

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES CONVOCATORIA No. 109

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo 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 febrero de 2015, desde las 8:00 a.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 12 de febrero de 2015. 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 AL PROYECTO DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

Se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo y en las condiciones establecidas en los términos de referencia, de la siguiente manera:

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL CRONOGRAMA DEL PROCESO.

1. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “El cronograma se encuentra muy apretado con respecto al tiempo de entrega de propuestas, esta fecha es muy cercana para logra formular y presentar esta clase de proyectos porque llevan una tramitología en cuanto a los estudios técnicos y documentación legal. Anotamos a esto la necesidad de correr la fecha para la entrega de propuestas por lo menos 30 días adicionales a la fecha inicial de entrega (20 de marzo de 2015).”
2. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Estamos en la estructuración de un proyecto de vivienda para participar en dicha convocatoria en el Departamento de Córdoba, pero analizando el cronograma nos damos cuenta de que no existe un término de tiempo para lograr terminar nuestro proyecto, ya que está muy cerca el día para la entrega de propuestas o cierre de la convocatoria, Por lo que pedimos se amplié el plazo para el cierre del proceso en un tiempo suficiente para cumplir nuestro objetivo anhelado de participar. SOLICITAMOS AMPLIACION MINIMA PARA LA ENTREGA DE PROPUESTAS DE 25 DIAS.”
3. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Teniendo en cuenta el numeral 2.7 el cual expresa “PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA”, se le pide al Comité Técnico del Fideicomiso prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, mediante adenda que sería publicada para conocimiento de nosotros los interesados, todo por considerar falta de tiempo para lograr cumplir parte de los requisitos habilitantes legales, referentes a la expedición de licencias de urbanismo y construcción, el cual es un trámite que puede demorarse más de 35 días hábiles, los cuales no alcanzan para dar cumplimiento a la aprobación de dichas licencias, tambien los diseños de suelos y planes de manejo ambiental son demorados. Ojala amplíen el cronograma en el plazo para la entrega de propuestas por lo menos unos 30 días.”
4. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Teniendo en cuenta los tiempos necesarios para lograr elaborar un proyecto que cumpla con todas las recomendaciones sugeridas en el pliego y en la normatividad vigente, de una manera respetuosa, me permito solicitarle a ustedes que tengan en cuenta los tiempos de manera amplia para la presentación de ofertas ya que esto incluye una serie de actividades y diseños que conllevan estudios claros y precisos para lograr una formulación acorde a lo sugerido, como ejemplo de tiempo vale anotar que la expedición de las licencias de construcción y urbanismo ameritan tiempo prudente por ser estas concertadas y evaluadas acorde a un EOT, por lo tanto si un proyecto inicia su elaboración al inicio de estos términos es difícil que se expidan licencias en tan corto tiempo para lograr obtener estas, aunando a esto la NO AFILIACIÓN POLÍTICA a de las entidades oferentes con las administraciones Municipales de turno que de manera adrede hacen cumplir el limite de tiempo según ley para expedir las licencias. Según el cronograma la fecha para entrega de propuestas y cierre del proceso de selección es el día 20 de marzo de 2015, basado en todo lo anterior solicito se **AMPLÍE** este plazo de entrega de propuestas por

lo menos **1 MES** mas para poder cumplir con los requisitos habilitantes de la convocatoria en cuanto a la presentación de la oferta. Espero de ustedes la atención a esta sugerencia para proponer ofertas que cumplan con los requisitos y no perder el tiempo mutuamente por la no precisión de requisitos.”

5. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “El plazo para obtener licencia de urbanismo ejecutoriada es muy corto, se solicita un mes más de plazo para la presentación de la oferta.”

Respuesta.

No se atiende la observación o solicitud. Las fechas para cada actividad serán las establecidas en el numeral **2.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN**. La fecha límite para recepción de ofertas es el 20 de marzo de 2015, en lugares y horas establecidas en los términos de referencia de la convocatoria.

6. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Necesito se nos aclare en que tiempo se debe presentar las correcciones hechas una vez se evalúen los requisitos habilitantes pues en el cronograma dice que se trasladan las evaluaciones de los requisitos habilitantes a los proponentes hasta el 31 de marzo, luego estipula fecha para publicar las respectivas respuestas presentadas por los proponentes para el día 6 de abril, en que tiempo se entrega la respuesta de lo corregido. SOLICITAMOS DE IGUAL FORMA AMPLIAR TODOS LOS TIEMPOS DEL CRONOGRAMA, para entregar nuestra propuesta.”

Respuesta.

Las subsanaciones y/o aclaraciones que solicite el evaluador contratado por el **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES**, deben ser entregados en el período de tiempo que establezca el evaluador durante la actividad denominada “*Período de evaluación de los requisitos habilitantes del proponente*”.

Así mismo el numeral 2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO, establece:

“El evaluador podrá solicitar a los proponentes la información que considere necesaria para subsanar la falta de documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes. La información deberá ser remitida dentro de los términos que defina el evaluador y previo requerimiento expreso del mismo.

*Los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial, y en todo caso, **no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos.***

En lo que se refiere a los requisitos técnicos y jurídicos de los proyectos ofertados, los proponentes podrán aportar información complementaria, a solicitud del evaluador, siempre que no implique modificaciones en las condiciones del proyecto presentado, ni mejoras en su propuesta, y sea entregada dentro de los términos y en las condiciones que defina el evaluador.”

7. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Consideramos que el plazo para modificar el cronograma del proceso de selección es muy corto, (un (1) día), pensamos que TRES DÍAS sería un plazo adecuado y oportuno.”

Respuesta.

No se atiende la observación o solicitud. El plazo para modificar el cronograma del proceso de selección mediante adenda se mantiene en un (1) día hábil, tal como establece el numeral "2.7. **PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA** ... *Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el desarrollo de la actividad objeto de modificación, lo cual podrá implicar la modificación de las demás actividades a que haya lugar, hasta la finalización de todas las actividades incluidas en el cronograma.*"

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

8. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido "Sírvanse responder si una ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA "OPV", las cuales son creadas para que hogares necesitados de vivienda se organicen y lograr su objetivo, PUEDE O NO participar de esta convocatoria, siendo que por los esfuerzos de sus afiliados a través del tiempo han comprado el terreno a urbanizar y siendo legalmente el propietario mediante escritura pública legalizada, además han comprado parte de materiales necesarios para las obra de urbanismo y servicios públicos como lo son Energía Eléctrica, Acueducto y alcantarillado (postes de energía, tubería de acueducto, alcantarillado y accesorios respectivos).

Lo anterior porque los afiliados de nuestra OPV tenemos la propiedad legal de un terreno a nombre de la OPV y que cumple con los requisitos, y se esta organizando una propuesta en unión temporal con una constructora que garantiza la ejecución de nuestro proyecto que con tanto tiempo hemos esperado llevar a cabo.

Anoto que el terreno y los afiliados de la OPV (los potenciales beneficiarios), cumplen con los requisitos de ley para llevar a cabo la ejecución de un proyecto de urbanización."

Respuesta.

El inciso segundo del artículo 17 del Decreto 1432 de 2013 establece: "Los promotores, constructores y/o las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar los proyectos de vivienda de interés prioritario nueva urbana señalados en el presente artículo. También se podrán adelantar procesos de selección en los que las entidades públicas sean oferentes de los proyectos como miembros de consorcios o uniones temporales con promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar". (Subrayado fuera del texto)

En concordancia con la norma transcrita, el numeral 3.1.1.4 de los términos de referencia establece:

"Los proponentes podrán ser constructores, promotores, y/o Cajas de Compensación Familiar. Se entenderá por promotores, para efectos de lo establecido en los presentes términos de referencia, quienes hayan gerenciado y enajenado proyectos de vivienda.

El objeto social del proponente, y de todos sus miembros si se trata de un consorcio o unión temporal, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, o la gerencia y enajenación de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes.

Las Cajas de Compensación Familiar se podrán presentar como proponente único o en consorcio o unión temporal con otras Cajas de Compensación Familiar y/o con constructores o promotores, que cumplan con las condiciones establecidas en este documento”. (Subrayado fuera del texto)

Se concluye de lo expuesto que los Constructores, Promotores o Cajas de Compensación Familiar son los únicos entes privados que pueden participar como oferentes en el marco del Programa de Vivienda para Ahorradores. Esto permite estimar que quienes se presenten como proponentes tendrán la capacidad para asumir la totalidad de las obligaciones establecidas en los términos de referencia.

Finalmente, los términos de referencia plantean las soluciones jurídicas para los eventos en los cuales el dueño del lote de terreno en que se construye o construirá el proyecto de vivienda ofrecido es de un tercero, es decir, de una persona diferente al proponente o alguno(s) de sus miembros.

9. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Según consulta con la Cámara de Comercio de Manizales una construcción con obras propias no se puede inscribir en el RUP, solicitamos se evada esta condición.”

Respuesta.

El artículo 18 del Decreto 1432 de 2013 establece: *“En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a los que hace referencia el presente decreto, el patrimonio autónomo deberá exigir, como mínimo, los requisitos a que hacen referencia los numerales 1 y 2 del artículo 6o de la Ley 1537 de 2012, de conformidad con lo establecido en el Decreto número 2045 de 2012 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan”.*

El artículo 2º del Decreto 2045 de 2012 dispone: *“En los procesos de convocatoria y selección de los interesados en desarrollar proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario no podrán participar las personas naturales o jurídicas que se encuentren incursas en causales de inhabilidad para celebrar contratos con el Estado previstas en la Constitución Política y la ley, en especial en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993 y el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011. Dichas inhabilidades se verificarán con la información contenida en el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio”.* (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo expuesto, no se eliminará la condición de que los proponentes y todos sus miembros presenten el Registro Único de Proponentes (RUP), de conformidad con lo establecido en el numeral 3.1.1.6 de los términos de referencia.

Ahora bien, las condiciones para la acreditación de la experiencia en construcción de vivienda, en el marco del proceso de selección que se adelanta, se encuentran contenidas en el numeral 3.1.3.1.1. de los términos de referencia.

10. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Es posible presentarse a la convocatoria cuando el propietario del lote es una fiducia, que a su vez recibió el lote de parte de una entidad pública (Municipio), para el desarrollo de un proyecto VIPA.”
11. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Si el predio se encuentra en parqueo en una fiduciaria, pero su anterior propietario era una entidad pública. Genera algún conflicto con la convocatoria?”
12. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “La oferta puede incluir un lote que sea propiedad del municipio?”
13. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Es válida la presentación de la propuesta, con una carta de intención de un municipio propietario del predio, en la cual se obligue a entregar el lote a una Fiducia, en caso de salir seleccionada la propuesta presentada.”

Respuesta.

El numeral 1.6 de los términos de referencia expresamente señala: No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas.

El numeral 2.13.6 de los términos de referencia establece como **causal de rechazo** de las propuestas: *“Cuando el proponente o alguno de los miembros de un proponente plural sea una entidad pública, o **cuando una entidad pública sea propietaria de alguno o todos los predios en que se ejecutará el proyecto, o sea fideicomitente y/o beneficiario del patrimonio autónomo propietario de los mismos**”.* (Subrayado y resaltado fuera del texto).

En relación con las condiciones jurídicas del predio, el numeral 2 del 3.1.1.3 de los términos de referencia disponen que el proponente podrá:

“Presentar una carta del(los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, en la que éste (os) manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) al proponente, si este resulta seleccionado. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) propietarios de los predios no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia será rechazada la propuesta.

Se permitirá que en la carta antes mencionada el (los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) a un patrimonio autónomo debidamente constituido, que cumpla con lo establecido en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3).

También se permitirá que la carta mencionada en este numeral sea suscrita por la sociedad fiduciaria vocera de un patrimonio autónomo que no cumpla los requisitos establecidos en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3), en la cual manifieste que el Fideicomiso se compromete a transferir el(los) predio(s) al proponente o cualquiera de sus miembros, si el primero resulta

seleccionado, o a un patrimonio autónomo debidamente constituido, que cumpla con lo establecido en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3). (Subrayado fuera del texto)

14. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “la fiducia del lote debe de ser efectuada con un mes de anterioridad a la convocatoria, que sucedería si esta fiducia se realiza durante el mes de marzo, se descalifica la propuesta?”

Respuesta.

En el entendido de que el interesado se refiere a la “fiducia del lote” como la constitución de un patrimonio autónomo para la transferencia del predio en que se ejecuta o ejecutará el proyecto propuesto, se debe aclarar que los términos de referencia del proceso de selección no exigen que el predio se encuentre transferido a un patrimonio autónomo, y en esa medida tampoco establecen un plazo para que el predio sea transferido.

Respecto de las condiciones jurídicas del predio en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas, se deben tener en cuenta las tres (3) posibilidades señaladas en el numeral 3.1.1.3. de los términos de referencia.

15. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Los construcciones de vivienda de interés social rural se pueden tomar como experiencia para demostrar dicha capacidad en el número de metros cuadrados, y si estos proyectos cumplen como enajenación ya que estas viviendas no son vendidas porque son subsidios aplicados para construir las viviendas?. La venta de apartamentos en edificios sirven como experiencia para los metros cuadrados exigidos?”

Respuesta.

En cuanto a la experiencia en construcción, el numeral 3.1.3.1.1. no especifica que la acreditación deba referirse exclusivamente a viviendas urbanas.

En cuanto a la experiencia en enajenación, es pertinente aclarar que la misma se acredita en número de viviendas y no en número de metros cuadrados, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.3.1.2. de los términos de referencia.

Ahora bien, en cuanto a la posibilidad de que se acredite la experiencia en enajenación de vivienda a través de la acreditación de la aplicación de unos subsidios en la construcción de viviendas, es necesario resaltar que los proponentes de los proyectos de vivienda en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores tienen obligaciones relacionadas con la comercialización y enajenación de las viviendas a los beneficiarios del programa.

La enajenación, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.31 de los términos de referencia, implica: *“Transferir a favor de los beneficiarios del programa VIPA el derecho real de dominio de las viviendas que se ejecuten en el proyecto seleccionado (...) sin sujeción a ninguna limitación, gravamen o condición resolutoria, invasión total o parcial, y asumiendo el saneamiento en todos los casos señalados por la ley”.* (Subrayado fuera del texto). De acuerdo con lo anterior, se requerirá de un título traslativo del derecho real

de dominio, en los términos del Código Civil, para poder dar cumplimiento a lo establecido en los términos de referencia.

En este orden de ideas, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.5 de los términos de referencia, el oferente seleccionado deberá *“Cumplir, durante el proceso de comercialización y transferencia de las viviendas, y hasta los términos establecidos en las normas vigentes, con las disposiciones de la Ley 1480 de 2011, la Circular 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas que sean aplicables”*. (Subrayado fuera del texto). Es pertinente mencionar que la referida Circular está dirigida a todas las personas que vendan y/o promocionen inmuebles destinados a vivienda.

Adicionalmente, el oferente, de acuerdo con lo señalado en el numeral 4.6 de los términos de referencia, deberá *“informar a los potenciales beneficiarios del Programa VIPA cuáles son los costos y gastos en que deberán incurrir para convertirse en propietarios de las viviendas a desarrollar en el proyecto seleccionado”*. (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo expuesto, la experiencia que se requiere por parte del proponente debe ser en procesos de enajenación que impliquen la transferencia del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, para garantizar que los procesos de transferencia y entrega de las viviendas que se ejecuten en el marco del Programa VIPA sean realizados por oferentes que tengan conocimiento en la materia, para el desarrollo oportuno de los procesos de escrituración y registro, y para que puedan explicar claramente a los beneficiarios del programa cuáles son los trámites a realizar, y cuáles son los costos y gastos que implican estos trámites.

16. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Referente a la garantía de seriedad, se tiene por parte de FIDUBOGOTA, convenio con entidades debidamente avaladas por la Superintendencia Financiera, que expidan estas pólizas, en el entendido que el mercado no es muy amplio para expedir este tipo de garantías.”

Respuesta.

La garantía de seriedad de oferta ha sido exigida en el marco de todos los procesos de selección de proyectos adelantados para el Programa VIPA, así como también en otros programas del Gobierno Nacional, con el fin de contar con un amparo ante un eventual incumplimiento de las obligaciones adquiridas por los oferentes seleccionados. En consecuencia, todos los proponentes que han resultado seleccionados en el marco del Programa, han acreditado satisfactoriamente este requisito.

La expedición de la garantía de seriedad de la oferta dependerá del análisis que realice para el efecto la Compañía Aseguradora respectiva, sin que la Fiduciaria Bogotá como vocera del Fideicomiso, ni el Gobierno Nacional intervengan en modo alguno en las decisiones de las referidas compañías, las cuales son autónomas en la decisión de expedir las respectivas pólizas, previo análisis de su solicitante y de los riesgos que se amparan.

17. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “3.2.1. Requisitos generales:

El (los) predio(s) debe(n) estar ubicados en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o estar ubicados en

suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.

Solicitud: deben incluirse los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano, PIDU.”

Respuesta.

Se aclarará mediante Adenda a los Términos de Referencia, que se podrán postular proyectos en predio(s) que hagan parte de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano – PIDUS.

18. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “La pre-aprobación del crédito constructor debe ser “por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para cada uno de los proyectos ofrecidos...”. El valor propuesto corresponde costo total del proyecto? O corresponde a las ventas totales del proyecto?”

Respuesta.

Para todos los efectos de la propuesta, se entiende por valor del proyecto el resultante de multiplicar el número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado, por el valor de la vivienda, ofrecido por el proponente en el anexo No. 2 de su propuesta.

19. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Se entiende como proyecto aquellos que se “ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia urbanística prevea el desarrollo por etapas del mismo”, sin embargo la Licencia de Urbanismo no contempla las etapas a desarrollar en cada una de las manzanas:

¿Puede ofertarse por el proponente un predio que contemple el desarrollo por etapas de varios proyectos, aunque estas no estén contempladas en la licencia urbanística?”

20. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “¿Se pueden tener proyectos al interior de un mismo predio que tengan el mismo acceso, pero manejen internamente áreas comunes y porterías independientes o compartidas?”

21. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Referente al numeral 1.3.4, número máximo de viviendas a ofrecer, ¿un proponente pueden entregar dos propuestas diferentes en un mismo lote, donde cada proyecto sea un conjunto diferente y cada conjunto no supere el máximo de viviendas por categoría del municipio?”

Respuesta.

Es posible que el proponente presente varios proyectos que se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia prevea el desarrollo por etapas del predio en donde se ejecutarán los proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010.

Con relación al término “proyecto” de los términos de referencia, se aclarará que el mismo corresponde al proyecto ofertado, y que se trata de un planteamiento urbanístico y arquitectónico que se ejecute en uno o varios predios, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y en el reglamento de propiedad horizontal, cuando sea el caso.

22. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “En el numeral 1.3.4 de los pliegos definitivos define el número máximo de soluciones por proyecto, PREGUNTO: Cual es el número mínimo para poder participar con un proyecto VIPA en esta modalidad privada?”

Respuesta.

El anexo No.2 de los términos de referencia INFORMACIÓN DE PROYECTOS OFERTADOS establece que el número de viviendas ofrecidas es mínimo cincuenta (50) por proyecto.

Así mismo el numeral 2.13.7 establece como causal de rechazo.. *“Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en estos términos de referencia **y/o sus anexos**”* (Negrilla fuera de texto).

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS POSIBLES BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA VIPA

23. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “si la persona aporta el 5% inicial y aplica a la convocatoria con un ingreso menor de a 2 salarios mínimos, el valor restante de la vivienda de 70 SMLV es el valor a financiar ante la entidad bancaria? o es necesario realizar un aporte adicional.”

24. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “los recursos obtenidos por los interesados son colocados como cuentas individuales en la entidad bancaria o se apertura una cuenta colectiva en la fiducia?”

Respuesta.

Es importante aclarar que el cierre financiero del hogar postulante está compuesto de Ahorro + Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) + Crédito, y que el objeto de la presente convocatoria es *“seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo 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 fuera de texto)

El hogar postulante debe contar para el cierre financiero con un ahorro mínimo equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda y contar con un crédito aprobado por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder a la solución de vivienda a adquirir, la carta de pre-aprobación de crédito, deberá consistir en una evaluación crediticia favorable previa emitida por un establecimiento de crédito, una cooperativa de ahorro y crédito, las Cajas de Compensación Familiar, el Fondo Nacional de Ahorro, los fondos de empleados y demás entidades autorizadas para ello por la Ley.

El ahorro de los potenciales beneficiarios del programa VIPA está establecido en el artículo 15 del Decreto 1432 de 2013, los hogares certificarán ante el Oferente del proyecto de vivienda nueva de interés prioritario, su ahorro en las siguientes modalidades:

- a) Cuentas de ahorro programado para la vivienda.
- b) Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable previa.
- c) Aportes periódicos de ahorro.
- d) Cuota Inicial.
- e) Cesantías.

Ahora bien, el artículo 12 del mismo Decreto establece en el literal e) que el beneficiario del programa debe cumplir la condición de **“Contar con un ahorro mínimo equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda”** – (negrilla fuera de texto). Y de otro lado, el Decreto 2480 de 2014 que modificó el Decreto 1432 de 2013, establece en cuanto al ahorro, **“Aportar al oferente, para la adquisición de la vivienda el ahorro equivalente al 5% del valor de la vivienda, el cual podrá acreditarse como requisito para la asignación del SFV. En el evento que entidades otorgantes del SFV diferentes a Fonvivienda o a las CCF, autoricen el desembolso al oferente, el ahorro del hogar puede disminuir hasta como mínimo el 2% del valor de la vivienda.”** – (negrilla fuera de texto).

Para finalizar aclaramos que Las familias que resulten beneficiarias del Programa VIPA recibirán un subsidio familiar de vivienda en las condiciones establecidas por el Decreto 1432 de 2013, modificado por el Decreto 2480 de 2014, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL DESEMBOLSO DE LOS SUBSIDIOS.

25. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

6.1. EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES desembolsará el 70% del valor de los subsidios familiares de vivienda, previa solicitud de desembolso presentada por el oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

Solicitud: Cada vez es más complicados para los constructores conseguir el crédito para financiar el proyecto, pues cada día más el sector financiero le cierra las puertas a los programas del Gobierno Nacional, por esto debe entregarse por lo menos el 80% cuando el constructor termine su vivienda y logre su certificado de existencia o habitabilidad que con tanto esfuerzo se consigue con las altísimas exigencias de Findeter.”

Respuesta.

Se mantiene lo establecido en el numeral 6 DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA de los Términos de Referencia de la convocatoria 109.

26. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “6.2. EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES...

Nota 2: En el evento en que no se escrituren las viviendas a los hogares que resulten seleccionados de conformidad con lo establecido en el decreto 1432 de 2013, el oferente deberá hacer inmediata

devolución de los recursos desembolsados como consecuencia de la expedición de los documentos antes mencionados al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, con la indexación hasta la fecha de la devolución. En consecuencia, el proponente deberá suscribir el Anexo No. 5 de estos términos de referencia, en el cual entiende y acepta que existe una obligación clara, expresa y exigible a favor de la entidad otorgante del subsidio o de quien esta indique, de recobrar los recursos que haya desembolsado el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, cuando por cualquier razón no se escriture la vivienda en favor de uno o varios de los beneficiarios del Programa VIPA.

Solicitud: no es claro por qué deba el constructor en caso alguno responder por un problema en la asignación del subsidio a las familias, tema en el que no tiene injerencia alguna, después de realizar una inversión tan alta en estudios, aprobaciones, construcción, comercialización y financiación.”

Respuesta.

Es claro que el objeto de la presente convocatoria es “*seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo 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 fuera de texto)

Así mismo los párrafos 2 y 3 del numeral 1.3.2 IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES – VIPA, indican que:

“Los beneficiarios del Programa VIPA son los llamados a convertirse en propietarios de las viviendas que se ejecuten en los proyectos seleccionados como resultado de este proceso de selección y en esa medida serán los únicos que recibirán los demás beneficios a que se refiere el mencionado decreto. Sin embargo, todos esos beneficios están sujetos a que el oferente cumpla con la ejecución del proyecto seleccionado dentro de los términos y en las condiciones señaladas en el presente documento y en su propuesta.”

El proceso de identificación y selección de los beneficiarios se regirá por lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Los hogares potenciales beneficiarios del Programa VIPA son aquellos que presente el oferente seleccionado, en el listado al que se refiere el artículo 21 del referido decreto, junto con todos los anexos señalados en el mismo artículo, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.” (Subrayado fuera de texto)

Adicionalmente la Nota 2 del numeral 6.1 hace referencia al evento en que no se escrituren las viviendas a los hogares que resulten seleccionados de conformidad con lo establecido en el decreto 1432 de 2013 y que es una obligación del proponente de conformidad con el numeral 4.2 “*Cumplir con las fechas y/o plazos propuestos para: i) la entrega del(los) listado(s) de potenciales beneficiarios del subsidio, ii) la terminación de las viviendas, iii) la escrituración y entrega de las viviendas a los beneficiarios del Programa VIPA. (..)*”

Teniendo en cuenta lo anterior existe la posibilidad que se desembolse al oferente el 70% del valor del subsidio asignado en el marco del Programa VIPA y por alguna razón no se realice la escrituración de las viviendas a uno o varios hogares que resulten beneficiarios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

OBSERVACIONES DE CARÁCTER TÉCNICO.

27. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “la convocatoria es a nivel nacional?, ya que nuestra propuesta estaria radicada en Acandí, Chocó, y quisieramos estar seguros de no estar excluidos de dicha convocatoria.”

Respuesta.

La convocatoria es del esquema privado y los destinatarios de la invitación están señalados en el numeral “1.6 DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN *Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento y que tengan la capacidad jurídica para comercializar, construir y enajenar las viviendas de interés prioritario que se ejecuten en los proyectos ofrecidos, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos. No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas.*”

Igualmente el numeral 1.3.4 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFRECER, establece el carácter nacional de la convocatoria y los cupos de recursos destinados a cada municipio dependiendo de su categoría fiscal.

28. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Sera posible contar con un mayor plazo de entrega de las viviendas ofertadas, por cuanto con los trámites administrativos, de subsidios, de créditos con tasa preferencial del gobierno, estudios, urbanismos, etc., que no permiten de manera alguna que el proyecto se desarrolle en doce (12) meses improrrogables y consideramos es un plazo demasiado apretado.”

29. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “Si por motivos de fuerza mayor (ola invernal, derrumbes en vías de acceso, etc) hay lugar a retrasos en la entrega de las unidades de vivienda, hay posibilidad de solicitar algún tipo de plazo adicional? O sin importar las causas las unidades deben entregarse el 30 de marzo de 2016?”

30. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “¿En el evento en que en un municipio Categoría 1 sólo se presente un proponente y le sean adjudicadas las 1200 unidades de vivienda, este podrá solicitar el aplazamiento de la fecha de terminación de las viviendas establecida en los pliegos para el 30 de marzo de 2016? “

Respuesta.

Los plazos de terminación de las viviendas están consagrados en el numeral “1.3.3. **TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS, CERTIFICADO DE EXISTENCIA, ESCRITURACIÓN Y DESEMBOLSO DE LOS CRÉDITOS** *Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8 del Decreto 1432 de 2013, modificado por el artículo 3º del Decreto 2480 de 2014, las viviendas de interés prioritario del proyecto seleccionado deben terminarse antes del 30 de marzo de 2016.*”

Ahora bien, el Comité Técnico del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES tiene la facultad de prorrogar el mencionado plazo de terminación de las viviendas, tal como se establece en el mismo acápite:

“Los plazos a los que hace referencia este numeral solo podrán ser modificados por el Comité Técnico del Fideicomiso, el cual podrá solicitar el previo concepto del supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, quien se encargará de hacer seguimiento al cumplimiento de los cronogramas que presente el oferente del proyecto seleccionado.”

Adicionalmente es importante recordar que los plazos de terminación, escrituración, desembolso y entrega de las viviendas debe realizarse antes del 31 de diciembre de 2016, so pena de perder todos los beneficios del Programa VIPA.

31. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “El urbanismo del proyecto puede estar a cargo de un miembro diferente al proponente?”

Respuesta.

La ejecución de las obras de urbanismo y construcción de vivienda son de entera responsabilidad del proponente seleccionado para el desarrollo del proyecto. Ni el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES ni las Cajas de Compensación Familiar ni el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ni FONVIVIENDA tienen injerencia en los procesos de selección que adelante el proponente para la ejecución de actividades relacionadas con el urbanismo, o la construcción de las viviendas. Es preciso anotar que para este programa el Gobierno Nacional solo realizará una cofinanciación de las viviendas ofertadas.

32. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido “¿Al interior del predio donde están siendo ofertados los proyectos puede haber una etapa designada a un proyecto que no forma parte del Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA?”

Ejemplo: Suponiendo que el predio presentado por el proponente tiene contemplado en la Licencia de Urbanismo el desarrollo de 1500 unidades de vivienda, pero para la convocatoria sólo se desarrollarían por adjudicación 1200;

¿Las 300 unidades restantes se podrían desarrollar de manera independiente dentro del mismo predio (teniendo en cuenta que no formarían parte del Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA)?”

Respuesta.

La respuesta es afirmativa. Pueden desarrollarse proyectos diferentes en el mismo predio, así uno o varios de ellos no sean cofinanciados por el Gobierno Nacional o no reciban los beneficios del programa VIPA.