuestra petición de postergar la fecha de terminación de obras de conformidad a nuestra solicitud.”

2. *Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “1. De acuerdo con el cronograma establecido el 5 de junio se publican los proyectos habilitados, razón por la cual se solicita la ampliación en la fecha de entrega de los inmuebles por lo menos hasta el día 30 de septiembre de 2017, ya que entre la fecha de habilitación del proyecto y la fecha de terminación de las viviendas tan solo existen 55 días.*

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 incluyendo el urbanismo, 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, por lo cual no es posible prorrogar la fecha de terminación de las viviendas.

Ahora bien, el acápite 2 del numeral 1.2. OBJETO indica: “(...) Viviendas que sean **entregadas** antes del 31 de julio 2017 (...)” (subrayada y negrilla fuera de texto), este se ajustará mediante adenda, aclarando que el 31 de julio de 2017 se refiere a la fecha máxima para que las viviendas sean **terminadas**.

Por lo anterior el plazo máximo para la entrega a los beneficiarios y para el desembolso de créditos hipotecarios será el 31 de diciembre de 2017.

3. *Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Según lo establecido en el inciso 2 numeral 3.1.2.1.2.2. que señala: “En este caso, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al envío de la última comunicación sobre el número de hogares propuestos por el oferente que cumplen con las condiciones para ser beneficiario del Programa VIPA, a la cual se refiere el numeral 1.3.2 de este documento, el oferente deberá acreditar que la totalidad de los*

recursos para la financiación del proyecto se encuentran en un patrimonio autónomo cuyo objeto permite la ejecución del proyecto ofrecido, para lo cual deberá adjuntar:”, significa:

- a. Que el 30 de julio de 2017 un día antes de la entrega de las viviendas propuesta por la invitación, deberá acreditarse la totalidad de recursos en el patrimonio autónomo?*
- b. La fecha de entrega de las viviendas puede ampliarse en virtud de lo señalado a lo largo del proyecto?*
- c. Se debe tener un día antes de la entrega de la vivienda la construcción y los dineros en la fiducia?*

Respuesta:

Se aclarara mediante adenda el tiempo que tendrá el oferente para sustentar los recursos de la financiación del proyecto, el cual será dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del anexo No. 5.

Para las observaciones b y c se reitera lo establecido en las respuestas de las preguntas 1 y 2.

4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“El en numeral 4.9 del numeral 4 de las Obligaciones de los Oferentes se señala: “Aportar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del anexo No. 5, las carta(s) de aprobación de crédito(s) con el cupo mínimo total establecido en el numeral 1.3.2. Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que el mismo es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que tiene destinación específica a este propósito. La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera. Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.”.*

Tal y como se observa en el numeral 1.3.2 de la invitación se tiene hasta el día 15 de agosto para presentar el listado de hogares beneficiarios y por su parte el en numeral 1.3.2.1 se establece “Los proponentes dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación del acta de selección del proyecto, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, deberán suscribir el compromiso de cumplimiento de las obligaciones señaladas en estos términos de referencia, documento contenido en el Anexo No. 5 de los mismos, comprometiéndose a ejecutar el número de viviendas por el cual fue seleccionado el proyecto”, por lo cual se entiende que hasta el 12 de junio se tiene de plazo para suscribir en anexo 5, y conforme a lo señalado en el numeral 4.9. se tendría hasta el 28 de junio para presentar las cartas de aprobación del crédito de las familias, lo cual es contrario o no es concordante con el plazo establecido para la entrega de los listados de los hogares beneficiarios. Por lo cual se solicita se aclare si hace referencia al crédito de las familias o a la forma de financiación establecida en el numeral 3.1.2.1.1. Recursos de Crédito.”

Respuesta:

Las carta(s) de aprobación de crédito(s), a las que hace referencia el numeral 4.9 es(son) aquellas que garantizan la financiación del proyecto de vivienda (Crédito Constructor), diferentes a las cartas de aprobación de crédito hipotecario a las que hace referencia el numeral 1.3.2. que son las que garantizan el cierre financiero para cada uno de los beneficiarios del proyecto de vivienda.

Se corregirá mediante adenda el numeral 4.9, aclarando que , las carta(s) de aprobación de crédito(s) con el cupo mínimo total establecido en el numeral 3.1.2 y no el numeral 1.3.2.

5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el numeral 4.33 se establece un término de 5 días después de entregado el cronograma para entregar al fideicomiso la póliza de cumplimiento, respetuosamente se solicita un término de 10 días, para la emisión de ésta póliza, toda vez que por las condiciones del proyecto, por ser VIPA, no es tan sencillo adquirir las mismas”.*

Respuesta:

Se considera que el tiempo establecido en el numeral 4.33 es suficiente para la entrega de la garantía que ampare el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el numeral 10, por lo tanto no se acoge la observación y se mantiene lo establecido en los Términos de Referencia

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“De acuerdo con lo establecido en el inciso final del numeral 3.1.1.2, que señala “En el caso de las personas naturales que se presenten como miembros de un consorcio o una unión temporal y en este último caso aporten certificaciones de experiencia, deberán manifestar expresamente que ejercen la actividad de construcción y/o promoción de proyectos de vivienda desde hace por lo menos cinco (5) años.”, no es claro a que certificaciones de experiencia hace referencia, puesto que es contrario a lo establecido en el numeral 3.1.3.1.1., debe entenderse:*
 - a. *Se deben presentar certificaciones expresas desde hace 5 años donde conste que alguno de los miembros ejercen la actividad, o*
 - b. *Es suficiente con el certificado de existencia y representación legal, o*
 - c. *Debe acreditarse certificaciones de hace 5 años en proyectos de vivienda.”*

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONTRUCCIÓN DE VIVIENDAS indica: *“(…) Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 8 años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección. (...)”*, el tiempo aquí establecido hace referencia a la antigüedad de las viviendas que se van a presentar como experiencia del proponente, por otro lado el tiempo indicado numeral 3.1.1.2 hace referencia a la antigüedad mínima que debe tener una persona natural ejerciendo la actividad de construcción y/o promoción de viviendas, para poder aportar los certificados de experiencia. En ese orden de ideas una persona natural que tenga más de 5 años ejerciendo la actividad de construcción y/o promoción de viviendas solo podrá presentar certificados de viviendas que hayan sido terminadas en los últimos 8 años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección, por el contrario en caso de tener menos de 5 años ejerciendo la actividad de construcción y/o promoción de viviendas no podrá aportar certificaciones de experiencia.

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“De acuerdo con lo manifestado por la compañía de seguros del Estado, cuando se solicitó la póliza de seguro exigida en el numeral 3.1.1.8., se nos informó la imposibilidad de la expedición de la misma conforme al oficio adjunto, por lo cual respetuosamente solicito nos den respuesta a lo solicitado por al aseguradora con el fin de que expidan la respectiva póliza de garantía de seriedad de la oferta.”*



NIT. 860.009.578-6



Bogotá D.C., Febrero 7 de 2016
VF-059-16

Señores
Fiduciaria Bogotá - FIDUBOGOTA
Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3
Teléfono: 3 48 54 00 Ext. 8344
Ciudad

Asunto: Derecho de Petición
Convocatorias Programa de Vivienda Gratuita

Señores Fiduciaria Bogotá, de manera respetuosa nos permitimos hacer la siguiente petición toda vez que hemos revisado los últimos procesos de convocatorias para Programas de Vivienda para Ahorradores VIPA - Esquema Privado y encontramos que la garantía de seriedad de la oferta tiene carácter sancionatorio como lo señala el numeral 3.1.1.8. de los pliegos revisados.

De acuerdo con el artículo Art. 1088 del Código Civil los seguros para particulares serán contratos de mera indemnización y jamás podrán constituir fuente de enriquecimiento, al respecto el seguro de cumplimiento goza de esta naturaleza indemnizatoria, por lo que no es viable solicitar que la garantía de seriedad de oferta se haga exigible con carácter sancionatorio.

De otro lado el artículo 1077 del Código de Comercio dispone "Corresponderá al asegurado demostrar la ocurrencia del siniestro, así como la cuantía de la pérdida, si fuere el caso". En ese orden de ideas al aceptar que la garantía de seriedad de la oferta tenga carácter sancionatorio se estaría desconociendo la obligación del asegurado de demostrar la cuantía de la pérdida.

Por tal motivo la afectación de la póliza no se concibe como sancionatoria, sino como indemnizatoria, lo cual hace exigible, la demostración clara y precisa de los perjuicios ocasionados por la no suscripción del contrato.

En virtud de lo anterior, la garantía de seriedad de la oferta tiene por objeto cubrir perjuicios derivados del incumplimiento de unas obligaciones del proponente, lo cual le da a estas pólizas su carácter de indemnizatorio.

En vista de lo expuesto solicitamos respetuosamente, aclarar que el carácter indemnizatorio de la póliza corresponderá al perjuicio sufrido por la entidad y que será debidamente cuantificado y no tendrá carácter sancionatorio.

OFICINA PRINCIPAL: Carrera 11 No 90-20 BOGOTA D.C. Conmutador 307 82 88 Fax Server 651 12 40
ASISTENCIA CELULAR #388 - FUERA DE BOGOTÁ 018000 12 30 10
www.segurosdeleestado.com



NIT. 860.009.578-6



Recibiremos notificaciones en la Carrera 11 No. 90 - 20 y/o en el correo electrónico carolina.vega@segurosdelestado.com.

Cordialmente,

Carolina Vega Sierra
Coordinadora Jurídica
Gerencia Nacional de Fianzas

Imagen 1 – Oficio adjunto relacionado en la observación 2 de LAS OBSERVACIONES RELACIONADAS CON REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE

Respuesta:

Respecto al derecho de petición de la imagen adjunta, el mismo fue respondido por parte de la Fiduciaria de Bogotá a la Dra. Carolina Vega Sierra, Coordinadora Jurídica de Seguros del Estado, sin embargo se dará alcance al mismo por parte de Fiduciaria de Bogotá, como vocera del patrimonio autónomo y se publicará en el marco de la presente convocatoria.