

**PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES**  
**CONVOCATORIA No 118 – ESQUEMA NACIONAL - PÚBLICO – PRIVADO**

**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 06 de septiembre de 2017, desde las 2:00 p.m. y hasta las 4:00 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 31 de agosto 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.

## PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Dentro de la convocatoria en el objeto (numeral 1.2) y en la identificación y selección de los beneficiarios (numeral 1.3.2.) establece que la convocatoria va dirigida a beneficiarios que no requieran crédito hipotecario y tengan los recursos ahorrados para cierre financiero. Establecer ésta condición en un proyecto VIPA para personas con ingresos inferiores a 2 smlmv, vulnera principios constitucionales de igualdad y acceso a una vivienda digna, máxime que la población objeto, en su mayoría son dueños de tiendas, comercio informal, en donde la única posibilidad para acceder a su vivienda es la financiación a través de crédito. Por lo anterior, solicitamos que se permita que el cierre financiero de las familias se realice con ahorros, crédito y subsidio.”*

### Respuesta:

El Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores cuenta con un beneficio de cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social prioritaria nueva urbana para ahorradores de que trata el numeral 2.1.1.3.3.1 y 2.1.1.3.3.2 del decreto 1077 de 2015, a los desembolsos de créditos hipotecarios que se realicen hasta el 31 de diciembre de 2017 de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.1.1.3.3.4 del decreto 1077 de 2015.

Las nuevas convocatorias buscan combinar los aportes de los entes territoriales, con el fin de facilitar el acceso a la vivienda de hogares que por su situación de vulnerabilidad no cuentan con la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario. Así mismo ante esta situación el Gobierno Nacional dispone del **Programa Mi Casa Ya**, el cual cuenta con un subsidio familiar de vivienda de hasta 30 SMMLV para hogares con ingresos inferiores a 2 SMMLV y cobertura de tasa de 5pp del crédito hipotecario por los primeros 7 años, por lo que el rango de hogares que son susceptibles de crédito y tienen los ingresos mencionados están cubiertos con el nuevo programa.

Por lo anterior no se acoge la solicitud, en consecuencia el objeto de la convocatoria se mantiene se mantiene así: *“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.”*

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el inciso 4 del numeral 3.1.2.1.1 se menciona “Se aceptará que en los proyectos en que se ofrezcan más de quinientas (500) viviendas, el proponente presente una o varias cartas de pre – aprobación del crédito, por un cupo mínimo del 25% del valor propuesto para cada uno de los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado.”*

*En el mismo sentido en el numeral 3.1.2.1.2. se menciona “Los recursos a acreditar deben ser como mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que*

*tengan una ejecución menor o igual al porcentaje antes señalado. Se aceptará que en los proyectos en que se ofrezcan más de quinientas (500) viviendas, se acredite como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado.”*

*Teniendo en cuenta los parámetros establecidos, respetuosamente se solicita que se acepte que los proyectos que ofrezcan más de 450 viviendas, acrediten como mínimo el 25% del valor propuesto para cada uno de los proyectos, con ejecución inferior al 50%. (o se acredite un porcentaje similar por etapas)”*

**Respuesta:**

Los montos mínimos de viviendas establecidos para la acreditación de recursos por parte del proponente, han sido los mismos para más de 100 convocatorias y la experiencia ha demostrado la pertinencia de los mismos, por lo tanto no se acoge la solicitud y los términos de referencia permanecen igual: “(...) Los recursos a acreditar deben ser como mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor o igual al porcentaje antes señalado. Se aceptará que en los proyectos en que se ofrezcan más de quinientas (500) viviendas, se acredite como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado (...)”

3. *Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “De acuerdo con lo manifestado para la acreditación de recursos, se especifica cómo deben acreditar los mismos cuando son propios en el caso de las entidades estatales o Cajas de Compensación Familiar, sin embargo no se especifica cómo se pueden acreditar los recursos cuando son de uno de los miembros del consorcio o unión temporal (sociedad privada).”*

**Respuesta:**

Los destinatarios de la presente convocatoria se establecen en el numeral 1.6 así:

*“Son destinatarios de la presente invitación las entidades públicas que dentro de sus funciones sean constructores y/o promotores de vivienda, y/o 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 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.”*

Por la naturaleza de los destinatarios de la convocatoria, los recursos del proponente solo podrán ser acreditados como se establece en el numeral 3.1.2.1.2. de los términos de referencia así:

#### **“3.1.2.1.2. RECURSOS DE LOS MIEMBROS DEL PROPONENTE**

*Si el proponente decide acreditar la financiación del proyecto de acuerdo con lo establecido en este numeral, deberá acreditarla para los proyectos ofertados que se encuentren, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor al 50% de las obras de urbanización y el 50% de la construcción de las viviendas, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al Anexo No. 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, a costa del proponente.*

*Los recursos a acreditar deben ser como mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor o igual al porcentaje antes señalado. Se aceptará que en los proyectos en que se ofrezcan más de quinientas (500) viviendas, se acredite como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado.*

*Las entidades públicas que sean miembros del proponente podrán acreditar la financiación del proyecto de la siguiente manera:*

*3.1.2.1.2.1. Aportando el acuerdo de aprobación de la financiación del proyecto por parte del Órgano Colegiado de Administración y Decisión-OCAD, expedido de conformidad con las normas que rigen el Sistema General de Regalías y según lo establecido en el Decreto 1871 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.*

*3.1.2.1.2.2. Aportando un certificado suscrito conjuntamente por el representante legal de la entidad pública, y por el jefe de presupuesto de la entidad, cuando sea el caso, en el cual manifieste que en el presupuesto de la entidad existen recursos disponibles para la financiación del proyecto propuesto, por los montos antes indicados. En la certificación se deberán identificar los números y fechas de los certificados de disponibilidad presupuestal y/o las autorizaciones de uso de vigencias futuras que ampararán la financiación.*

*En este caso, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del anexo No 5, 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:*

- i) *Copia del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el patrimonio autónomo.*
- ii) *Certificación de la sociedad fiduciaria respectiva, expedida dentro del mes anterior a la fecha de presentación de los documentos, en la cual indique quiénes son los fideicomitentes del patrimonio autónomo y quiénes son los beneficiarios. En todo caso, todos los miembros del consorcio o unión temporal, deben ser fideicomitentes y beneficiarios del patrimonio autónomo. Podrán existir fideicomitentes y beneficiarios adicionales,*
- iii) *Certificación de la sociedad fiduciaria indicando el valor de los recursos fideicomitidos, indicando aquellos que no han sido ejecutados.*
- iv) *iCarta en la cual los fideicomitentes dan una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto, el patrimonio autónomo tenga la obligación de destinar los recursos, por un mínimo del 50% del valor del proyecto, para la financiación del mismo. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que los fideicomitentes y beneficiarios del fideicomiso no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta.*

*y/o*

*3.1.2.1.2.3. Aportando un certificado suscrito por el representante legal de la Sociedad Fiduciaria donde indique que allí se encuentran los recursos y que existe una instrucción irrevocable de utilizarlos para la ejecución del proyecto.*

*Si el proponente presenta varios proyectos en forma independiente, la(s) entidad(es) pública(s) miembro(s) del mismo, no podrá(n) acreditar los mismos recursos para más de un proyecto.*

*Cuando uno de los miembros del proponente sea una Caja de Compensación Familiar, ésta podrá anexar una certificación suscrita conjuntamente por su representante legal y su revisor fiscal, en la cual indique que cuenta con recursos destinados a la promoción y oferta de proyectos de vivienda, por los mismos valores a los que se refiere el presente numeral. La carta deberá contener una manifestación expresa de que los recursos serán destinados exclusivamente para el respectivo proyecto en caso de resultar seleccionado.”*

4. *Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “De la manera mas respetuosa y de acuerdo al asunto de la referencia, nos permitimos solicitar, según lo consignado en los términos de referencia definitivos en lo correspondiente a los siguientes puntos:*

1. *....II TRAMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN*

- 2.1. *CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN*

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
<i>Publicación de términos de referencia definitivos</i>	<i>31 de agosto de 2017</i>	<i>En la Página WEB www.fidubogota.com</i>
<i>Plazo para la realización de observaciones</i>	<i>06 de septiembre de 2017 de 2:00 p.m. a 4:00 p.m.</i>	<i>Únicamente se responderán las observaciones que se reciban en la fecha y dentro del horario establecido, y que sean enviadas al correo Vipa@fidubogota.com</i>
<i>Publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos</i>	<i>12 de septiembre de 2017</i>	<i>En la Página WEB www.fidubogota.com</i>

<p>Fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.</p>	<p>29 de septiembre de 2017</p> <p>8:00 a.m. a 5:00 p.m.</p>	<p>Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de La Fiduciaria Bogotá.</p> <p>Lugar:</p> <p>Las propuestas se recibirán en las siguientes ciudades de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.:</p> <p>Bogotá D.C: Calle 12B No. 8A – 30 piso 10, Edificio Fincomercio</p> <p>Barranquilla: Calle 86 No. 51 B -51 Piso 3, Edificio Banco Bogotá</p> <p>Cali: Carrera 3 No. 8 -13 Piso 5, Edificio Nuevo del Banco de Bogotá-Centro-Diagonal Cámara de Comercio.</p> <p>Medellín: Carrera 43A No. 5A – 113, torre norte Piso 3</p> <p>Pereira: Avenida Circunvalar, Carrera 13 No. 11 – 80, Edificio Capitol</p> <p>Bucaramanga: Carrera 26 No. 36-14 Oficina 802 Edificio Business Center</p>
--	--	---

En el presente manifestamos que dada las condiciones de presentación de las ofertas, según el cronograma definitivo del proceso señalado en el cuadro anterior, se haría imposible la participación del Departamento de La Guajira, debido a que los proyectos a presentar en diferentes Municipios del Departament, serán financiados con recursos del Sistema General de Regalías, los cuales estarán sometidos a la evaluación y verificación inicial del Órgano colegiado de Administración y Decisión – OCAD -, que según cronograma inicial el comité se realizaría a finales del presente mes de septiembre de 2017 (día 28 aproximadamente), fecha que sería similar a la de presentación de ofertas del presente proceso (día 29 de septiembre) y que además según lo establecido en el punto 3.1.2. REQUISITOS

HABILITANTES DE CARATCTER FINANCIERO, ítem 3.1.2.1.2. RECURSOS DE LOS MIEMBROS DEL PROPONENTE, numeral 3.1.2.1.2.1. el cual reza específicamente:

...“Las entidades públicas que sean miembros del proponente podrán acreditar la financiación del proyecto de la siguiente manera:

3.1.2.1.2.1. Aportando el acuerdo de aprobación de la financiación del proyecto por parte del Órgano Colegiado de Administración y Decisión-OCAD, expedido de conformidad con las normas que rigen el Sistema General de Regalías y según lo establecido en el Decreto 1871 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.”

Que en nuestro caso sería La Gobernación de La Guajira en UNION TEMPORAL o CONSORCIO de acuerdo a las gestiones conducentes a la promoción y ejecución de los proyectos.

Por tal razón solicitamos según lo expresado anteriormente, **sea ampliado el plazo** en un término no menor de Treinta (30) días, para la presentación de las ofertas conducentes a coordinar la entrega de los proyectos ante el OCAD y así poder cumplir con las fechas del presente proceso de selección ante la Fiduciaria Bogotá.

Manifestamos que según las condiciones del proceso es menester de la Fiduciaria realizar las modificaciones ampliación de los plazos del presente proceso, según lo establecido en el numeral

“2.7. PRORRGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, previa decisión en este sentido por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, mediante adenda que será publicada para conocimiento de los interesados, en la Página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el desarrollo de la actividad objeto de modificación, lo cual podrá implicar la modificación de las demás actividades a que haya lugar, hasta la finalización de todas las actividades incluidas en el cronograma.

Esperando una respuesta positiva según los argumentos presentados dentro de los términos del presente proceso.

#### **Respuesta:**

Se recibe la solicitud y en caso de aprobarse la prórroga a la “Fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.” se publicará la respectiva adenda.