

PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No 121 – 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 02 de octubre de 2017, desde las 2:00 p.m. y hasta las 5:00 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 29 de septiembre 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:

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

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA TERMINACION DE LAS VIVIENDAS, CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y ESCRITURACION.

La sociedad CG Constructora SAS, interesada en ofertar 588 unidades VIP para participar en la Convocatoria referenciada se permite realizar las siguientes observaciones a los términos de referencia publicados:

OBSERVACION 1:

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.**”*

Solicitud:

Por considerar el plazo estrecho en extremo, comedidamente les solicitamos que lo amplíen hasta Octubre 31 de 2018. Es posible que la inquietud de ustedes es que la entrega en tal fecha no permita al supervisor certificar debidamente la totalidad de las unidades.

Tal situación no se presentaría ya que no es nuestro interés entregar la totalidad de las unidades en la fecha final, sino, por el contrario, hacer entregas parciales que perfectamente podrían arrancar desde el mes de agosto de 2018, con lo cual el saldo a certificar a partir de octubre 31 de 2018 sería máximo del 20% del total de las unidades a construir.

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

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA TERMINACION DE LAS VIVIENDAS, CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y ESCRITURACION.

A partir de lo dispuesto en los términos de referencia definitivos, publicados en el marco de la convocatoria 121 del Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA – Esquema Privado _ Bogotá Distrito Capital, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C, presenta la siguiente observación:

OBSERVACION:

En relación con el numeral 1.3.3 de los términos de referencia en mención, 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 de los términos de referencia y la publicación del acta con los proyectos habilitados, no es inferior a un mes, 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 29 de septiembre de 2017, las etapas precontractuales, descritas (sin modificaciones del cronograma, el desarrollo del o de los proyectos (propuesto para aproximadamente 588 unidades de vivienda), podría iniciar a principios del mes de diciembre de 2017, ahora, la duración de la etapa constructiva oscila entre 12 y 14 meses, por lo cual las viviendas estarían terminadas a finales de octubre de 2018.

Solicitud:

Por lo anterior se solicita modificar el numeral 1.3.3, en el siguiente sentido:

*“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 **30 de Octubre de 2018.***

Resulta pertinente precisar que las graves consecuencias socioeconómicas, culturales y ambientales que sobre la población civil genero el conflicto armado interno en Colombia durante más de seis décadas, ha demandado por parte del estado la generación de un marco normativo de respuesta a la crítica situación humanitaria y de DDHH que afronta la población víctima y ha dictado las acciones diferenciales que deben existir para que sujetos de especial protección constitucional puedan acceder, entre otros, al derecho a la vivienda.

Dentro de las acciones adelantadas por el distrito, vale la pena resaltar que Metrovivienda (hoy EMRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C. – Empresa Industrial y Comercial del distrito capital), adelanto en el año 2014, un concurso que permitiera la vinculación de hogares víctimas del conflicto armado al proyecto en la Ciudadela El porvenir, bajo la figura organizativa de Organizaciones populares de vivienda, el cual obtuvo como resultado la vinculación de 6 OPV de manera directa y 2 OPV como lista de elegibles, en dicho proyecto se ofrecerían alrededor de 588 unidades de vivienda.

En este sentido, para la Empresa de renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C, es indispensable que se realicen las modificaciones solicitadas a los términos de referencia de la convocatoria 121 Programa de vivienda Para ahorradores VIPA – Esquema Privado-Distrito capital, con el fin de poder postular los proyectos a través de los cuales se permita ofrecer una solución de vivienda digna alrededor de 588 hogares víctimas, constituidos bajo la figura de Organizaciones Populares de Vivienda.

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

2. AMPLIACIÓN DE LOS TÉRMINOS PARA LA TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS, CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y ESCRITURACIÓN

2.1. Descripción de la observación:

De acuerdo al punto 1.3.3 de los términos de referencia definitivos, se exponen las siguientes consideraciones:

*“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**.*

(...)

*Las viviendas de interés prioritario deberán escriturarse y entregarse a los beneficiarios del Programa VIPA, y el título adquisitivo del derecho de dominio deberá registrarse, a más tardar el **30 de Noviembre de 2018**.”*

2.2 Solicitud:

Con ocasión de los anteriores plazos establecidos por la convocatoria, tanto para la terminación de las viviendas ofertadas (31 de agosto de 2017), como para la escrituración de las mismas (30 de noviembre de 2018), respetuosamente se solicita prorrogar dichos términos en por lo menos 4 meses, desde aquellas fechas ya establecidas en los señalados términos de referencia; esto es, que el plazo de terminación de las viviendas sea para DICIEMBRE DE 2018 y el plazo para su escrituración sea para MARZO DE 2019.

La anterior solicitud se efectúa teniendo en cuenta el cronograma de obras establecido para el proyecto de viviendas denominado “Arboleda Santa Teresita” (adelantado por la CVP), el cual se pretende presentar en la convocatoria del asunto, y tendrá su probable fecha de terminación en 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, vigente hasta el 31 de diciembre de 2018. Con base en lo anterior y dado que la presente convocatoria no contempla la

legalización de créditos hipotecarios el Comité Técnico evaluara la ampliación de terminación máximo hasta el 30 de septiembre de 2018 y de ser el caso se publicará la adenda respectiva.

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

3. HABILITACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DE CONVOCATORIAS.

3.1. 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 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 Secretaria Distrital del Hábitat.

De acuerdo a lo anterior es preciso advertir que de acuerdo a lo establecido en el Art. 15¹ del Acuerdo 003 de 2008 expedido por el Consejo Directivo de la CVP, la Caja de la Vivienda Popular, se encuentra representada por un Director General, quien ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la Entidad, así como la administración de la 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".

3.2. Solicitud:

Por todo lo anterior, y en observancia de la acreditación solicitada en el punto 3.1.1.2.1² 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 su Director General, al encontrarse plenamente facultado por los estatutos de la Caja de la 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 encuentran dentro del giro ordinario de la misionalidad y funciones a cargo del representante legal de la CVP.

¹ Acuerdo 003 de 2008 del Consejo Directivo de la CVP. Artículo 15°. - 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.

² 3.1.1.2.1. Acreditación de la existencia y representación legal de las entidades públicas que participen como proponente o en el consorcio o en la unión temporal.

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:

*“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)**

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 acápite 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.

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

4. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS TÉCNICOS.

4.1. Descripción de la observación:

De acuerdo al punto 3.2.3 denominado “Requisitos Técnicos” de los términos de referencia definitivos, se exige los siguientes requisitos:

“Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva y/o afectaciones por obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el POT.

En el evento que se presenten diferencias entre la certificación expedida por la autoridad competente del Distrito Capital y la licencia urbanística respectiva, se rechazará la propuesta.

*La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a **seis (6) meses anteriores a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección.***

(...)

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 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 36 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.

*La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a **seis (6) meses anteriores a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección.** (Subrayado y negrilla no textual)”*

3.2 Solicitud:

Teniendo en cuenta que todos los proyectos que pretende ofertar la CVP en la presente convocatoria, cuentan con un avance de obra significativo (superior al 50%) se advierte que el plazo de vigencia de las certificaciones solicitadas en el punto anterior, no se compadece con la situación urbanística real de los proyectos de la Entidad; toda vez que

en orden lógico las ya indicadas certificaciones tienen vigencia concomitante con las licencias urbanísticas de los proyectos adelantados por la Entidad, habida cuenta que todos aquellos certificados sirvieron como insumo para obtener las licencias urbanísticas.

De acuerdo a lo anterior se proponen las siguientes modificaciones al punto 3.2.3 de los términos de referencia definitivos así:

En caso tal, que los proyectos ofertados por el proponente tengan una ejecución mayor al 50% en el avance de obra, se podrán aportar los certificados expedidos por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en donde se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentre en: i) zonas de reserva y/o afectaciones por obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el POT, los cuales haya servido como insumo para la aprobación de la respectiva licencia de urbanización y construcción, así mismo también se aceptaran los certificados que tengan una vigencia concomitante o cercana con las de aquellas licencias.

En caso tal, que los proyectos ofertados por el proponente tengan una ejecución mayor al 50% en el avance de obra, se podrán aportar 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 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. Así mismo se podrán aportar las certificaciones que hayan servido como insumo para la aprobación de la respectiva licencia de urbanización y construcción, o los certificados que tengan una vigencia concomitante o cercana con las de aquellas licencias.

Por último se advierte que la fecha límite de recepción de las ofertas, establecida para la convocatoria (9 de octubre de 2017), corresponde a un día festivo o feriado, por lo tanto deberá modificarse aquella, la cual se sugiere sea por lo menos hasta el 16 de octubre de 2017, con fin de contar con tiempo suficiente para preparar la propuesta por parte de esta Entidad.

Respuesta:

No se acoge la solicitud dado que el comité considera que los documentos establecidos en los requisitos, buscan garantizar las condiciones mínimas de los proyectos.