

## PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES

### CONVOCATORIA No 117 – ESQUEMA PÚBLICO – PRIVADO – DISTRITAL

**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 que no requieran crédito hipotecario para el cierre financiero para la adquisición de vivienda 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 10 de julio de 2017, desde las 2:00 p.m. y hasta las 5:00 p.m., en el correo electrónico [vipa@fidubogota.com](mailto: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 6 de julio 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:

**“1. HABILITACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DE CONVOCATORIAS.**

### **1.1. Descripción de la observación**

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<sup>1</sup> 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.

Que de acuerdo al Art. 114 del Acuerdo 257 de 2006, modificado por el Art. 3 del Acuerdo 643 de 2016 expedido por el Consejo de Bogotá D.C., la Caja de la Vivienda Popular es un establecimiento público que integra el sector Hábitat del Distrito, cuya cabeza del sector es la Secretaría Distrital del Hábitat.

De acuerdo a lo anterior es preciso que el de acuerdo a lo establecido en el Art15 del Acuerdo 003 de 2008 expedido por el Consejo Directivo de la CVP, la Caja de Vivienda Popular, se encuentra representada por un Director General, quien ejerce la representación legal y extrajudicial de la Entidad, así como la administración de las misma.

En consecuencia de lo precedente y de acuerdo al numeral 2 del Art. 2 del Acuerdo 4 de 2008, se dispone que el Director General de la CVP se encuentra autorizado para "(...) Ejecutar y adoptar los planes, programas y proyectos, referentes a la vivienda de interés social".

### **1.2. Solicitud:**

Por lo anterior, y en observancia de la acreditación solicitada en el punto 3.1.1.2.1<sup>2</sup> de los términos de referencia, les reiteramos (de acuerdo a lo ya expuesto en anteriores comunicaciones), que el representante legal de la Entidad, es decir Director General, al encontrarse plenamente facultado por los estatutos de la Caja de Vivienda Popular, según el análisis antes presentado, pueda presentarse en representación de la CVP, dentro de la referida convocatoria sin restricción alguna, en el entendido que aquellas gestiones para participar en el señalado programa se enciernen dentro del giro ordinario de la misionalidad y funciones a cargo del representante legal de la CVP."

### **Respuesta:**

El numeral 3.1.1.2.1 de los términos de Referencia establece:

"Cuando alguno de los miembros del proponente sea La Alcaldía Distrital, deberá aportar el acuerdo del Concejo Distrital respectivo, en el cual conste que se han otorgado facultades al alcalde para la suscripción de contratos y/o convenios. Se verificará que el acuerdo haya estado vigente en el momento de la suscripción del documento de constitución del consorcio o la unión temporal. En estos casos también se deberá aportar el acta de posesión del Alcalde (...)" **(Subrayada y negrilla fuera de texto)**

El numeral 3.1.1.2.1 de los términos de Referencia establece:

---

<sup>1</sup> Acuerdo 003 de 2008 del Consejo Directivo de la CVP. Artículo 15º.- La Caja de la Vivienda Popular tendrá un Director General, quien ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la Entidad y la administración de la misma. El Director General será de libre nombramiento y remoción por parte del Alcalde Mayor. 3.1.1.2.1.

<sup>2</sup> Acreditación de la existencia y representación legal de las entidades públicas que participen en el consorcio o en la unión temporal.

“Cuando alguno de los miembros del proponente sea **La Alcaldía Distrital**, deberá aportar el acuerdo del Consejo Distrital respectivo, en el cual conste que se han otorgado facultades al alcalde para la suscripción de contratos y/o convenios. Se verificará que el acuerdo haya estado vigente en el momento de la suscripción del documento de constitución del consorcio o la unión temporal. En estos casos también se deberá aportar el acta de posesión del Alcalde (...)” **(Subrayada y negrilla fuera de texto)**

Es claro que el requerimiento de aportar el Acuerdo del Consejo Distrital, en el que se verifique el otorgamiento de las facultades al Alcalde para la suscripción de contratos y/o convenio, aplica exclusiva y excluyentemente cuando La Alcaldía Distrital actúe como proponente o haga parte de los miembros del proponente.

Sin embargo, en lo que respecta a los proponentes o los miembros del proponente, cuando se trate de una entidad pública del sector central o descentralizado del orden territorial, como el caso de La Caja de Vivienda Popular, ésta deberá aportar los soportes establecidos en los acápites 2 y 3 del mismo numeral los cuales indican:

“(…)Los proponentes o miembros del proponente que tengan la calidad de **entidades públicas del sector central o descentralizado del orden territorial**, deberán presentar la copia del acto de su creación, el cual deberá incluir como mínimo: i) su denominación, ii) su naturaleza y régimen jurídico, iii) su objeto y sus funciones, iv) la integración de su patrimonio, y v) el señalamiento de los órganos de dirección y administración y la forma de integración y de designación de sus titulares.

**Las entidades públicas del sector central o descentralizado del orden territorial**, deberán aportar la copia de los actos administrativos de nombramiento y posesión de la persona que las representa, y una certificación de la dependencia competente, indicando cuáles son las funciones del representante, cuando estas no estén expresamente señaladas en el acto de creación de la entidad pública.” **(Subrayada y negrilla fuera de texto)**

De acuerdo a lo anterior, consideramos que los soportes solicitados a las entidades públicas del sector central o descentralizado del orden territorial, corresponden al mínimo documental para acreditar su existencia y representación legal, por lo que no se acepta la observación y se mantiene lo establecido en los Términos de Referencia.

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

**“2. HABILITACIÓN PARA CUMPLIR CON LA “EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS.**

### **2.1. Descripción de la observación:**

De acuerdo al punto 3.1.3.1.1 de los términos de referencia definitivos, se exige el siguiente requisito en uno de sus apartes así:

“Las Entidades públicas que tengan dentro de sus funciones la promoción y/o gestión de proyectos de vivienda, podrán también acreditar la experiencia mediante los actos administrativos **en donde conste la asignación y/o adjudicación a beneficiarios de una solución habitacional mediante instrumentos financieros,** (sic) por un número igual o superior al número de unidades, las cuales deberán ser certificadas por el **Representante Legal y el Revisor Fiscal de la Entidad**, en el que se verifique el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas, que sumen por lo menos el equivalente al 100% del número

de metros cuadrados a 31 construir en el total de las viviendas ofrecidas, de acuerdo con lo indicado por el proponente en el Anexo No. 2.”

Tal como ya se mencionó por parte de esta Entidad, en las observaciones al proyecto de términos de referencia de esta convocatoria, la Caja de Vivienda Popular, tiene dentro de sus funciones misionales: “(...) Reasentar las familias que se encuentren en Alto Riesgo No mitigable en concordancia con la política de hábitat del Distrito y la priorización de beneficiarios establecida por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de la Secretaría de Gobierno.”

En el marco de dicho programa y por expresa disposición del Art. 6 del Decreto 255 de 2013, la Caja de Vivienda Popular, por medio de los correspondientes actos administrativos motivados asigna a las familias beneficiarias de dicho programa el Valor único de Reconocimiento – VUR-, el consiste (sic) “(...) el instrumento financiero mediante el cual se facilitará a las familias ubicadas en alto riesgo no mitigable por remoción en masa, inundación, desbordamiento, crecientes súbitas o avenidas torrenciales, en estratos 1 y 2 o su equivalente jurídico, el acceso a una solución de vivienda de reposición en el territorio nacional y que de manera general y uniforme representa los derechos reales de dominio o de posesión que recaigan sobre las viviendas” que se adquieran en dichas zonas por la Entidad.

De acuerdo con lo anterior, el párrafo de la convocatoria citado en lo antecedente, expresa la posibilidad de acreditar la experiencia para participar en la convocatoria “ **mediante los actos administrativos en donde conste la asignación y/o adjudicación a beneficiarios de una solución habitacional mediante instrumentos financieros.**”; situación administrativa que no es aplicable para el caso de la CVP, habida cuenta que como se menciona en el párrafo que antecede, esta Entidad solo asigna o adjudica mediante actos administrativos, facilidades o instrumentos financieros que se deberán destinar exclusivamente para la adquisición de viviendas VIP. Así las cosas aquel acto de adjudicación no incluye expresamente la adjudicación de un inmueble o construcción de vivienda determinada, como al parecer lo insinúa los términos de la convocatoria.

## **2.2. Solicitud**

En conclusión se propone que dentro de los términos de referencia y en los puntos ya señalados, se incluya la siguiente redacción que da más claridad a la acreditación de experiencia solicitada así “Para el caso de Entidades Públicas que tengan dentro de sus funciones expresas la construcción, promoción y/o gestión de proyectos de vivienda, podrán también acreditar la experiencia, (en enajenación y construcción de vivienda) mediante **los actos administrativos en donde conste la asignación y/o adjudicación a beneficiarios, de facilidades e instrumentos financieros por parte de la Entidad para la adquisición de vivienda de interés prioritario.** Esto sin perjuicio de los demás documentos que se deben allegar en la convocatoria, para demostrar la adquisición de vivienda efectiva, promovida mediante la asignación de los instrumentos financieros, mediante los respectivos actos administrativos.

Por otro lado es pertinente advertir que el párrafo en cita exige que las certificaciones para acreditar experiencia se encuentren suscritas por el “(...) **Representante Legal y el Revisor Fiscal de la Entidad**”.

De acuerdo a la naturaleza pública de esta Entidad y a sus estatutos, la misma no cuenta con Revisor Fiscal, por lo tanto se debe modificar dicho aparte dando la posibilidad que las certificaciones de experiencia puedan ser solo suscritas por el Representante Legal de la Entidad.

Así mismo es preciso mencionar que el punto 3.1.3.1.2 denominado “EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS”, no menciona o habilita la acreditación de experiencia en enajenación de vivienda, en los mismo (sic) términos del párrafo citado en la pare inicial correspondiente al punto 3.1.3.1.1, por lo tanto se solicita que se incluya en el punto señalado igual para acreditar la experiencia.”

**Respuesta:**

Se acoge la solicitud y se modificarán los términos de referencia en lo correspondiente mediante adenda

**OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS PROYECTOS**

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

**“3. CUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS.**

**3.1. Descripción de la observación:**

Con relación al ANEXO N° 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, puntos 1.2.1.1 1.2.1.1. Marcos y puertas y 1.2.5.3. Enchape de los muros de baño, cocina y lavadero los cuales disponen lo siguiente:

**“1.2.1.1. Marcos y puertas**

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así:

- Una puerta en acceso principal, la cual debe ser metálica, al igual que el marco de la misma; y
- Una puerta en el baño, la cual puede ser metálica o de madera.
- Cuando el diseño arquitectónico establezca una salida posterior, también se exigirá una puerta metálica para la misma.
- 

**Además, los dos habitaciones deberán contar con marco de madera y/o metálico instalado.**

**1.2.5.3. Enchape de los muros de baño, cocina y lavadero**

El enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, lavaplatos y lavadero, deberá ser en cerámica y cumpliendo las siguientes especificaciones:

**El enchape de las paredes de la ducha, lavamanos y aparato sanitario, deberán tener una altura mínima de 1.80 metros.** (subrayados fueras de y texto)”

**3.2. Solicitud:**

De acuerdo a lo anterior nos permitimos reiterar que dado que algunos de los de los proyectos que adelanta la Caja de Vivienda Popular se contrataron con enchape en el área de ducha a un altura de 1.80 mts y para el caso de lavamanos a un altura del salpicadero de 0.40 mts, y sin marcos en las habitaciones; se solicita modificar estas condiciones en los términos de referencia, dando la posibilidad de compensarlas con un calentador de agua, el cual se instalará en todos los apartamentos. Lo anterior teniendo en cuenta que el costo de la instalación de dicho aparato en las viviendas a ofertar se equipara con los de los dos ítems señalados.

*Se menciona por último que la compensación o cambios propuestos no afectan en ninguna medida los mínimos o calidad de las viviendas de interés prioritario que la Caja de la Vivienda Popular promueve en sus proyectos.”*

**Respuesta:**

Las especificaciones establecidas en el Anexo Técnico están estandarizadas a nivel nacional para garantizar una vivienda digna los beneficiarios del programa VIPA por lo tanto no se acoge la solicitud.