

**PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES**  
**CONVOCATORIA No 123 – NACIONAL - ESQUEMA 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 logren el cierre financiero para la adquisición de la vivienda; con recursos de ahorro, Subsidio Familiar de Vivienda en el marco del programa y los aportes realizados por otras entidades de origen público o privado 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 19 de septiembre de 2018, desde las 14:00 y hasta las 16:00 horas, 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 14 de septiembre de 2018. 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

### RELATIVAS AL NUMERO DE CUPOS.

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “En los TÉRMINOS DE REFERENCIA, en la sección 1.3.4, no se especifica explícitamente el número máximo de viviendas a ofrecer por proyecto. Por favor aclarar.”

#### Respuesta:

El numeral 1.3.4. de los Términos de Referencia indica que para la presente convocatoria se dispone de 5.875 cupos de recursos, en el mismo sentido el numeral, 2.13.9 contempla como causal de rechazo lo siguiente: *“Cuando proponente oferte un proyecto que supere el número máximo de viviendas señalado en el numeral 1.3.4 de estos términos de referencia”*; por lo anterior cualquier proyecto que el número de viviendas supere el cupo de recursos dispuestos para la convocatoria será rechazado.

Ahora bien, a la hora de definir el número de viviendas por proyecto que se pretendan presentar, el oferente deberá evaluar que tenga la capacidad para comercializar, construir y entregar las viviendas a los beneficiarios, en los plazos establecidos en la presente convocatoria.

### RELATIVAS A LA POSTULACIÓN DE BENEFICIARIOS.

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Teniendo en cuenta de que el proponente se conforma por un privado y un público, y en caso de que el miembro público acredite recursos para la cofinanciación del proyecto, por favor aclarar el aporte mínimo por vivienda, en recursos monetarios, que debe hacer el miembro público del proponente.”

#### Respuesta:

El numeral 1.5. de los Términos de Referencia establece el valor del subsidio familiar de vivienda y de las viviendas de interés prioritario para ahorradores, en el marco del Programa VIPA así:

*“El monto máximo del valor del subsidio familiar de vivienda que certificará y desembolsará el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, a los oferentes, cuando se cumplan los requisitos establecidos en este documento, es el siguiente, de conformidad con el artículo 2.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015:*

- a) *Hasta TREINTA (30) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES para los hogares que cumplan los requisitos del Capítulo 3, Título 1, Parte 1, Libro 2 del decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, y*

tengan ingresos de hasta UNO PUNTO SEIS (1.6) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.

- b) Hasta VEINTICINCO (25) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES para los hogares que cumplan los requisitos del Capítulo 3, Título 1, Parte 1, Libro 2 del decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, tengan ingresos de más de UNO PUNTO SEIS (1.6) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES y hasta DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES. “

Es importante resaltar que los recursos de ahorro de la familia deben cumplir con el porcentaje mínimo establecido en el numeral **ARTÍCULO 2.1.1.3.1.3.4. Acreditación de ahorro** del Decreto 1077 de 2015, el cual señala lo siguiente:

**“Los hogares acreditarán un ahorro mínimo equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda.** El documento que acredite el ahorro podrá ser aportado al patrimonio autónomo respectivo, por el oferente del proyecto seleccionado, como anexo del formulario de postulación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.1.3.1.5.1. de esta sección, pero también se aceptará que se aporte como requisito previo a la asignación del subsidio familiar de vivienda, la cual deberá efectuarse en el plazo indicado en los términos de referencia del respectivo proceso de selección.

En el evento en que entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda, diferentes al Fondo Nacional de Vivienda y las Cajas de Compensación Familiar, decidan autorizar el desembolso de recursos a los oferentes de proyectos seleccionados de acuerdo con lo establecido en la presente sección, el ahorro del hogar podrá disminuir en el valor del respectivo subsidio, sin que, en ningún caso, **el aporte del hogar pueda ser inferior al dos por ciento (2%) del valor de la vivienda.(...)” (subrayada y negrilla fuera de texto).**

El valor restante deberá ser cubierto con recurso de ahorro de la familia y los aportes de otras entidades de origen público o privado y cumpla con las condiciones y requerimientos señalados en los Términos de Referencia y se acrediten de conformidad con lo establecido en el numeral 3.1.2.5.

## **RELATIVAS A LA ACREDITACIÓN DE RECURSOS.**

3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “En los **TÉRMINOS DE REFERENCIA**, la sección 3.1.2.1 **ACREDITACIÓN DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO**, comenta lo siguiente

“La forma de acreditación de los recursos de financiación del proyecto puede ser: i) con recursos de crédito, caso en el cual el proponente deberá acreditarlos en los montos y condiciones a que se refiere el numeral 3.1.2.1.1. de estos términos de referencia, o ii) con recursos de los miembros del proponente, caso en el cual el proponente deberá acreditarlos en los montos y condiciones a que se refiere el numeral 3.1.2.1.2. de estos términos de referencia. **No se aceptará que, para un mismo proyecto propuesto, parte de la financiación sea acreditada con recursos de crédito y parte**

con recursos de los miembros del proponente, de manera que el proponente deberá escoger solo una de las dos formas de financiación permitidas, para cada uno de los proyectos que proponga." (subrayado fuera de texto)

Lo anterior es contradictorio con lo que se comenta en la sección 3.1.2.1.1 RECURSOS DE CRÉDITO: "El proponente deberá presentar con su propuesta, carta(s) de pre - aprobación de crédito vigente(s), emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para cada uno de los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado" (subrayado fuera de texto), ya que al tener un cupo de crédito mínimo, lo restantes debe ser completados con recursos propios del proponente, más aún teniendo en cuenta que ninguna entidad bancaria otorga crédito por el 100% del valor del proyecto. Por favor aclarar"

4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "En el numeral 3.2.1. **REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO**, se hace referencia a las dos formas de acreditación de los recursos para la financiación del proyecto como son: Recursos de Crédito y Recursos de los Miembros del Proponente, pero en ellas se cita que los proyectos " ... con una ejecución menor al 50% de las obras de urbanización y/o el 50% de la construcción de las viviendas, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al anexo 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. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.", la pregunta es: Es necesario esta certificación para los proyectos que no cuentan con ningún porcentaje de inicio de obras tanto urbanísticas como de construcción de las viviendas?, pues estas deberían ser para proyectos con un porcentaje mayor al 50%, y en caso de certificar que no existen obras de urbanismo y construcción de viviendas en el lote donde se desarrollará el proyecto, está la podría expedir el secretario de Planeación Municipal?"

#### **Respuesta:**

El numeral 3.1.2.1. ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO, establece dos opciones para acreditar los recursos de financiación del proyecto, de las cuales el oferente deberá escoger una, para el caso en el que el proyecto tenga una ejecución menor al 50% de las obras de urbanización y/o el 50% de la construcción de las viviendas, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de Los Términos de Referencia.

Seguidamente los numerales 3.1.2.1.1. y 3.1.2.1.2 especifican los requisitos y soportes para cada una de las opciones, así; en el numeral 3.1.2.1.1. RECURSOS DE CREDITO señala: "(...)El proponente deberá presentar con su propuesta, carta(s) de pre - aprobación de crédito vigente(s), emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para cada uno de los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado.(...)" (subrayada y negrilla fuera de texto). Por su parte el numeral 3.1.2.1.2. RECURSOS DE LOS MIEMBROS DEL PROPONENTE indica: "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." (subrayada y negrilla fuera de texto).

Es claro que en ninguna de las opciones establecidas en el numeral 3.2.1.1., se requiere que el oferente acredite el 100% de los recursos para la financiación del proyecto, simplemente los proyectos que se encuentren por debajo del porcentaje de ejecución señalado deberán escoger entre las opciones de acreditación que establece el numeral 3.1.2.1.

Así mismo la certificación de avance del proyecto deberá estar expedida por el interventor de los Proyectos o por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, cualquier otro documento no será tenido en cuenta por el evaluador.

## RELATIVAS A LA GARANTÍA.

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Dentro de los términos de referencia definitivos, en lo referente a las garantías futuras, las aseguradoras para poder expedir la garantía de seriedad, nos solicitan aclaración a la siguiente inquietud: ¿Esta sería la única garantía futura que solicitaran en caso de adjudicación en los contratos de obra?”*

### *“10. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO*

*El oferente deberá aportar, dentro del plazo señalado en este documento, una garantía entre particulares, expedida por alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, NIT 830.055.897-7, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del proyecto, con vigencia hasta la fecha de terminación de las viviendas, de acuerdo con lo señalado en el Anexo No. 2 de la propuesta, y tres (3) meses más, que ampare el cumplimiento de las obligaciones incluidas en el cronograma de ejecución del proyecto seleccionado, de acuerdo con lo señalado en el numeral 4.10 de este documento, hasta la expedición de la certificación de existencia de las viviendas, en las condiciones señaladas en estos términos de referencia y en la propuesta. Esta garantía deberá ser aceptada por el Fideicomiso, quien podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.”*

### **Respuesta:**

Primero es importante aclarar que los términos de referencia de la convocatoria 123 no establecen contrato o contratos de obra para la ejecución de los proyectos y el objeto es con el fin de cofinanciar la adquisición de las viviendas *“El objeto del presente proceso es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con la demanda de posibles beneficiarios plenamente identificada que logren el cierre financiero para la adquisición de la vivienda; con recursos de ahorro, Subsidio Familiar de Vivienda en el marco del programa y los aportes realizados por otras entidades de origen público o privado 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.**”* (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Así mismo el numeral 4.1 establece la obligación de Suscribir el documento denominado “Compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente en el marco del Programa VIPA”,

en el formato incorporado en el Anexo No. 5 de estos términos de referencia, dentro de los plazos señalados en el mencionado numeral 1.3.2.3 *“(...)En los contratos de promesa de compraventa y/o de compraventa, y/o los demás documentos pre-contractuales o contractuales que se llegaren a suscribir entre el oferente, cualquiera de sus miembros o de sus representantes y/o el propietario de los predios en que se desarrollará el proyecto seleccionado, con los beneficiarios del Programa VIPA, no serán parte ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni Fiduciaria Bogotá en calidad de vocera del Fideicomiso.*

*Con la presentación de su propuesta se entenderá que el proponente acepta que ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni Fiduciaria Bogotá actuando como vocera del Fideicomiso deberán responder ninguna reclamación, ni solicitud ni emitir ningún concepto en relación con los contratos o acuerdos que suscriba el oferente o cualquier otra persona, con los beneficiarios del Programa VIPA. (...)*”

Por lo anterior la garantía necesaria en el proceso es la descrita en el numeral 10 de los términos de referencia.

## **RELATIVAS AL PROCESO DE SELECCIÓN.**

5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el numeral 3.3.1. Selección de los Proyectos, se hace referencia que en el evento de que la suma de los proyectos habilitados supere el monto descrito en el numeral 1.3.4 de los términos de referencia de la convocatoria 123 Publico – Privada, se procede a la conformación de dos Grupos: A y B, para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento: “El evaluador generara dos grupos llamados grupo A y grupo B; en el grupos A serán ubicados los proyectos que según la comunicación del numeral 3.1.2.5 cuenten con los recursos disponibles de manera inmediata para financiar el cierre financiero de los hogares, en el grupo B serán ubicados los demás proyectos.”, se solicita sea modificado este método, pues el proceso para que un proyecto ante el OCAD se encuentre en fase 3 es un poco prolongado, al igual que conseguir el crédito ante entidades financieras, lo que sugerimos es que se haga el mismo tipo de sorteo con los proyectos que han sido habilitados, pero sin dividirlos en dos grupos, y que a la fecha de radicación de los listados de los futuros beneficiarios se presenten el cierre financiero de estos, en caso tal de no ser presentados, los cupos del proyecto pasen a otro que haya quedado en espera de asignación de cupos y que haya cumplido con los requisitos habilitantes descritos en los términos de referencia objeto de la convocatoria.”*

### **Respuesta:**

No se acepta la solicitud y en caso que el número de viviendas ofertado supere el número máximo de viviendas establecido en el numeral 1.3.4. se procederá de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.3.1.

6. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Consideramos que los plazos establecidos para entrega de los requisitos es muy corta, por lo que, respetuosamente*

solicitamos la ampliación de los referidos plazos en un tiempo adicional de quince (15) días hábiles”

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“El Municipio de Mosquera está interesado en aplicar al programa Mi Casa Ya postulando a 500 hogares., pero no cuenta con predio propio para el desarrollo del proyecto., sin embargo la administración municipal adelanta la gestión del suelo a través de cargas urbanísticas en proyectos privados en ejecución .*

*Indicado lo anterior Solicitamos por favor ampliar el plazo para que el Municipio postule el proyecto.”*

**Respuesta:**

Teniendo en cuenta que el Proyecto de los Términos de Referencia estuvo cargado en la página de La Fiduciaria Bogotá por más de dos meses y que el plazo para la presentación de las ofertas es superior a un mes, se considera que el tiempo es suficiente para que los oferentes puedan presentar sus propuestas.

También se aclara que la convocatoria es en el marco del programa VIPA, el programa Mi Casa YA es un programa de mercado sin convocatorias y está encaminado a atender a la población de hasta 4 smlmv con acceso al crédito.

No obstante lo anterior, 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.

8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“De la manera más respetuosa y de acuerdo al asunto de la referencia, solicitamos de manera respetuosa aclarar algunos aspectos, detallados en 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>14 de septiembre de 2018</i>	<i>En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a></i>
<i>Plazo para la realización de observaciones</i>	<i>19 de septiembre de 2015 de 14:00 a 16:00 horas. (SIC)</i>	<i>Únicamente se responderán las observaciones que se reciban en la fecha y dentro del horario establecido, y que sean enviadas al correo <a href="mailto:Vipa@fidubogota.com">Vipa@fidubogota.com</a></i>

<p>Publicación de respuestas a las observaciones presentadas en los términos de referencia definitivos</p>	<p>24 de septiembre de 2018</p>	<p>En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a></p>
<p>Fecha límite para recepción de ofertas- Cierre del proceso de selección</p>	<p>26 de octubre de 2018 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>

iendo en cuenta la frase “límite” en la casilla cuarta de el ítem ACTIVIDAD, que hace alusión a la fecha para la recepción de ofertas, y considerando que en el párrafo sexto del numeral 3.3.1 menciona ...” El proponente que haya radicado en primer lugar... “sugiriendo que existe oportunidad de acceder a tal posición; nos conduce a inferir que la fecha de recepción no se refiere a un único día, sino al último día. En ese sentido, solicitamos se nos aclare si el día establecido como fecha límite para recepción de ofertas es el único día o el último día, y en caso de ser este último, que fecha iniciaría la recepción de ofertas.

**Respuesta:**

Las propuestas serán recibidas únicamente en el día y fecha señalada en la actividad "*Fecha límite para recepción de ofertas- Cierre del proceso de selección*", en el lugar y hora señalados en Los Términos de Referencia o sus adendas. No se recibirán propuestas en fechas diferentes a las establecidas en el numeral 2.1. de la convocatoria.

9. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *En el numeral 1.5, sexto párrafo cita:*

*El valor máximo señalado para la solución de vivienda incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico y los de comercialización, transferencia y entrega de las viviendas, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica. Igualmente, se deberán contemplar como costos del proyecto el pago de todos los impuestos nacionales y territoriales que demande la ejecución del respectivo proyecto.*

*No obstante, en el siguiente párrafo se cita:*

*Los tributos y demás costos y gastos que se generen específicamente por los actos de escrituración y registro del título adquisitivo del derecho de dominio de las viviendas por parte de los hogares beneficiarios del Programa VIPA los pagarán las partes de los negocios jurídicos que deban celebrarse, según lo acordado por ellas, sin perjuicio de las normas vigentes que apliquen para el efecto.*

*En el primero, al referirse a transferencia y entrega de las viviendas, se asume que esta implícito en este proceso la transferencia del dominio a los beneficiarios, la cual se hace a través de escritura o resolución administrativa.*

*En ese orden de ideas según el primer párrafo se entiende que el costo de la transferencia del dominio de las viviendas a los beneficiarios estaría dentro del valor total de la solución de vivienda, mientras que en el párrafo siguiente pareciera afirmar que dicho costo esta por fuera de el valor total, porque especifica que: /os pagarán las partes de los negocios jurídicos que deban celebrarse, según lo acordado por ellas, sin perjuicio de las normas vigentes que apliquen para el efecto.*

*Así las cosas, solicitamos se nos haga claridad al respecto"*

**Respuesta:**

El numeral 1.5 establece los valores máximos de subsidio familiar de vivienda que serán otorganos en el marco del programa como cofinanciamiento de la vivienda, igualmente establece el valor máximo de vivienda (70 smlmv) que deben incluir todos los costos establecidos en el numeral 1.5. El párrafo final hace referencia a los tributos y costos generados en los actos de

escrituración y registro del título adquisitivo del derecho de dominio (Ejemplo: Gastos notariales) y se deberán cancelar de conformidad con las normas comerciales vigentes.

Es preciso aclarar que en los contratos de promesa de compraventa y/o de compraventa, y/o los demás documentos pre-contractuales o contractuales que se llegaren a suscribir entre el oferente, cualquiera de sus miembros o de sus representantes y/o el propietario de los predios en que se desarrollará el proyecto seleccionado, con los beneficiarios del Programa VIPA, no serán parte ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni Fiduciaria Bogotá en calidad de vocera del Fideicomiso. Con la presentación de su propuesta se entenderá que el proponente acepta que ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni Fiduciaria Bogotá actuando como vocera del Fideicomiso deberán responder ninguna reclamación, ni solicitud ni emitir ningún concepto en relación con los contratos o acuerdos que suscriba el oferente o cualquier otra persona, con los beneficiarios del Programa VIPA.

10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “En el numeral 3.1.2.5, cita

#### 3.1.2.5. ACREQITACIÓN DE RECURSOS COMPLEMENTARIOS PARA LA COFINANCIACIÓN DE LAS VIVIENDAS.

*Carta de compromiso expedida por el Departamento, Municipio o Distrito y/o Entidades del Departamento, Municipio o Distrito del orden centralizado o descentralizado o de las Entidades privadas, donde se establezca el compromiso para garantizar los recursos del cierre financiero en las condiciones de la convocatoria, sin generación de créditos hipotecarios, de los posibles Beneficiarios del programa VIPA, debidamente suscrita por el representante legal.*

*Nota 1: La comunicación deberá expresar claramente la fuente de financiación y su estado; disponibilidad inmediata, en presentación OCAD, solicitud de crédito, etc.*

*Solicitamos se nos clarifique cual es el estado considerado como de disponibilidad inmediata al que se hace alusión, y si dentro de este concepto califican los recursos del crédito del constructor (prea probado) considerando que es la entidad privada que actuaría dentro de los posibles consorcios y/o uniones temporales, ya que es el requisito que determinaría en primera instancia la ubicación en el grupo A de que trata el numeral 3.3.1.*

*De no ser así, solicitamos se reconsideren las fechas límites establecidas para la recepción de ofertas, de manera que puedan ampliarse por lo menos dos (2) meses, dado que:*

- a. *En los borradores de los términos de referencia que sirvieron de punto de partida para que comenzáramos a organizar las propuestas, no estaba contemplado el aspecto de disponibilidad inmediata como requisito de clasificación en primera instancia, lo que en estos momentos establecido ya como requisito en los términos definitivos, y dadas las fecha límite para la presentación de ofertas restringiría significativamente la posibilidad de que los proyectos sean escogidos por el evaluador para el grupo A y por obvias no le sean asignados los recursos Lo anterior, dado que lograr que proyectos sean presentados a mesas técnicas, evaluados y*

*aprobados en OCAD, según los términos que exige el acuerdo 045 para proyectos en fase III, en menos de 45 días es de hecho imposible.*

- b. *Si la disposición inmediata a que se refiere la nota citada, fuere con recursos de crédito, el proceso de estudio del mismo para las entidades territoriales llevaría un tiempo mayor, considerando que los mismos deben ser autorizados por medio de facultades por lo concejos municipales o Asambleas departamentales, hecho que también debe surtir un proceso en el tiempo.*

**Respuesta:**

La disponibilidad inmediata de los recursos indicados en el numeral 3.1.2.5., se refiere que para el momento de presentación de la propuesta, se pueda disponer de dichos recursos, para la la postulación de los hogares a ser beneficiarios del programa VIPA, con el respectivo cierre financiero de acuerdo al numeral 1.3.2.3. de los Términos de referencia, dicha disponibilidad deberá ser acreditada, ante el evaluador de acuerdo al numeral 4.35 de los Términos de Referencia así:

*“4.35.1. 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.*

*y/o*

*4.35.2 Certificación de la sociedad fiduciaria indicando el valor de los recursos fideicomitidos, indicando aquellos que serán destinados específicamente para la cofinanciación de los hogares beneficiarios del programa.”*

De acuerdo a lo anterior es claro que esta acreditación es con el fin de garantizar los recursos complementarios para la cofinanciación de las viviendas y no debe ser mezclado con el requisito habilitante de carácter financiero descrito en el numeral 3.1.2.1 ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO, por lo tanto los recursos de crédito constructor son destinados a la financiación del proyecto y no pueden ser tenidos en cuenta como recursos destinados a la cofinanciación de la adquisición de las viviendas de los posibles beneficiarios. Igualmente se estudiara la pertinencia de mediante adenda aclarar el término de disponibilidad inmediata.

Finalmente y teniendo en cuenta que la disponibilidad inmediata de dichos los recursos establecidos en el numeral 3.1.2.5., no es un requisito habilitante de la convocatoria y que desde la publicación de los términos de referencia borradores, se contempla que para el desarrollo del proyecto, se debe contar con recursos complementarios para garantizar el cierre financiero de las familias beneficiarias, no se acepta la solicitud de prorrogar el plazo para la recepción de propuesta.