

## **PROGRAMA DE PROMOCIÓN Y ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO "SEMILLERO DE PROPIETARIOS".**

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** Seleccionar la sociedad fiduciaria con la cual se celebrará un contrato de fiducia mercantil para la constitución de un patrimonio autónomo que administre los recursos destinados a la ejecución del Programa de promoción y acceso a vivienda de interés social y prioritario "Semillero de Propietarios".

1. Solo se dará respuesta a las observaciones que se presentaron en el curso de la audiencia pública del día 18/12/2018 y quedaron de ser ampliadas.
2. Respecto de las observaciones recibidas por correo electrónico, las transcripciones de las preguntas son textuales, por lo tanto los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con la invitación son de las sociedades fiduciarias invitadas que formularon las preguntas y no del convocante.
3. Las respuestas del convocante son las que se anteceden del título "Respuesta".
4. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.
5. No se modificarán las condiciones que deben acreditarse para la asignación del puntaje, tampoco se modificará el cronograma contenido en la Invitación ni los criterios de desempate en atención a que estos aspectos fueron aprobados por los miembros del Comité de Contratación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
6. El día 18 de diciembre de 2018 se publica la consolidación de las repuestas a las observaciones allegadas.

### **ACLARACIONES GENERALES**

- El proyecto de Minuta será publicado una vez se concilie con el Grupo de Contratos.
- Las Garantías de las que hace referencia la Invitación, deberán ser otorgadas en favor de "Entidades Estatales con Régimen de Contratación de Derecho Privado".
- En lo que respecta al literal b) del numeral 1.6.2. Comité Técnico, numeral 1.6.2.2. Funciones del Comité Técnico, se aclara en el siguiente sentido: "*literal b) Analizar los informes entregados en desarrollo de la contratación derivada celebrada para la ejecución del Programa de promoción y acceso a vivienda de interés social y prioritario "Semillero de Propietarios"*".
- Frente al rango de giros o transferencias se indica que son mensuales, según el Anexo No. 1 de la invitación a presentar oferta.

- Diligenciar la comisión fija mensual que cobraría, con base en los criterios del cuadro; comisión que debe involucrar como mínimo los aspectos señalados en la comunicación de la que forma parte este anexo

Detalle	Rango 1	Rango 2	Rango 3
Rango de Contratación Derivada mensual.	0 -10	11 - 20	21-30
Rango de giros o transferencia mensuales	0 – 4.000	4.001 – 8.000	8.001 – 16.000
<b>Comisión fija mensual (SMMLV)</b>			

### RESPUESTAS OBSERVACIONES - AUDIENCIA PÚBLICA 17/12/2018

Se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo señalado en la invitación formal, de la siguiente manera:

- *"Muy amablemente les solicitamos nos expliquen en que consiste el programa de promoción y acceso a vivienda de interés social y prioritario "Semillero de Propietarios".*
- *"Agradecemos publicar el Decreto definitivo"*
- *"Solicitamos aclarar o publicar la norma que será firmada el día de hoy por el presidente."*
- *"Agradecemos publicar el Decreto".*
- *"NUMERAL I. DEL CONTRATO DE FIDUCIA A CELEBRARSE: Teniendo en cuenta que las condiciones para la ejecución del negocio fiduciario serán las establecidas en el Decreto que se expida para tales efectos, solicitamos verificar las siguientes observaciones al contenido del proyecto de Decreto del mismo, las cuales fueron sometidas a consideración de ustedes a través de la Asociación de Fiduciarias. (...)"*
- *"Los beneficios del programa "Semillero de Propietarios" ¿tienen algún tipo de retención o descuento, son pagos sin retenciones?"*

#### Respuesta:

De conformidad con lo manifestado por el Director del Sistema Habitacional en el marco de la Audiencia Pública del día 17/12/2018, se manifiesta que en el link del proceso quedará publicada la versión remitida el día 17/12/2018 mediante correo electrónico por parte de la Dirección del Sistema Habitacional.

- *"Numeral 1.7.3. – Entendemos las audiencias de los procesos de selección se harán únicamente en la ciudad de Bogotá, en las instalaciones del fiduciario o del Fideicomitente, favor confirmar nuestro entendimiento."*

#### Respuesta:

Es correcto su entendimiento.

## **RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN FORMAL**

### **CORFICOLOMBIANA**

- *"Muy amablemente les solicitamos infórmarnos si los recursos futuros que podrán ingresar al patrimonio autónomo que se constituirán ingresar en su totalidad en el año 2019 o el contrato se prorrogara hasta el año 2021 para que ingresen los recursos restantes. Adicionalmente cuáles serán los egresos periódicos que se presentaran en el esquema fiduciario, lo anterior es para determinar el flujo de caja del negocio".*
- *"El numeral 1.7.1- En materia de administración e inversión de recursos del patrimonio autónomo – Los recursos que serán administrados en el Fideicomiso podrán ser invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la fiduciaria que cumpla con lo establecido con el decreto 1525 de 2008. Adicionalmente nos pueden informar cual es la norma de la inversión que cubija a las entidades otorgantes del subsidio familiar".*
- *"En el numeral 2 del literal c – Experiencia en fideicomisos de administración y pagos solicitamos por favor que dichas certificaciones sean suscritas por el contratante o por el representante legal de la fiduciaria y no por el revisor fiscal.".*

### **Respuesta:**

Los ingresos no ingresaran en su totalidad en el 2019, estos están sujetos a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja.

Referente a los egresos del programa se establece que estos pueden ser hasta de 16.000 giros **mensuales**, de acuerdo a los gestores inmobiliarios adscritos al programa.

<b>Detalle</b>	<b>Rango 1</b>	<b>Rango 2</b>	<b>Rango 3</b>
Rango de Contratación Derivada mensual.	0 -10	11 - 20	21-30
Rango de giros o transferencia mensuales	0 – 4.000	4.001 – 8.000	8.001 – 16.000
<b>Comisión fija mensual (SMMLV)</b>			

El proponente deberá acreditar experiencia de conformidad con lo establecido a continuación:

*"Para estos efectos la sociedad fiduciaria deberá allegar certificaciones de experiencia suscritas por la entidad contratante, o en su defecto certificación firmada por el representante legal y el revisor fiscal en la que conste la experiencia en la ejecución de contratos de fiducia mercantil, encargo fiduciario o fiducia pública de administración y pagos que reúnan las características antes mencionadas"*

ARTÍCULO 2.1.4.4.1.2. *Activos en los que puede invertir el fondo. Sin perjuicio de las inversiones obligatorias previstas en la ley, los fondos de inversión inmobiliaria podrán invertir exclusivamente en las siguientes clases de activos: Clase 1. Vivienda urbana. Clase 2. Bienes inmuebles destinados a actividades comerciales. Clase 3. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria que cuenten con una calificación mínima de "A" y los derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por activos Clase 1 y 2. Clase 4. Depósitos en fondos comunes ordinarios, fondos de valores abiertos y fondos de inversión abiertos, operaciones de liquidez, títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios que cuenten con una calificación mínima de "A". En todo caso, el vencimiento, contado a partir de la adquisición de los títulos, deberá ser inferior a un (1) año.*

#### **FIDUAGRARIA**

- *"Quien es el destinatario del giro del subsidio es decir a quien le gira la fiduciaria desde el patrimonio autónomo."*

#### **FIDUCOLDEX**

- *"Solicitamos aclarar a quien le gira la fiduciaria los recursos recibidos por FONVIVIENDA."*

**Respuesta:** Los recursos serán girados a los gestores inmobiliarios.

#### **FIDUPOPULAR**

- *"EXPERIENCIA: Se tendrá en cuenta frente a certificados de experiencia contratos de seguridad social (pensionados y/o cesantías)."*

**Respuesta:** No, solo se tendrá en cuenta la experiencia de acuerdo a lo establecido en la invitación. *"Haber celebrado como mínimo cinco (5) contratos de fiducia mercantil, encargo fiduciario o fiducia pública de administración y pagos, cuyo objeto sea administración de activos públicos, bien sea a través de portafolios independientes o fondos de inversión colectiva y realización de pagos, y que en total se hayan administrado recursos en una cuantía superior o igual a quinientos setenta y seis mil (576.000) SMMLV"*.

#### **FIDUOCCIDENTE**

- *"Numeral 1.5 Bienes y recursos administrar – Al respecto y como quiera que los recursos provienen del presupuesto de la Nación, tenemos las siguientes inquietudes:*

- *¿Los recursos se contabilizan como apotre y en cabeza del Fideicomitente Fonvivienda?*

**Respuesta:** SI

- *¿Entendemos conservan la naturaleza pública?*

**Respuesta:** SI

- *¿Los recursos son exentos del 4 por mil?*

**Respuesta:** SI

- *Como quiera que los recursos administrados pueden considerarse "Fondos del Estado" entendemos que con base es el numeral tercero del Art. 476 del Estatuto Tributario. Favor confirmar nuestro entendimiento".*

**Respuesta:** SI

- *Numeral 1.7.1 Dado el origen o fuente de los recursos administrar, no entendemos la razón por la cual los recursos pueden invertirse de conformidad con el Capítulo IV del Decreto 1525/08 (Hoy 1068/15), ¿acaso no son recursos que provienen del Presupuesto Nacional? Favor hacer claridad en relación con este importante aspecto.*

**Respuesta:** Se da alcance al capítulo IV del decreto 1525, por el artículo **2.3.3.2.1.** Decreto 1068 de 2015

- *Los pagos se hacen por transferencia electrónica*

**Respuesta:** SI

- *Quién asume los costos bancarios por las transacciones u operaciones de pagos*

**Respuesta:** La comisión que oferte el proponente, debe ser a todo costo, incluyendo los costos que generen las transacciones u operaciones de pago y fondos de inversión colectiva. Si se tratara de un costo adicional, este debe ser

asumido por la fiduciaria o cruzado con la remuneración Fiduciaria, tal como funciona en todos los negocios fiduciarios que ha suscrito Fonvivienda.

- *¿Los pagos se hacen a nivel nacional?*

**Respuesta:** SI

- *Se conocen las zonas geográficas y cantidad de giros y/o pagos a nivel nacional? Favor indicarlas.*

**Respuesta:** Las zonas geográficas se conocerán durante el desarrollo del programa.

- *Si los recursos girados son exentos de algún tipo de retenciones, ¿en virtud de que norma?:*

**Respuesta:** artículo 39 de la Ley 1537 de 2012.

*"Favor indicar si los gastos que se generen o pudieran generarse por conceptos como desplazamientos de los funcionarios de la fiduciaria por fuera de la ciudad de Bogotá, los costos bancarios por las operaciones, por la administración de un posible portafolio y/o por los costos de custodios serán con cargo a los recursos administrados. Favor hacer esta claridad".*

**Respuesta:** Los gastos y costos asociados que generen las transacciones u operaciones de pago y fondos de inversión colectiva, serán asumidos por la fiduciaria, razón por la cual la comisión que oferte el proponente, debe ser a todo costo.

*"Criterios de Evaluación – Atentamente solicitamos publicar la fórmula que se empleará para el cálculo del puntaje de la oferta económica"*

**Respuesta:** El puntaje se asignará con fundamento en el valor correspondiente a la comisión fiduciaria establecida dentro de la propuesta económica por la administración del Patrimonio Autónomo.

Para tal fin, se calculará la media geométrica de las ofertas válidas, y la asignación de puntos se hará en función de la proximidad de las ofertas a dicha media geométrica, calculando la diferencia en valor absoluto, entre la media geométrica y el valor de la oferta.

$$\bar{x} = \sqrt[n]{\prod_{i=1}^n x_i} = \sqrt[n]{x_1 \cdot x_2 \cdot \dots \cdot x_n}$$

Los resultados se ordenarán de menor a mayor, siendo el de menor valor quien obtenga la máxima calificación (100 puntos), él siguiente en la lista obtendrá 99 puntos, y así sucesivamente.

*"Se solicita informar el Certificado de Disponibilidad Presupuestal, y en la medida que se informa que el fideicomiso será incrementado con recursos hasta la vigencia 2022, se solicita informar la autorización para afectar presupuestos de vigencias futuras. En cuanto al pago de la remuneración fiduciaria para las vigencias fiscales correspondientes a los años siguientes de ejecución de aquel en el que se celebre el contrato, solicitamos a ustedes tener en cuenta que, pese a que los recursos se entreguen anticipadamente por parte de Fonvivienda para la creación de una subcuenta para tales fines, la fiduciaria que resulte seleccionada no podrá descontar los mismos a su favor si no se cuenta con autorización para comprometer vigencias futuras. (Decreto 111 de 1996, artículo 14; concordante con el artículo 10 de la Ley 819 de 2003.)"*

**Respuesta:**

Se cuenta con el certificado de disponibilidad No. 10318 de fecha 30 de octubre de 2018 y Autorización cupo de vigencias futuras ordinarias para Inversión.

**"NUMERAL 1.7.1. OBLIGACIONES EN MATERIA DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE RECURSOS:** *Favor tener en cuenta que el Decreto 1525 de 2008, fue derogado por el Decreto 1068 de 2015, razón por la cual es necesario actualizar las referencias normativas sobre el particular".*

**Respuesta:** Se actualizarán las referencias normativas.

**"RUBRO PRESUPUESTAL PARA EL PAGO DE LA REMUNERACIÓN FIDUCIARIA:** *Consideramos necesario que Fonvivienda cuente con un rubro dentro de los recursos administrados para el pago de la comisión fiduciaria".*

**Respuesta:** No es posible de acuerdo a lo establecido en la ley de vivienda artículo 6, (...) *"Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurran para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley. Igualmente, con los recursos administrados, los patrimonios autónomos podrán asumir el pago de los impuestos que recaigan sobre los inmuebles, hasta el momento de su entrega a los beneficiarios del subsidio de vivienda familiar y los impuestos que se generen por la transferencia de los inmuebles a los patrimonios autónomos y de estos a los beneficiarios del subsidio de vivienda familiar" (...).*