

## PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

### CONVOCATORIA No 188 DE 2014 PARA LA IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE COMUNIDADES INDÍGENAS

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** identificar predios de propiedad de comunidades indígenas, que éstas últimas estén en la posibilidad de destinar a la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario urbano en su beneficio, e igualmente establecer la existencia de oferentes para la ejecución de tales proyectos.

#### CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro del plazo para la realización de observaciones al proyecto de términos de referencia, en el correo electrónico señalado para el efecto desde las 8:00 a.m. y hasta las 5:00 p.m del día 30 de mayo de 2014. Las demás se tendrán por no recibidas.
2. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento el proyecto de términos de referencia publicado en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 27 de mayo de 2014.
3. Como se trata de observaciones recibidas por correo electrónico, las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son de los interesados que formularon las preguntas y no de la sociedad fiduciaria.
4. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título “**Respuesta**”.

#### RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS PROYECTOS DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

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

##### 1. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PREDIOS Y/O PROYECTOS

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “(...) *En las comunidades indígenas la propiedad del territorio se da de manera colectiva. En los Municipios del Departamento de la Guajira con predominio de comunidades indígenas asentados en el area urbana han mostrado su interes en participar en la convocatoria N. 188, presentan algunas consideraciones en lo que hace relacion a la titularidad de los predios que se encuentran ocupando por la siguiente razon.*

*\* La propiedad del Territorio ancestralmente ha sido de las comunidades indígenas, estos predios no han sido legalizados mediante Escritura Publica a nombre de la comunidad, usufrutuan este derecho a traves de la posesión. La autoridad tradicional debidamente posesionada ante el Ministerio del Interior puede certificar la propiedad y /o posesión individual de este predio, el caso es que en esta Convocatoria se acepta la propiedad a traves del certificacion de tradicion y libertad expedido con anterioridad a la fecha de publicacion de los presentes propyectos de términos de referencia; hecho que no se puede cumplir. En*

*el proceso de socialización con las comunidades indígenas de los municipios de uribía, manaure, maicao y ríohacha han manifestado su interés y alegría por la oportunidad que el Gobierno Nacional le está brindando a las comunidades indígenas y no quieren perderla y le piden que se les tenga en cuenta para la 'postulación del predio con base a sus usos y costumbres donde la Autoridad Tradicional o representante legal es quien les define la propiedad del Territorio y se les brinde el poder aplicar a la convocatoria. En estos Municipios existe comunidades indígenas que disfrutaban de predios con viviendas construidas en barrios con sus servicios públicos, pero no tienen el documento de Certificado de Tradición y Libertad.'*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.2. del proyecto de términos de referencia, el objeto de los mismos consiste en identificar predios de propiedad de comunidades indígenas, que las mismas estén en la posibilidad de destinar para la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario en su beneficio, así como la identificación de oferentes de los mencionados proyectos.

En este sentido, el numeral 6.2. del proyecto de términos de referencia establece que dentro de los requisitos jurídicos el interesado deberá aportar : “(...) Certificado de tradición y libertad de (los) predio (s) en que pretende desarrollar el proyecto, en el cual conste que la comunidad indígena, asociación, autoridad y/o cabildo indígena es el titular del derecho real de dominio. Los predios deben haber sido adquiridos por parte de la comunidad indígena, asociación, autoridad y/o cabildo indígena con anterioridad a la fecha de publicación de los presentes proyectos de términos de referencia, de acuerdo con lo previsto en el cronograma del presente documento. No se aceptarán manifestaciones de interés sobre predios que hayan sido adquiridos con posterioridad a la fecha aquí establecida. Estas certificaciones deben ser expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva dentro del mes anterior a la fecha límite para entregar manifestaciones de interés. (...)” Subrayado fuera del texto.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se acoge su observación, y por lo tanto se mantendrá el requisito de que los predios que se presenten deban ser de titularidad de la comunidad indígena, asociación, autoridad y/o cabildo indígena, situación que se deberá acreditar con el correspondiente certificado de tradición y libertad, siendo éste el único documento idóneo para acreditar la propiedad sobre el bien inmueble, de acuerdo con las normas vigentes.

## **2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.**

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “(...) *“En el numeral 1.3, ALCANCE AL OBJETO con referencia al número mínimo de viviendas, se sugiere tener en cuenta a proyectos con 30 unidades de vivienda, toda vez que existen grupos organizados en asociaciones con ese número de beneficiarios.”*

**Respuesta:**

El número de viviendas mínimo por proyecto es de cincuenta (50) unidades, en la medida en que en el marco de este proceso se recibirán manifestaciones de interés para la identificación de predios que puedan ser destinados a la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario urbano en beneficio de comunidades indígenas. Dichos proyectos contemplarán obras de urbanización, tales como la ejecución

de vías, zonas verdes y redes de servicios públicos, que garanticen la accesibilidad y adecuada prestación de servicios a las viviendas que se desarrollen. Estos costos se prorratan en la cantidad de viviendas a desarrollar, razón por la cual se ha establecido que la cantidad de viviendas mínimas con las que deben contar los proyectos es de mínimo cincuenta (50), para que las obras de urbanización no tengan una incidencia negativa en los costos del proyecto y así permitir el cierre financiero de los mismos.

Por otra parte, teniendo en cuenta los costos de administración, evaluación y supervisión asociados al desarrollo del Programa de Vivienda Gratuita, se considera pertinente, en aras de optimizar los recursos, que los proyectos cuenten como un mínimo de cincuenta (50) viviendas.

3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "(...) *“En el numeral 12.1.2.1 CARTA DE APROBACION CREDITO. Se sugiere que el cupo para proyectos de 100 viviendas sea igual al 20% del valor del proyecto; toda vez que los pagos por las viviendas se realizaran una vez se renga construido el 20% de las viviendas.”*

**Respuesta:**

Es preciso aclarar que el numeral 12.1.2.1. del proyecto de términos de referencia hace alusión a la carta de PRE aprobación del crédito y no a la carta de aprobación de crédito como lo señala la observación.

La carta de pre – aprobación de crédito es un documento que permite establecer que el proponente tiene capacidad financiera para desarrollar el proyecto de vivienda propuesto, y los porcentajes exigidos son los que se consideran los mínimos que deben acreditar los proponentes para demostrar que tienen la mencionada capacidad, razón por la cual no se acoge la sugerencia.

Ahora bien con relación a los pagos, es preciso señalar que el proyecto de términos de referencia establece que: *“Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, ésta aceptará proceder a solicitar que el supervisor expida los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado, en los siguientes eventos:*

*i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de construcción. En todo caso, se verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.*

*ii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 20% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.” Subrayado fuera del texto.*

Por lo anterior, es claro que los pagos de las viviendas no se realizarán, como regla general, una vez se haya construido el 20% de las viviendas como lo señala en su observación, sino de conformidad con lo establecido en el numeral 15.5. del proyecto de términos de referencia.

4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "(...) "Se sugiere tener en cuenta proyectos con una participación de un porcentaje del 50% con integrantes indígenas."

**Respuesta:**

De conformidad con lo establecido en el numeral IX del proyecto de términos de referencia: "serán destinatarios de la invitación los consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, cuyos miembros sean: i) una comunidad indígena, asociación, autoridad y/o cabildo indígena, Y ii) uno o varios promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento. El oferente deberá tener la capacidad jurídica para enajenar las viviendas de interés prioritario ofertadas, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos señalados en este documento y sus anexos.

*El cabildo indígena, la comunidad indígena, asociación y/o autoridad indígena que sea miembro del interesado deberá ser propietario del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas."*

De la lectura de lo establecido en el proyecto de términos de referencia se puede concluir que no se exige una participación mínima ni máxima de la comunidad indígena, asociación, autoridad y/o cabildo indígena en el consorcio o la unión temporal.