

SECRETARÍA GENERAL

RESPUESTA A OBSERVACIONES AL PROCESO DE SELECCIÓN ABIERTA SA-05-2018

OBJETO: INVITACION PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA REQUERIDO PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES VIPA “LLUVIA DE ORO”

La suscrita Secretaria General de EDUBAR S.A., en uso de sus facultades legales y dentro de los términos establecidos para ello, da respuesta a las observaciones al proceso de selección abreviada SA-05-2018, presentadas por los posibles interesados en participar, así:

I. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR FIDUCIARIA CREDICORP CAPITAL S.A.:

1. Personal Mínimo requerido: Sugerimos exigir un (1) Profesional encargado del fideicomiso, y especificar que la experiencia de los últimos cinco años sea en Fideicomiso de Administración y Pagos (que incluyan Fideicomiso de Administración Inmobiliaria). Lo anterior teniendo en cuenta que basta con una persona que asuma las responsabilidades que amerita el negocio y que en caso de sustitución se avisará a la entidad contratante del cambio quien deberá cumplir con el mismo perfil

RESPUESTA.

Se acoge parcialmente mediante adenda.

2. Comité fiduciario: Agradecemos informar cual es la periodicidad de dicho comité y donde se llevará a cabo si en la ciudad de Barranquilla o en el municipio de Malambo. Adicionalmente:

En el Numeral 4.6.1. se indica que hará parte del mismo un: “Un representante de la sociedad fiduciaria con voz pero sin voto, quien ejercerá la secretaria”

Consideramos que como no se requiere la presencia de la Fiduciaria para todas las reuniones del Comité Fiduciario, pero en caso que sea convocada asistirá con voz pero sin voto. La Fiduciaria por lo tanto no será el Secretario de la reunión ni será la obligada a realizar las Actas, esta función deberá estar en cabeza de alguno de los integrantes del Comité Fiduciario, teniendo en cuenta que por medio de estas Actas se imparten instrucciones a la Fiduciaria

RESPUESTA.

Se acoge mediante adenda. Mensual y en Barranquilla.

3. Reglamento operativo: Favor dar a conocer el reglamento operativo al que se hace referencia en la Invitación, o indicar de quien es la obligación de hacerlo.

RESPUESTA.

El reglamento operativo deberá ser elaborado por la sociedad fiduciaria seleccionado, cumpliendo para ello los aspectos centrales y específicos de la convocatoria.

4. Cronograma: De manera atenta solicitamos sea modificada la fecha de cierre del proceso, dado que los tiempos de preparación de oferta son muy cortos, ya que las respuestas a las observaciones presentadas están establecidas para el 24 de abril y el cierre del proceso el 26 de abril, lo que no nos permite tener tiempo para revisar observaciones y organizar oferta, por lo cual para tener una mayor participación de oferentes agradecemos sea modificada la fecha de cierre para el 30 de abril de 2018.

RESPUESTA.

Mediante Adenda No. 1 se modificó el cronograma.

5. Minuta de contrato: De manera atenta solicitamos dar a conocer la minuta de contrato de a suscribir

RESPUESTA.

El numeral 12 de la invitación señala los aspectos generales del contrato a suscribir. Una vez seleccionada la propuesta, se elaborará la minuta correspondiente.

6. Duración del Contrato: Agradecemos sea informado cual es el tiempo de duración del contrato fiduciario

RESPUESTA.

La duración del contrato será igual al desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Lluvia de Oro, el cual se estima hasta el 31 de diciembre de 2018.

7. Obligaciones de la Fiduciaria:

7.1. En el Numeral 4.7.1.1. se indica que: “La sociedad Fiduciaria previamente ha conocido y revisado por su cuenta un Estudio de Títulos para aceptar la transferencia de los inmuebles.”

¿a qué se refiere que sea por cuenta? ¿Quién asume el costo de elaboración del estudio de títulos? ¿Quién lo realiza? ¿Existe un estudio de títulos ya realizado por la entidad a los bienes inmuebles? Todo lo anterior teniendo en cuenta que por regla general las sociedades fiduciarias no asumen el costo de elaboración del estudio de títulos y tienen una política establecida en cuanto a quien lo elabora y las condiciones mínimas que debe contener el estudio de títulos. De haber realizado ya un estudio de títulos por favor publicarlo con el fin de conocer las condiciones del inmueble y revisar si cumple o no con las políticas establecidas por cada fiduciaria

RESPUESTA.

Previamente a la celebración del contrato de fiducia mercantil, EDUBAR entregará el estudio de títulos de los inmuebles a transferir. Sin perjuicio de lo anterior, la fiduciaria que resulte adjudicataria podrá realizar a su costo, los estudios de títulos que considere necesarios dentro de los dos días hábiles siguientes a la adjudicación. Salvo que exista en la tradición de los inmuebles un impedimento para transferencia al Patrimonio Autónomo a constituir, el resultado del estudio de títulos que realice el abogado avalado por la fiduciaria no será causal para no celebrar el contrato por parte de la sociedad fiduciaria.

7.2. En el Numeral 4.7.1.7. se indica que: “Realizar los pagos relacionados directamente y en forma exclusiva con la construcción total del proyecto y la liquidación del fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones que imparta el COMITÉ FIDUCIARIO.”

¿Cuándo se indica “pagos” esto quiere decir que el Fideicomiso será el responsable de las retenciones a que haya lugar o realmente son giros netos y es obligación de los fideicomitentes desarrolladores aplicar las correspondientes retenciones?

RESPUESTA.

Dicha obligación corresponde al numeral 4.7.1.6. Se acoge mediante adenda.

7.3. En el Numeral 4.7.2.8. se indica que: “Designar un delegado que haga parte del Comité Fiduciario del contrato que surja de la presente Invitación pública, de acuerdo con lo establecido en los estudios de conveniencia y oportunidad.”

indicar que en caso de que se requiera la asistencia de un funcionario de la fiduciaria a un comité fiduciario las personas delegadas serán escogidas desde el inicio del contrato. Habrá un delegado principal y uno suplente.

RESPUESTA.

Toda vez que la fiduciaria será excluida mediante adenda del comité fiduciario, se corregirá este aspecto y se mantendrá la posibilidad de invitarla a participar de los comités con voz pero sin voto.

7.4. En el Numeral 4.7.2.9. se indica que: **"Hacer parte del Comité Fiduciario, con voz pero sin voto y ejercer la Secretaría Técnica del mismo, para lo cual deberá levantar las actas de las reuniones del Comité Fiduciario, las cuales deberá enviar a todos los miembros para su revisión, estudio y aprobación en un término no mayor a cinco (5) días hábiles"**

Consideramos que se debe eliminar esta obligación teniendo en cuenta lo expresado en la Observación No. 2

RESPUESTA.

Toda vez que la fiduciaria será excluida mediante adenda del comité fiduciario, se corregirá este aspecto y se mantendrá la posibilidad de invitarla a participar de los comités con voz pero sin voto.

7.5. En el Numeral 4.7.2.10. se indica que: **"Rendir los informes mensuales y trimestrales de su gestión y los demás que se establezcan en el Reglamento operativo, así como los informes que le sean requeridos 16 para cada una de las reuniones del Comité Fiduciario"**

sugerimos que los informes sean mensuales de seguimiento y una rendición de cuentas semestral de la gestión realizada. Y para los casos en que se requiera informe especial para Comité Fiduciario el mismo deberá ser solicitado con un mínimo de 8 días hábiles de antelación.

RESPUESTA.

Se acoge parcialmente mediante adenda.

7.6. En el Numeral 4.7.2.11. se indica que: **"Mantener los recursos recibidos objeto del contrato en cuenta especial: cuenta corriente en una entidad financiera calificación AAA vigilada por la Superintendencia Financiera y/o en una cartera Colectiva abierta a la vista con calificación AAA; de manera que asegure una liquidez suficiente y apropiada para atender los pagos de las obligaciones derivadas del contrato de Fiducia Mercantil que surja de este proceso. No obstante, queda claro que es obligación de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES garantizar que el flujo de caja del proyecto sea apropiado, suficiente y garantice las obligaciones y compromisos que demande la construcción y ejecución del proyecto"**

Sugerimos que teniendo en cuenta la calidad de público de los recursos a administrar (subsidios del Estado) sugerimos que el Fondo donde se inviertan los recursos cumpla con lo exigido con la normatividad vigente que es calificación S1 AAA.

RESPUESTA.

Se acoge parcialmente la observación en el entendido que la sociedad fiduciaria seleccionada deberá tener la máxima calificación vigente correspondiente a la máxima categoría que otorguen las sociedades calificadoras no solo para la entidad, sino para el portafolio propuesto para inversión de los recursos.

7.8. En el Numeral 4.7.2.16. se indica que: **"Participar en las reuniones que determine los FIDEICOMITENTES y dejar constancia de lo ocurrido en las respectivas actas"**

Consideramos que se debe considerar no dejar en manos de la Fiduciaria la elaboración del Acta teniendo en cuenta lo expresado en la observación No. 2

RESPUESTA.

Se acoge parcialmente mediante adenda.

8. **Presupuesto oficial:** Agradecemos sea aclarado cual es el presupuesto establecido, dado que en los estudios previos se establece comisión fiduciaria de 0.30 % de las ventas del proyecto más IVA y en la invitación se establece en unas partes el 0,30% y otras como comisión fiduciaria de 0.35%.

RESPUESTA.

Se acoge mediante adenda.

9. Experiencia Especifica Habilitante

Sugerimos que se certifiquen no menos de 5 contratos de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de Proyectos VIS o VIP dentro de los cinco (5) últimos años.

RESPUESTA.

Se acoge parcialmente mediante adenda.

9.1. Que se elimine la condición de acompañamiento social tendientes a la identificación de familiar para efectos de asignación de subsidios nacionales, territoriales o valores únicos de reasentamiento. Lo anterior teniendo en cuenta que esto no es una labor común ni hace parte de las obligaciones de la fiduciaria y sería una condición desigual frente a dos o tres fiduciarias que por contratos fiduciarios puntuales cumplirán con este condicionamiento.

RESPUESTA.

Se acoge mediante adenda.

9.2. Y que, por último, que número mínimo de soluciones de cada proyecto certificado en cada uno de los Fideicomiso de Administración Inmobiliaria no sea inferior a 200 unidades, teniendo en cuenta que muchos de los proyectos se desarrollan a través de fideicomisos independientes, el promedio de 200 es buen numero teniendo en cuenta que los proyectos VIS, VIP o VIPA están siempre alrededor de 500 o más que dividen en dos (2) o (3) etapas que muchas veces se desarrollan en fideicomisos independientes

RESPUESTA.

Se acoge mediante adenda

10. Propuesta Económica: En el numeral 8 se establece que: “El valor de la comisión fiduciaria será descontado de los recursos fideicomitados previa la debida entrega de las actas de comité fiduciario realizado respectivo; y en caso de ser insuficientes, deberá ser cancelada directamente por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES.”

Sugerimos se aclare el hecho que el descuento de la comisión esté relacionado con la radicación de las actas de comité fiduciario. Adicional, se debe aclarar que, para efectos de la comisión total, se tomarán las ventas presupuestadas y se aplicará el porcentaje señalado, siendo pagadera la comisión en el número de meses en los cuales dure la construcción de la misma, es decir dividiendo el valor total, entre los meses de duración del proyecto arrojando una comisión fija mensual. En todo caso, al terminar la escrituración se liquidará el valor sobre el real de las ventas y se efectuará el ajuste correspondiente

RESPUESTA.

Se acoge mediante adenda

11. Calificación de la Experiencia especifica adicional a la mínima habilitante: respetuosamente solicitamos eliminar esta condición, ya que la cantidad de contratos no determina la idoneidad de la fiduciaria en la ejecución de negocios inmobiliarios.

RESPUESTA.

No se acoge la observación.



II. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR FIDUCIARIA POPULAR S.A.:

1. **Numeral 2.1. Bienes Inmuebles.** Cordialmente solicitamos informar la situación actual de éstos inmuebles, así como aclarar que la transferencia de los mismos al Patrimonio Autónomo se realizará previo estudio de títulos efectuado por un abogado avalado por la fiduciaria que resulta adjudicataria del proceso de selección.

RESPUESTA.

Previamente a la celebración del contrato de fiducia mercantil, EDUBAR entregará el estudio de títulos de los inmuebles a transferir. Sin perjuicio de lo anterior, la fiduciaria que resulte adjudicataria podrá realizar a su costo, los estudios de títulos que considere necesarios dentro de los dos días hábiles siguientes a la adjudicación. Salvo que exista en la tradición de los inmuebles un impedimento para transferencia al Patrimonio Autónomo a constituir, el resultado del estudio de títulos que realice el abogado avalado por la fiduciaria no será causal para no celebrar el contrato por parte de la sociedad fiduciaria.

2. **Numeral 2.2. Recursos Líquidos.** Comedidamente solicitamos suministrar un flujo de caja mensual estimado, incluyendo el monto de recursos por cada una de sus fuentes. Por otra parte es importante que se aclare si los recursos que ingresan por cada uno de los hogares ahorradores y por cada subsidio recibido, deben ser registrados de forma independiente y aclarar la forma en que se manejarán contablemente. De igual manera solicitamos indicar cual será el tratamiento de los rendimientos generados por cada una de las fuentes de los recursos.

RESPUESTA.

Los recursos líquidos, aunque potencialmente pueden provenir de cualquiera de las fuentes descritas en el numeral 2.2. principalmente provendrán de las siguientes:

- *Créditos tomados por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES CONSTRUCTORES.I*
- *Recursos recibidos de las familias adquirentes de las soluciones de vivienda, bien sea que estos sean girados directamente por los hogares beneficiarios, o por terceros a nombre de estos*
- *Los recursos provenientes de los subsidios familiares de vivienda del Programa Vivienda para Ahorradores*

La fiduciaria deberá llevar un control de los recursos provenientes de cada hogar, al igual que de los subsidios asignados, pues ambos recursos constituyen la fuente de pago de las unidades de vivienda del proyecto. No obstante debe recordarse que los aportes de las familias, los realizará a nombre suyo, EDUBAR, en varios contados, a través de la asignación del Valor Único de Reasentamiento, y el subsidio de vivienda lo realizará Fidubogotá en desarrollo del Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA

Una vez en el fideicomiso, los recursos se podrán invertir en Fondos Comunes de Inversión que determinen los fideicomitentes y los rendimientos financieros se podrán invertir en el proyecto en el entendido que son recursos que hacen parte de la forma de pago de las unidades a construir.

3. **Numeral 4.4. Beneficiarios.** Agradecemos aclarar que las utilidades resultantes del proyecto serán distribuidas una vez finalice exitosamente el mismo. Por otra parte en el segundo párrafo de éste numeral se habla de "...de los patrimonios...", por lo que solicitamos indicar cuantos patrimonios se van a constituir.

RESPUESTA.

Se acoge la observación y se efectúan los ajustes respectivos en la invitación pública mediante Adenda.

4. **Numeral 4.5. Bienes y recursos a administrar.** Se solicita aclarar a que título se recibirán recursos de entidades territoriales, entidades públicas de cualquier orden, organismos de cooperación internacional, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, de igual manera es importante tener en cuenta que la fiduciaria se reserva el derecho de recibir recursos de éstos posibles aportantes.

RESPUESTA.



El inciso segundo del artículo 6º de la Ley 1537 de 2012, prevé "(...) Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado. (...)"

Este numeral de la invitación recoge la disposición antes mencionada, y en la hipótesis en que ello sucediera, tales ingresos entrarán a título gratuito al Patrimonio Mensual, en forma análoga a una donación, sin necesidad de insinuación previa, ni que los mismos le den la condición de fideicomitente a la persona pública o privada que realice el aporte.

5. Numeral 4.6.1. Comité Fiduciario. De manera atenta solicitamos precisar cada cuanto sesionará el comité y la ciudad en que lo hará.

RESPUESTA.

Se acoge la recomendación y se realizará la precisión mediante Adenda. (mensual y en Barranquilla)

6. Numeral 4.6.1.1. Funciones del Comité Fiduciario.

a. **Ítems 5 y 6.** Comedidamente solicitamos informar que implicación representa para las actividades a desarrollar por la fiduciaria el presupuesto y el flujo del proyecto aprobado por el Comité.

RESPUESTA.

La aprobación del presupuesto y flujo de caja estimado del proyecto, aunque no tiene una implicación directa para la fiduciaria, sirve para que esta realice las recomendaciones sobre la administración de la liquidez del mismo

b. **Ítem 8.** Se solicita aclarar si al momento de efectuar pagos, el ordenador del gasto indicará de cual de las fuentes se deben realizar.

RESPUESTA.

Para efectos de claridad, se considera conveniente que el fideicomitente determine la fuente con que se financiara cada uno de los pagos que ordene realizar, y así se procederá cuando se impartan las respectivas instrucciones.

c. Solicitamos precisar quien será el ordenador del gasto del fideicomiso y las condiciones que se deben cumplir para la realización de los pagos solicitados.

RESPUESTA.

Las instrucciones de giro a los diferentes destinatarios las dará el Fideicomitente Desarrollador – Constructor a la sociedad fiduciaria de acuerdo con los parámetros que determine el Comité Fiduciario y el procedimiento establecido en el Manual Operativo. Debe anotarse que corresponderá al Fideicomitente Desarrollador – Constructor, realizar la liquidación de los pagos que deba realizar el Patrimonio Autónomo a constituirse, realizando las respectivas retenciones y descuentos, a fin de determinar el valor neto del giro que deberá efectuarse a quien indique el Fideicomitente Constructor. Al respecto se realizará la precisión mediante Adenda

7. Numeral 4.7.1.4. Cordialmente solicitamos indicar en que consiste la actividad de "coadyuvar".

RESPUESTA.

En la medida en que la fiduciaria es la vocera del patrimonio autónomo propietario de los predios donde se ejecutara el proyecto, es posible que en la realización de muchos trámites relacionados con la obtención de los permisos, disponibilidades de servicios públicos y modificación de licencias de urbanismo y construcción se requiera su concurso.

8. **Numeral 4.7.1.5.** Agradecemos informar si los recursos pueden ser invertidos en su totalidad en los Fondos de Inversión que administra la Fiduciaria.

RESPUESTA.

Los recursos se invertirán de acuerdo con lo previsto en el numeral 7.18., de tal manera que si es posible invertir en Los Fondos de Inversión Colectiva que administra la fiduciaria, según lo que determine el Comité Fiduciario, sin perjuicio de garantizar la liquidez necesaria para el adecuado desarrollo del proyecto.

9. **Numeral 4.7.1.6.** Se solicita informar: si se realizarán pagos en el exterior, cuales son los conceptos de los pagos, quienes son los destinatarios, cual es la cantidad aproximada de pagos mensuales a realizar.

RESPUESTA.

No se realizarán pagos ni giros al exterior, los giros a realizarse serán los que demande la ejecución de un proyecto inmobiliario, fundamentalmente los beneficiarios de los giros serán los proveedores y subcontratistas del Fideicomitente Desarrollador y Constructor, y no se tiene estimación alguna del número de giros mensuales a realizarse..

10. **Numeral 4.7.1.7.** Atentamente se solicita informar como se procederá en caso que no se pueda escriturar alguna de las unidades inmobiliarias que resulten del desarrollo del proyecto. Por otra parte es importante incluir dentro de las obligaciones de los fideicomitentes, la necesidad que colaboren con los trámites necesarios para ésta escrituración.

RESPUESTA.

Si al vencimiento del plazo del contrato no se hubiese podido sustituir a algún beneficiario de las unidades de vivienda de tal manera que no exista a quien escriturar alguna solución de vivienda, supuesto altamente improbable dada la estructuración financiera del proyecto y la forma de ejecución del mismo, las unidades se transferirían como restitución de aporte al Fideicomitente Aportante y a los Fideicomitentes Desarrolladores – Constructores de acuerdo con las instrucciones que al respecto imparta el Comité Fiduciario. Se hará la precisión mediante Adenda e igualmente se incluirá la labor de los fideicomitentes en la realización de estos trámites

11. **Numeral 4.7.2.5.** Amablemente solicitamos:

- a. **Director del Fideicomiso.** Incluir dentro del perfil profesional en carreras afines a las mencionadas. Se solicita eliminar de la experiencia lo siguiente: "Deberá acreditar una experiencia específica no menor a 2 años en cargos de Director o Gerente en Proyectos inmobiliarios ejecutados en los últimos diez años", por cuanto la experiencia del personal de las fiduciarias se encuentra enmarcada dentro de la administración de negocios inmobiliarios, más no en cargos que tenga que ver directamente con la ejecución de los proyectos inmobiliarios, como se deja entrever en la redacción de la invitación.
- c. **Profesional en Fiduciaria Inmobiliaria.** Incluir dentro del perfil profesional en carreras afines a las mencionadas.
 - c. Se solicita aclarar los documentos que se deben presentar para acreditar el cumplimiento del equipo mínimo.
 - d. Es importante tener en cuenta que los Fideicomitentes pueden solicitar el cambio del personal, no obstante debe por razones motivadas y debidamente comprobadas, en todo caso será concertado con la fiduciaria, así como se debe otorgar un tiempo prudencial para poder suplir el funcionario.

RESPUESTA.

Se acoge parcialmente la sugerencia efectuada la cual quedará plasmada en la respectiva Adenda.

12. **Numeral 4.7.2.6.** Agradecemos eliminar de éste punto lo referente a la disponibilidad de información en tiempo real, por cuanto esto no es posible, se puede facilitar información con un periodo máximo del día anterior.

RESPUESTA.

Se acoge la sugerencia efectuada la cual quedará plasmada en la respectiva Adenda.

13. Numeral 4.7.2.5. Comedidamente solicitamos precisar los tiempos para la remisión de los respectivos informes, de todas formas sugerimos que para los mensuales sea de 10 días hábiles y los trimestrales 15 días hábiles

RESPUESTA.

Se acoge la sugerencia efectuada la cual quedará plasmada en la respectiva Adenda.

14. Numeral 4.7.2.14. Solicitamos aclarar si el fideicomiso servirá de fuente de pago y garantía, de ser así informar sobre que recursos o bienes se aplicaría la fuente de pago y garantía.

RESPUESTA.

Aunque en principio no se ha considerado dentro del esquema de financiación del proyecto, la obtención de un crédito hipotecario garantizado con el inmueble para financiar el desarrollo del proyecto, eventualmente y de llegar a requerirse, previa autorización del Comité Fiduciario, los inmuebles podrían ser hipotecados para la obtención de recursos que permitan hacer el cierre financiero, evento en el cual el Fideicomiso podrá servir de garantía y fuente de pago.

15. Numeral 4.7.2.22. Se solicita indicar si existe la posibilidad de transferir más bienes inmuebles, de ser así es importante precisar el motivo por el cual esto puede suceder.

RESPUESTA.

No ingresarán más inmuebles al Fideicomiso.

16. Numeral 4.7.3.3. Amablemente solicitamos precisar que la exención aplica para los recursos de subsidios solamente, motivo por el cual se entendería que se debe tener una cuenta especial para recibir los recursos de ésta fuente.

RESPUESTA.

El parágrafo 2º del artículo 850 del Estatuto Tributario establece:

“Par 2. Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, los constructores que los desarrollen.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes.

El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas.”En consecuencia, se estima que la exención aplica sin distinción alguna según la fuente de financiación.

17. Cordialmente solicitamos precisar que dentro de las obligaciones de la Fiduciaria no se contempla la actividad de contratación derivada.

RESPUESTA.

Se acepta sugerencia. La precisión se realizará mediante Adenda

18. Numeral 4.8. Obligaciones del fideicomitente aportante. De manera atenta se solicita informar quien nombra y contrata al interventor del proyecto y las funciones que cumpliría para la ejecución del contrato fiduciario.

RESPUESTA.

En la medida en que el proyecto va a ser objeto de financiación parcial por parte del Programa de Vivienda Gratuita VIPA del Gobierno Nacional, mediante la asignación de los respectivos subsidios a la población beneficiaria, se aplicarán los mecanismos allí previstos para garantizar la calidad e idoneidad de las soluciones habitacionales a construir, incluyendo la certificación de habitabilidad de las viviendas.

19. Numeral 6. Presupuesto oficial estimado del presente contrato de selección. Comedidamente solicitamos precisar

- a. **El porcentaje se calculará sobre el monto estimado de ventas, sin importar que todas las unidades sean vendidas?**

RESPUESTA.

El porcentaje de comisión fiduciaria que proponga la fiduciaria, sin superar el límite establecido en la presente invitación, se liquidará sobre el valor total de ventas, las cuales se estiman en VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (\$29.312.199.840,00). Dada la forma de la estructuración financiera del proyecto, todas las unidades de encuentran “vendidas”, de tal manera que en caso de que no se encuentren familias sustitutas y sea necesaria transferir inmuebles a los fideicomitentes, tal circunstancia no afectará el valor de la comisión fiduciaria a pagar.

Se realizará el ajuste respectivo mediante Adenda

- b. **La comisión se facturará dividiendo el resultado de la multiplicación del porcentaje por el monto de las ventas, sobre la cantidad de meses estimada de duración del contrato?. La cual agradecemos indiquen.**

RESPUESTA.

En efecto, se estima que el contrato durará hasta el 31 de diciembre de 2018 y de acuerdo con el cronograma del proceso se considera que el mismo se perfeccionará a mediados del mes de mayo de 2018, razón por la cual su duración será de 7,5 meses.

Una vez determinado el valor total de la comisión fiduciaria aplicando al valor estimado de las ventas el porcentaje de la comisión que oferte el proponente seleccionado, tal valor se pagará de la siguiente forma:

- *El 65 % de la comisión se pagará en 8 pagos, 7 pagos anuales y uno quincenal, siempre y cuando el contrato se firme en las fechas previstas en el cronograma, o proporcionalmente según la fecha real de celebración*
- *El 35 % restante se pagará a la finalización del contrato, contra la liquidación.*

Se realizará el ajuste respectivo mediante Adenda

- c. **Es importante tener en cuenta que sucederá si el contrato se termina anticipadamente como se factura la comisión? O en caso contrario si se prorroga la Fiduciaria no cobraría ninguna comisión durante el tiempo adicional de la prórroga?. Teniendo en cuenta estos temas consideramos pertinente establecer una comisión fija mensual.**

RESPUESTA.

Si el contrato se termina anticipadamente, el saldo insoluto de la comisión fiduciaria se pagará contra la liquidación, siempre y cuando la terminación no se origine en un incumplimiento de la fiduciaria.

Si por el contrario, el contrato debe prorrogarse, el 35 % previsto inicialmente para ser pagado contra la liquidación, se pagar por mensualidades vencidas durante el tiempo de la prórroga.

Se realizará el ajuste respectivo mediante Adenda

20. Numeral 7.1. Cronograma. Comedidamente solicitamos ampliar el plazo para la entrega de la propuesta en cinco días hábiles, esto teniendo en cuenta que la respuesta a las observaciones se darán solamente con dos días hábiles de anterioridad, y dependiendo de las mismas la fiduciarias interesadas deben surtir varios trámites internos para analizar la conveniencia de las mismas y la viabilidad de la participación en el proceso de selección.

RESPUESTA.

Mediante Adenda No. 1 se modificó el cronograma.

21. Numeral 7.19.3.1. Rentabilidad del Patrimonio y Numeral 7.19.3.1. Rentabilidad del Activo. Respetuosamente solicitamos a la entidad disminuir los dos indicadores al 0.03, con la finalidad de poder dar mayor participación a posibles proponentes, esto de acuerdo con lo establecido en el "Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación", publicado por Colombia Compra Eficiente, en el literal B ¿Cómo establecer los requisitos habilitantes?, el cual precisa lo siguiente: "La promoción de la competencia es uno de los objetivos del sistema de compras y contratación pública, por lo cual es muy importante tener en cuenta que **los requisitos habilitantes no son ni pueden ser una forma de restringir la participación en los Procesos de Contratación.** El sistema de compras y contratación pública **debe promover la participación de más proponentes** y el crecimiento de la industria nacional de bienes y servicios y por eso los requisitos habilitantes deben ser adecuados y proporcionales." (Subrayado y negrilla fuera de texto).

RESPUESTA.

Se acogerá parcialmente la observación efectuada mediante Adenda

22. Numeral 7.19.4. Experiencia General Habilitante. Cordialmente solicitamos disminuir el monto activos fideicomitidos al 31 de diciembre de 2017 en Fideicomisos inmobiliarios al monto de las estimadas del proyecto, esto con el fin de permitir la participación de un mayor número de proponentes, lo cual está en concordancia con lo establecido en el "Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación", publicado por Colombia Compra Eficiente, en el literal B ¿Cómo establecer los requisitos habilitantes?, el cual precisa lo siguiente: "La promoción de la competencia es uno de los objetivos del sistema de compras y contratación pública, por lo cual es muy importante tener en cuenta que **los requisitos habilitantes no son ni pueden ser una forma de restringir la participación en los Procesos de Contratación.** El sistema de compras y contratación pública **debe promover la participación de más proponentes** y el crecimiento de la industria nacional de bienes y servicios y por eso los requisitos habilitantes deben ser adecuados y proporcionales." (Subrayado y negrilla fuera de texto).

RESPUESTA.

Se acogerá parcialmente la observación efectuada mediante Adenda

23. Numeral 7.19.5. Experiencia Específica Habilitante. Con el fin de no limitar la participación de posibles proponentes que tengan la capacidad de administrar el contrato que surja del presente proceso de selección, y de ésta manera tener una participación plural en el proceso, efectuamos las siguientes solicitudes referentes a la experiencia exigida:

- a. Ampliar el tiempo de suscripción de los contratos a los últimos 10 años.

RESPUESTA.

No se acoge la observación formulada pues se requiere que el fiduciario tenga experiencia reciente en la administración de negocios inmobiliarios teniendo en cuenta la dinámica del mercado y los cambios regulatorios que ha sufrido el sector en los últimos años.

- b. Eliminar que los contratos contengan proceso de acompañamiento social, tendientes a la identificación de familias para efectos de subsidios nacionales, territoriales o valores únicos de reasentamiento.



RESPUESTA.

Se acoge la observación efectuada y se realizará el ajuste mediante Adenda

- c. Se solicita disminuir la cantidad de unidades que incluye cada proyecto y modificar la exigencia, a aportar de forma acumulada entre los contratos una cantidad igual o superior de las viviendas del proyecto actual.

RESPUESTA.

Se acoge parcialmente la observación efectuada y se realizará el ajuste mediante Adenda.

- d. Amablemente solicitamos permitir que se acredite la experiencia a través de contratos en ejecución.

RESPUESTA.

Se acoge la observación efectuada y se realizará el ajuste mediante Adenda.

- e. Se solicita disminuir la cantidad de viviendas para acreditar como experiencia a 500.

RESPUESTA.

Se acoge parcialmente la observación efectuada y se realizará el ajuste mediante Adenda

- f. Se solicita aclarar en que consiste el proceso de acompañamiento social, tendientes a la identificación de familias para efectos de subsidios nacionales, territoriales o valores únicos de reasentamiento y si el presente proceso lo contempla, entendemos que esto no es función de la Fiduciaria

RESPUESTA.

Se elimina la mencionada exigencia mediante Adenda.

24. Numeral 8. Contenido de la propuesta económica.

- a. Comedidamente solicitamos precisar cuales son los eventos de capacitación y actualización que se contemplan en éste numeral.
- b. Solicitamos informar cuales son los contratos que se deben suscribir, la cantidad, los objetos, la forma de selección, entre otros aspectos.
- c. Agradecemos aclarar a que costos del a inversión transitoria se hace referencia en el presente numeral y como aplicaría.

RESPUESTA.

*Se elimina los eventos de capacitación y actualización que se contempla en este numeral. No existirá contratación derivada
Se ajusta la exigencia mediante Adenda*

- d. Se solicita aclarar el alcance del siguiente párrafo: “Cuando en desarrollo del contrato de fiducia mercantil antes mencionado, los recursos fideicomitidos se inviertan en carteras colectivas en los términos y condiciones previstas en los respectivos contratos, el valor de la comisión fiduciaria, los gastos de administración, que de acuerdo con el reglamento de la cartera colectiva se causen y se descuenten, se tendrán como gastos bancarios.”

RESPUESTA.

Se hace la anterior precisión para efectos de no considerar dichos gastos deducidos según el reglamento de los FIC como parte de la Comisión Fiduciaria.

25. Numeral 9. Factores objeto de evaluación y Numeral 9.1. Calificación de la experiencia general adicional a la mínima habilitante. Cordialmente solicitamos eliminar éste factor de calificación, ya que el mismo limita las posibilidades de obtener puntaje, por otra parte es importante tener en cuenta el máximo valor a administrar no supera los \$30.000, motivo por el cual los montos que se está exigiendo como experiencia no guarda proporción con lo que se va a contratar.

RESPUESTA.

Se ajusta mediante Adenda

26. Numeral 9. Factores objeto de evaluación y Numeral 9.2. Calificación de la experiencia específica adicional a la mínima habilitante. Cordialmente solicitamos eliminar éste factor de calificación, ya que el mismo limita las posibilidades de obtener puntaje, por otra parte es importante tener en cuenta la cantidad de unidades de vivienda es de 536, motivo por el cual los montos que se está exigiendo como experiencia no guarda proporción con lo que se va a contratar.

RESPUESTA.

Se ajusta mediante Adenda

27. Numeral 12.3.3 Asignación.

a. Riesgo Legal. Respetuosamente solicitamos ampliar la descripción del riesgo indicando que se asigna a la Fiduciaria siempre y cuando realmente le sea atribuible.

b. Riesgo de Contraparte. Amablemente se solicita precisar que el riesgo se asigna a la fiduciaria siempre y cuando ésta incumpla con los controles que debe realizar.

c. Riesgo Operativo. De manera atenta solicitamos precisar que el riesgo lo asume la fiduciaria si la causa de su materialización es imputable a la Fiduciaria.

RESPUESTA.

Se acoge mediante Adenda.