

PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES
CONVOCATORIA No 119 – ESQUEMA 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 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 27 de julio de 2017, desde las 2:00 p.m. y hasta las 4:00 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 25 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**

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 LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS.

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

“De acuerdo con lo estipulado en el numeral 1.3.3, del proyecto de términos de referencia, el cual cita:

“1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS, CERTIFICADO DE EXISTENCIA y ESCRITURACIÓN.

*Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios 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 Agosto de 2018.***

Teniendo en cuenta el cronograma que comprende el proceso de selección de convocatorias anteriores en el marco del Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA, se evidencia que el lapso de tiempo entre la publicación del proyecto de los términos de referencia y la publicación del acta con los proyectos habilitados, no es inferior a 2.5 meses, adicionalmente resulta pertinente tener en cuenta que el proceso de selección culmina con la suscripción del contrato y la aprobación de las garantías, lo que incrementaría el tiempo del proceso en aproximadamente un mes.

En virtud de lo expuesto y a partir de la fecha de publicación del proyecto de términos de referencia, el 25 de julio de 2017, las etapas precontractuales descritas (sin modificaciones del cronograma, el desarrollo del o de los proyectos (propuestos para aproximadamente 408 unidades de vivienda), podría iniciar a finales del mes de noviembre de 2017, ahora, la duración de la etapa constructiva oscila entre 12 y 14 meses, por lo cual las viviendas estarían terminadas entre octubre y diciembre de 2018.

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

“1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS, CERTIFICADO DE EXISTENCIA, ESCRITURACIÓN.

*Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios 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 diciembre de 2018.**” “*

Respuesta:

Los plazos de ejecución se basan en la vigencia actual del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos 491 del 2013, por lo tanto se mantiene el plazo de terminación hasta el 31 de agosto de 2017.

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

“Con relación a lo establecido en el quinto punto del numeral 2.1 del Anexo 4, ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO, el cual cita:

- *“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”.*

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 modificarlo de la siguiente manera:

- *“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, condición que deberá cumplirse para las licencias de urbanismo aprobadas y planes parciales adoptados después de la entrada en vigencia del Decreto 1600 de 2005. En todos los casos, las características de las áreas de cesión deberán cumplir aquellas exigidas por el instrumento de planeación bajo el cual haya sido aprobado el urbanismo o plan parcial”. “*

Respuesta:

Se acoge la observación y será modificado mediante adenda.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES.

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

*“En relación con el numeral **3.2.2. Requisitos jurídicos** se establece respecto de los predios que estos no podrán tener gravámenes o limitaciones al dominio, salvo Gravámenes hipotecarios o Servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, toda vez que “Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes a las expuestas, se rechazará la propuesta”.*

Lo anterior restringe la postulación de proyectos a desarrollar en predios sobre los cuales recaen medidas como la condición resolutoria, que no se constituye como un tipo de limitación al dominio o gravamen, pero que puede dar lugar a interpretaciones ambiguas que consideren causal de rechazo para la propuesta.

Por lo anterior, se sugiere que la redacción del presente numeral sea la siguiente:

3.2.2. Requisitos jurídicos:

- Copia de las escrituras públicas, sentencias o actos administrativos con las cuales se pueda verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años y titularidad del inmueble o los inmuebles en que se ejecuta o se ejecutará al proyecto.*
- Certificado(s) de tradición y libertad del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, en el(los) cual(es) conste que el oferente de las viviendas, o quien(es) firme(n) la carta de intención de transferirlos al proponente, o el patrimonio autónomo cuyos fideicomitentes presenten la instrucción irrevocable de transferirlos, es (son) titular(es) único(s) del derecho real de dominio. Estas certificaciones deben ser expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección.*
- Si alguno(s) o todos los folios de matrícula inmobiliaria del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido fue(ron) abierto(s) en un término inferior a 10 años contados a partir de la fecha de cierre del proceso, el proponente también deberá aportar para estudio del evaluador el(los) certificado(s) de tradición y libertad del (los) predio(s) matriz(ces) del(los) cual(es) proviene(n), así como los títulos de adquisición inscritos en los mencionados folios, que sean necesarios para verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años.*

Se aceptará que los lotes en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos tengan los siguientes gravámenes, limitaciones al dominio o condiciones resolutorias, exclusivamente:

- Gravámenes hipotecarios*
- Servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios*
- Condición resolutoria que no limite la postulación del predio a programas de vivienda.*

Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes a las expuestas, se rechazará la propuesta.

Para el último desembolso, del 30% de los recursos del valor del subsidio familiar de vivienda solo se aceptará que en los folios de matrícula inmobiliaria en que figuren como titulares del derecho de dominio los beneficiarios del programa VIPA, que aparezcan inscritas servidumbres para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y un solo gravamen hipotecario cuyo acreedor sea la entidad que haya financiado al hogar beneficiario para lograr el cierre para la adquisición de la vivienda, lo anterior, de acuerdo con lo indicado en la escritura pública respectiva. En el evento en que se encuentren inscritos gravámenes o limitaciones al dominio adicionales, no se realizará el desembolso del 30% del valor del subsidio familiar de vivienda y se solicitará la restitución del 70% desembolsado con la terminación de las viviendas, indexado. El oferente deberá proceder a su

restitución inmediata una vez se haga la solicitud, sin que sean necesarios requerimientos ni trámites adicionales. “

Respuesta:

Se revisara los términos en lo referente en el numeral 3.2.2 y de ser pertinente se modificará mediante adenda.

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

En relación con el numeral 3.2. "Verificación de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados: Sólo se verificarán los 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 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".*

En el Distrito de Bogotá, la empresa prestadora del servicio de energía es Codensa S.A., en los formatos 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 suministro eléctrico con lo que perfectamente se podría adelantar el desarrollo del proyecto. Por lo anterior se solicita modificar el cuarto punto del numeral 3.2 "Requisitos Técnicos" 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

Respuesta:

Se revisara los términos en lo referente en el numeral 3.2 y de ser pertinente se modificará mediante adenda.