

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIAS PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP CESAR, VALLE DEL CAUCA, SANTANDER, BOLIVAR Y ATLÁNTICO

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: Seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario que sean terminadas antes del 31 de octubre de 2013 y efectivamente transferidas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013.

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 13 de agosto de 2012 a partir de las 9:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 9:00 a.m. y hasta las 12:00 m. Las demás se tendrán por no recibidas.
2. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia definitivos publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 8 de agosto de 2012. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar adendas más adelante, las cuales serán publicadas en la misma página web, razón por la cual los interesados deberán hacer consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
3. Cuando se trate de las 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**".
5. 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.
6. Muchas de las inquietudes formuladas ya habían sido respondidas y su respuesta publicada el día 8 de agosto de 2012 junto con la publicación de los términos de referencia definitivos, sin embargo, se reiteran las respuestas en este documento.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS

De conformidad con lo dispuesto en el cronograma del proceso de selección, se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo establecido, de la siguiente manera:

1. INQUIETUDES EN RELACIÓN CON EL OBJETO DE LAS CONVOCATORIAS.

- Lotes en los cuales se desarrollarán los proyectos.

1.1. *En el marco de la audiencia se pregunta si se pueden presentar proyectos no viabilizados por FINDETER.*

1.2. *Inquietud formulada por correo electrónico: Mi pregunta es la siguiente: el día que visitó el Ministro de Vivienda a Cali públicamente informó que los predios sobre los cuales se construirán las viviendas gratis en el Valle del Cauca ya habían sido seleccionados: 9 públicos y 7 privados, información que aparece en: <http://www.minvivienda.gov.co//contenido/contenido.aspx?conID=8140&catID=1289>. Escribo un aparte de este texto: Para el programa de viviendas prioritarias, el departamento del Valle inscribió 36 lotes, de los cuales 16 han sido viabilizados por Findeter en Cali, Buenaventura, Cartago, Jamundí, La Unión, Palmira, Pradera, Toro y Tuluá. Del total de lotes aptos, 9 son públicos y 7 son privados. "En estos lotes avalados serán construidas cerca de 7000 viviendas para familias en extrema pobreza, desplazadas, afectadas por la ola invernal y con necesidades básicas insatisfechas", explicó Vargas Lleras, mientras observaba de decenas de personas que lo acompañaron en la jornada. Los constructores interesados en ejecutar los proyectos de viviendas gratis para estas familias en el Valle pueden presentar, a partir de hoy, sus propuestas de desarrollo en los lotes ofertados por el departamento. Para todos quedó claro ese día que la totalidad de predios estaban seleccionados incluidos públicos y privados, pues el Ministro así lo dijo, incluso nombró los Municipios beneficiados, además en las circulares 7200-2-34180, 7200-2-35319, ninguna habla de lotes públicos y fueron enviadas a los Alcaldes y Gobernadores atendiendo la Ley 1537 de 2012, Ley de Vivienda, en su Artículo 25 que dice claramente que son ellos (Alcaldes y gobernadores) quienes deben informar sobre los predios públicos y privados que hay en su respectivo municipio y departamento. Le agradezco aclararnos si en la convocatoria abierta en Fidubogotá pueden inscribirse nuevos predios que no se presentaron en su momento y no fueron viabilizados por findeter.*

1.3. *Inquietud formulada por correo electrónico: Quisiera conocer el procedimiento a seguir sobre, el caso de un municipio en el cesar que tiene un buen banco de tierras en su area urbana para urbanizar, pero que en esta oportunidad no aparece en la lista de las entidades territoriales que otorgaron (aportaron), sus lotes para tal fin al departamento, y así al proyecto del ministerio. **Pregunta.** ? Como consultor de proyectos vis, quisiera conocer si la **normativa del presente programa de vip, me permite presentar propuesta de proyectos en la actual convocatoria de programa de vivienda gratuita, que lidera el actual gobierno?**. Conocedor de la cartografía de estos lotes, para formular un buen proyecto a **la comunidad de manauere balcon del cesar.**, en lote urbano de 11 (once) hectareas., con urbanismo parcial y con escritura publica para aplicar vivienda a prioritaria, como formulador de proyectos vis estare atento a sus respuesta para apoyar a este programa con este proyecto en este sector del pais. **Pregunta:** las obras de urbanismo faltantes o por ejecutar en un proyecto urbanistico de vip, quien las apoyara financieramente y como es el medio para ejecutarlas en un proyecto, tanto para lote publico como para privado. ?*

Respuesta:

En el marco del programa de vivienda gratuita que se encuentra implementando el Gobierno Nacional, existen dos esquemas para obtener las viviendas que posteriormente serán transferidas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, así:

1. **Primer Esquema:** Adquisición de viviendas de interés prioritario que se desarrollen en proyectos iniciados, por iniciar o terminados, ejecutados por el sector privado. En este caso, se **comprarán** las viviendas, para ser posteriormente asignadas a título de subsidio en especie a los beneficiarios del programa.
2. **Segundo Esquema:** Selección de constructores que diseñen y/o construyan proyectos de vivienda de interés prioritario en lotes que hayan sido previamente aportados por las entidades públicas, a título gratuito, a los patrimonios autónomos constituidos para el efecto, de acuerdo con las indicaciones del Fondo Nacional de Vivienda.

Las convocatorias realizadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a los **alcaldes y gobernadores** (y no a los particulares), se realizaron **para el segundo esquema** y en esa medida se pretendía que identificaran y postularan predios **de propiedad de las entidades públicas** en los cuales se pudieran desarrollar proyectos de vivienda de interés prioritario. Así, en la circular 7200-2-41396 del 13 de julio de 2012 se indica expresamente el término para la entrega de los documentos faltantes por parte de **(...) Todas aquellas entidades territoriales que hayan postulado predios de propiedad pública en la convocatoria del programa de vivienda gratuita (...)**. (Subrayado y resaltado fuera del texto).

En todo caso, en todas las circulares emitidas por el Ministerio se aclaró expresamente, que la radicación de la documentación **“no implica la obligación para el Ministerio, para FONVIVIENDA, ni para FINDETER, de declarar la viabilidad de los predios postulados, ni de asignar recursos del subsidio familiar de vivienda”**. (Subrayado y resaltado fuera del texto).

Los predios públicos postulados por las entidades públicas, **que fueron postulados dentro de los términos señalados en las convocatorias adelantadas por el Ministerio**, que vencieron el 3 de julio de 2012, se encuentran en proceso de revisión para definir cuáles de ellos son viables para el desarrollo de proyectos de vivienda. Una vez finalice el proceso de viabilización de los predios, por parte de FINDETER, y se defina por parte del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA que éstos deben ser efectivamente transferidos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos, se dará apertura a los procesos de selección a los que hace referencia el numeral 2 antes mencionado. Lo anterior es acorde con lo establecido en el inciso segundo del artículo 6º de la ley 1537 de 2012 que dispone: ***“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 centro 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 (...)***”. (Resaltado fuera del texto).

A la fecha, no se ha seleccionado ningún predio público para que sea aportado a título gratuito por parte de su propietario, con el propósito de iniciar procesos para la selección de constructores que

desarrollen, en el mismo, un proyecto de vivienda de interés prioritario. **Cuando inicien estos procesos, se les dará publicidad a través de la página web de la Fiduciaria Bogotá.**

De acuerdo con lo anterior, el objeto de los procesos de selección a los cuales se dio inicio y que se encuentran publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá, es **aplicar el primer esquema**, de acuerdo con el numeral 1.2 de los términos de referencia, que dispone:

(...) seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario que sean terminadas antes del 31 de octubre de 2013 y efectivamente transferidas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013. (Subrayado fuera del texto).

Según lo expuesto, los procesos iniciados tendrán como resultado la selección de unos proyectos que se desarrollarán en predios privados, en cualquiera de las condiciones señaladas en el numeral 3.1.1.3 del proyecto de términos de referencia, y los proponentes de los proyectos que resulten seleccionados deberán suscribir “contratos de promesa de compraventa” de las viviendas que se desarrollen en el proyecto respectivo, y finalmente, una vez terminadas las viviendas, expedido el certificado de existencia y aprobada la garantía de estabilidad y calidad de las mismas, procederán a suscribir las escrituras públicas que protocolicen los contratos de compraventa de las viviendas prometidas en venta.

Se concluye de lo anterior que los procesos iniciados y publicados a la fecha en la página web de la Fiduciaria Bogotá tienen por objeto la **adquisición** de viviendas que se realicen en **proyectos privados, en predios de propiedad privada**. Así, las obligaciones que adquirirá el proponente son las propias de un contrato de promesa de compraventa y posteriormente las de un contrato de compraventa, y no las de un contrato de obra. En consecuencia, la responsabilidad para la obtención de las licencias, la terminación de las viviendas dentro de los plazos propuestos y la transferencia y entrega material de las mismas, en las condiciones señaladas en el proyecto de términos de referencia, es exclusivamente del proponente.

Las condiciones mínimas del proyecto, como lo indican los términos de referencia, se verificarán por el evaluador, con posterioridad a la presentación de la propuesta, y no se tendrá en cuenta ninguna radicación que se haya hecho, de documentos correspondientes a predios privados, ante FINDETER ni ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ni ante FONVIVIENDA, antes de la fecha de cierre de los procesos de selección.

- **Participación de las entidades públicas en el proceso**

1.4. Inquietud formulada por correo electrónico: “qué documento se debe aportar como soporte de titularidad o tenencia a proyecto de vip, dentro del programa de vivienda gratuita del ministerio, cuando se han extendido del distrito (alcaldía municipal) convenios entre fonvivienda, inurbe en liquidación y municipio, en los temas de transferencias de dominios y posesion. direccionados para la promocion y ejecucion de de programas de vivienda de interes social en calidad de subsidios en especie para una comunidad, representado en el terreno”.

Respuesta:

Para el desarrollo de proyectos de vivienda en los lotes aportados por las entidades territoriales, se harán procesos de selección pública de constructores, de modo que no se aceptará que el alcalde de ningún municipio condicione la transferencia del lote a la selección previa de un constructor. Como lo indica el numeral 1.6 de los términos de referencia, *"No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas. En consecuencia, serán rechazadas las propuestas presentadas por estas o cuando alguno de los miembros de un proponente plural sea una entidad pública. Los predios en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos propuestos tampoco podrán ser de propiedad de entidades públicas y estas no podrán ser fideicomitentes de los patrimonios autónomos propietarios de los mencionados predios"*.

Como se expuso anteriormente, el propósito del proceso de selección cuyos términos de referencia fueron publicados, es la adquisición de viviendas que se desarrollen en predios privados. Sin embargo, el interesado deberá verificar si existe alguna relación o vínculo contractual con alguna entidad territorial para el desarrollo del proceso, caso en el cual deberá sujetarse a lo acordado en el mismo.

En todo caso, de acuerdo con el numeral 4.3.1 de los términos de referencia, *"En ningún caso las viviendas a adquirir podrán estar atadas a un potencial beneficiario por parte del promitente vendedor"*. En consecuencia, no se aceptarán proyectos que tengan el terreno asignado a título de subsidio en especie.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

- **Forma de comunicación con los interesados**

2.1. En el marco de la audiencia indica uno de los interesados que no ha recibido respuesta a las observaciones presentadas al proyecto de términos de referencia.

Respuesta:

El numeral 2.2. de los términos de referencia dispone: **Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados, serán publicados en la página www.fidubogota.com de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**(Resaltado fuera del texto).

En consecuencia, la información relativa a los términos de referencia no será remitida a correos electrónicos ni a direcciones particulares, sino que será publicada en la página web de la Fiduciaria Bogotá, para garantizar la transparencia del proceso. Lo anterior, sin perjuicio de las comunicaciones que se realicen desde el momento de la presentación de las propuestas y hasta la selección de los proyectos, las cuales se regirán por lo establecido en el numeral 2.2 del proyecto de términos de referencia.

- **Contrato de Fiducia Mercantil entre FONVIVIENDA y FIDUBOGOTÁ**

2.2. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Me gustaría saber si es posible la publicación, en la página web de la fiduciaria, del contrato de fiducia celebrado entre Fonvivienda y Fidubogota"*

Respuesta:

El Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda y la Fiduciaria Bogotá y es un documento que regula las relaciones de las partes del contrato. Este documento no hace referencia a las condiciones para el desarrollo de los proyectos de vivienda a adquirir y no hace parte de los términos de referencia.

Son los términos de referencia de los procesos de selección los que definen las relaciones que existirán entre el patrimonio autónomo FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA y el proponente que resulte seleccionado y que posteriormente tendrá la condición de promitente vendedor y de vendedor.

- **Ampliación de los términos para el cierre del proceso**

2.3. *En el marco de la audiencia se solicita ampliar el cierre del proceso en 10 días por lo menos, para que sea equitativo el tratamiento en relación con los procesos para adquisición de viviendas en otros Departamentos, los cuales han tenido la posibilidad de planear con más tiempo su propuesta*

2.4. *Inquietud recibida por correo electrónico "(...) agradecemos considerar la posibilidad de ampliar 15 días la fecha límite para recepción de las ofertas".*

Respuesta:

Se acepta la sugerencia de ampliar el plazo para la presentación de las propuestas, y se emitirá la adenda correspondiente al cronograma incorporado en los términos de referencia definitivos.

- **Modificaciones a los términos de referencia**

2.5. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar si la sociedad fiduciaria tendrá la posibilidad de modificar los términos de referencia y hasta qué momento.*

Respuesta:

El numeral 2.3 de los términos de referencia dispone:

"La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, publicará las modificaciones que, de oficio o a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes del previsto para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán remitidas a los interesados y serán publicadas en la página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.7 de este documento, para modificar la fecha de cierre del proceso y el cronograma del proceso de selección” (Resaltado fuera del texto).

- **Publicación del acta de cierre del proceso.**

2.6. En el marco de la audiencia se solicita que se de publicidad al cierre del proceso a través de un acta en la que se indique quienes presentaron propuestas y para qué Grupo

2.7. En el marco de la audiencia se solicita que en la publicidad que se de al cierre del proceso de selección se indique el valor del metro cuadrado ofrecido y de los metros cuadrados ofrecidos por cada proponente.

Respuesta:

En cuanto a la solicitud de dar publicidad al cierre del proceso, se acogerá la observación y se especificará en la respectiva adenda que ese día se publicará un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron, quiénes son los proponentes y para qué Grupo se presentaron.

En cuanto a la solicitud de indicar el valor del metro cuadrado ofrecido y de los metros cuadrados ofrecidos por cada proponente, no se acogerá la observación, teniendo en cuenta que el sobre que contiene esta información (literal c del numeral 2.4 de los términos de referencia), solo será abierto cuando haya lugar a la aplicación de los criterios de asignación de puntaje, de acuerdo con lo establecido en los numerales 3.3.1 y 3.3.2 de los términos de referencia.

- **Distribución de cupos de recursos**

2.8. En el marco de la audiencia se pregunta si en el caso en que con los proyectos seleccionados en el Grupo 1 no se cubran todos los cupos con que cuenta el mismo, se pueden destinar para el Grupo 2 y viceversa.

Respuesta:

Con fundamento en la distribución de cupos de recursos realizada por la Resolución No. 604 de FONVIVIENDA, el proyecto de términos de referencia del proceso de selección indica el número de cupos con que cuenta cada Departamento y aclara cuál es el porcentaje de esos cupos que será para el Grupo 1 (Municipios Categoría Especial, 1, 2 y 3) y para el Grupo 2 (Municipios Categoría 4, 5 y 6).

El porcentaje mínimo de viviendas para municipios categoría 4, 5 y 6 está definido en el último inciso del artículo 5º de la ley 1537 de 2012. Adicionalmente, se tuvo en cuenta que la concentración de población que se encuentra en las condiciones señaladas en el artículo 12 de la ley, y que por lo tanto es la llamada a ser beneficiaria del programa, se encuentra, en su mayoría, en los Municipios Categoría Especial, 1, 2 y 3.

Por lo anterior, no está previsto en los términos de referencia que en el caso en que no se cubran los cupos del Grupo 1, éstos puedan destinarse al Grupo 2, para cada uno de estos grupos se adelantarán procesos independientes. Lo anterior, sin perjuicio de que se puedan revisar las condiciones particulares de cada Departamento y especialmente la ubicación de la población beneficiaria del programa de vivienda gratuita, para definir la viabilidad de iniciar nuevos procesos de selección para uno u otro grupo.

- **Declaratoria de desierta**

2.9. En el marco de la audiencia se pregunta qué pasa si el proceso se declara desierto.

Respuesta:

Las situaciones particulares que hayan dado lugar a la declaratoria de desierto del proceso serán tenidas en cuenta por parte del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, para definir la pertinencia de dar apertura a un nuevo proceso o para destinar los cupos del proceso al desarrollo de lotes públicos o para ser redistribuidos en otros Departamentos del país.

- **Ampliación del plazo para la suscripción de contratos de promesa de compraventa.**

2.10. En el marco de la audiencia se indica que no es posible contar con las cartas de aprobación de crédito para el 19 de octubre y solicita que se prorrogue la fecha para la suscripción de los contratos de promesa de compraventa.

Respuesta:

Se acepta la sugerencia de ampliar el plazo para firma de los contratos de promesa de compraventa, y se emitirá la adenda correspondiente al cronograma incorporado en los términos de referencia definitivos.

- **Ampliación del plazo establecido para la entrega de las viviendas.**

2.11. En el marco de la audiencia se solicita revisar si se puede ampliar el plazo máximo establecido para la terminación de las viviendas.

Respuesta:

Teniendo en cuenta las metas que se ha fijado el Gobierno Nacional, no se modificará la fecha máxima establecida para la terminación de las viviendas.

- **Revisión en el SARLAFT**

2.12. Inquietud formulada por correo electrónico: Pregunta 2 al numeral 3.1.2.4 SARLAFT ¿El proponente deberá solicitar algún tipo de certificación para cumplir con este requisito y adjuntar a la propuesta? O la fiduciaria es la encargada de la verificación y no se requiere documento alguno por parte del proponente que se adjunte a la propuesta

Respuesta:

Con la presentación de la propuesta no se exigirán documentos adicionales para la verificación en el SARLAFT, la cual será realizada por la sociedad fiduciaria, sin embargo, si se requiere información adicional durante el período de evaluación, para hacer la verificación, será solicitada y deberá ser aportada por el proponente, dentro de los términos establecidos por la sociedad fiduciaria.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

- **Objeto Social del proponente**

3.1. *En el marco de la audiencia se acerca de la exigencia de que el objeto social del proponente le permita presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contratos que se deriven del proceso de selección, e igualmente indica el interesado que los términos de referencia señalan que se hace remisión a los estatutos para establecer las facultades del representante legal, se deberá anexar copia de estos y si de estos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta se deberá adjuntar la autorización específica para participar. El interesado señala que al revisar su objeto social en el certificado y en los estatutos de la sociedad no se hace referencia a la posibilidad de presentar propuestas de este tipo, tampoco hay nada que indique que tiene limitación para ello, pero como está redactado el numeral parece que es indispensable que se mencione de alguna manera en el objeto social la posibilidad de presentar las propuestas, en esa medida pregunta si podrá aportar el Acta de Junta directiva o si es estrictamente necesario que el objeto social deba contemplar lo indicado anteriormente.*

Respuesta

Se tendrá en cuenta la observación y se modificará el inciso, mediante adenda, de la siguiente manera:

“En los referidos documentos debe constar que la sociedad fue constituida hace por lo menos 5 años, que el objeto social le permite desarrollar este tipo de proyectos, en su condición de promotor, constructor o Caja de Compensación Familiar, que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contratos que se deriven del proceso de selección y que la duración de la sociedad no es inferior al término propuesto para la entrega de las viviendas y dos (2) años más. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.”

- **Experiencia de las Cajas de Compensación Familiar**

3.2. *En el marco de la audiencia se especifica que las Cajas de Compensación Familiar no son constructores y en esa medida se solicita indicar cuál es la experiencia que será evaluada para estas entidades.*

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1 del proyecto de términos de referencia “experiencia específica del proponente”, indica: *“En el caso en que el proponente sea una Caja de Compensación Familiar, podrá acreditar como experiencia la celebración de contratos de construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos de las viviendas ofertadas. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción en los últimos 5 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. La acreditación de la experiencia se realizará de la manera antes señalada en este mismo numeral”.*

- **Experiencia del proponente**

3.3. Para efectos de acreditar la experiencia requerida como mínima habilitante para el proponente, ¿éste puede acreditar la misma a través de subcontratos?

Respuesta:

Los términos de referencia en el numeral 3.1.3.1., establecen de acuerdo con el tipo de proponente que está presentando su propuesta; persona natural o jurídica, consorcio, unión temporal, caja de compensación familiar o promotor de vivienda, como es la forma de acreditar la experiencia y el tipo de contratos a través de los cuales debe hacerlo.

- **Posibilidad de que un patrimonio autónomo sea proponente**

3.4. Inquietud formulada por correo electrónico: “Con relación a la audiencia pública sostenida el día de hoy para aclaraciones de los términos de referencia, quisiéramos entender los motivos por los cuales no se aceptan ofertas de un patrimonio autónomo especialmente constituido para el desarrollo masivo de vivienda de interés prioritario a través de la figura de Macroproyectos, máxime cuando estos patrimonios tienen vinculadas las capacidades técnicas, financieras y jurídicas necesarias para cumplir con sus ofertas. (...) En caso en que se permita a los patrimonios autónomos que desarrollan Macroproyectos de Vivienda ofertar viviendas para el plan de estas 100.000 viviendas del MVCT, agradecemos indicar la información que se requiera adjuntar a las ofertas (...)”

Respuesta:

Los patrimonios autónomos no pueden ser proponentes en el marco de este proceso de selección. De acuerdo con lo establecido en el artículo 7º de la ley 1537 de 2012, solo pueden serlo los constructores y/o promotores de vivienda que cumplan con las condiciones señaladas en los términos de referencia, o las Cajas de Compensación Familiar.

A pesar de lo anterior, como lo indican los términos de referencia, y sin perjuicio de que el proponente tenga alguna de las condiciones antes señaladas, el propietario de los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto propuesto puede ser un patrimonio autónomo, en la medida en que se cumplan las condiciones establecidas en el numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia, sin

embargo, no se admitirá que alguno de los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario de los predios sea una entidad pública.

En la medida en que se cumplan las condiciones antes señaladas, la documentación a presentar es la propuesta, que debe ser entregada dentro de los términos y bajo los parámetros señalados en los términos de referencia.

- **Monto de la carta de pre aprobación de crédito**

3.5. *En el marco de la audiencia se solicita que no se exija una carta de pre – aprobación de crédito del 50% del valor de las viviendas ofrecidas teniendo en cuenta que si se realiza un pago por etapas, no se va a requerir un crédito tan alto. En consecuencia, se solicita que la pre - aprobación del crédito solo se exija respecto de algunas etapas.*

3.6. *En el marco de la audiencia otro interesado manifiesta que si no se acepta que la pre – aprobación del crédito sea sobre algunas etapas, se realice solo sobre el 25% del valor de las viviendas ofrecidas.*

Respuesta:

Pretender establecer que el monto de la carta de pre – aprobación del crédito sea igual al costo de algunas entregas parciales del proyecto, no cubre todas las posibilidades que permitan cumplir con el objetivo de solicitar la carta de crédito pues el constructor puede proponer que hará una sola entrega o dos entregas que cubran todo el proyecto ofertado, lo cual no generaría mayor certeza frente a la financiación del proyecto de forma integral.

A pesar de lo anterior, se aceptará que solamente en los proyectos en que se ofrezcan más de 500 viviendas, se presente una carta de pre – aprobación del crédito del 25% del valor de las viviendas ofrecidas. Se modificará en lo pertinente, los términos de referencia, mediante adenda.

- **Otorgante de la carta o cartas de pre aprobación**

3.7. *Inquietud recibida por correo electrónico: Solicitamos se aclare si la carta de pre-aprobación de crédito, puede ser emitida por un Fondo de Inversión reconocido y debidamente vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que en los pliegos se menciona la emisión de la misma por una o varias entidades bancarias.*

Respuesta:

El Artículo 3.1.14.1.2 del Decreto 2355 de 2010 (Artículo 81 del Decreto 2175 de 2007 establece que *“Se considerarán fondos de capital privado las carteras colectivas cerradas que destinen al menos las dos terceras partes (2/3) de los aportes de sus inversionistas a la adquisición de activos o derechos de contenido económico diferentes a valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE.*

Parágrafo. Para los efectos de este artículo, las expresiones “cartera colectiva” y “cartera colectiva cerrada” tendrán el significado previsto en los artículos 3.1.2.1.1 y 3.1.2.1.5 del presente decreto, respectivamente.”

La Superintendencia Financiera de Colombia en Concepto 2008070974-001 del 11 de noviembre de 2008, refiriéndose al régimen de inversión de los Fondos de Capital Privado precisó lo siguiente:

“De los dos artículos citados¹, se extraen los elementos de la esencia de los fondos de capital privado. En efecto, sumado a la capacidad, consentimiento y objeto lícitos, se encuentran los siguientes elementos que están ligados a la causa, que debe ser también lícita:

- *La destinación de mínimo 2/3 partes de recursos de los aportantes a la adquisición de activos o derechos de contenido económico que no sean valores inscritos en el RNVE.*
- *En concordancia con lo anterior, mínimo esas 2/3 partes deben destinarse a la “participación” en empresas o proyectos.²*

Definiendo “empresa”, “proyecto” y “participar” tenemos:

Empresa: (Código de Comercio, artículo 25) “toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios. Dicha actividad se realizará a través de uno o más establecimientos de comercio.”

Proyecto: entendemos el término como un elemento que surge como respuesta a la concepción de una idea que busca la solución de un problema o la forma de aprovechar una oportunidad de negocio.

Participar: Según el diccionario de la Real Academia Española, este verbo significa “tomar parte en algo”; “recibir una parte de algo”; y para el caso que se estudia, “tener parte en una sociedad o negocio o ser socio de ellos”.

*En este orden de ideas, en el contexto del título XII del Decreto 2175 de 2007 (Interpretación sistemática), **consideramos que las inversiones admisibles para esos vehículos de inversión se circunscriben a la inversión en empresas o en proyectos productivos, pero necesariamente haciéndose participe, coadministrando y asumiendo directamente los riesgos del negocio.***

De no ser así, sencillamente se desdibuja la figura de tales fondos, en tanto en cuanto, las sociedades administradoras bien podrían utilizar el vehículo para realizar inversiones que puedan tomar la forma de cartera colectiva, pero sin autorización previa y supervisión por parte del Estado.”
(negrillas extratextuales)

¹ Artículos 81 y 85 del Decreto 2175 de 2007 compilados por los artículos 3.1.14.2. y 3.1.14.1.6. del Decreto 2355 de 2010

² Artículo 3.1.14.1.6 (Artículo 85 del Decreto 2175 de 2007). *Política de inversión. La política de inversión de los fondos de capital privado deberá estar definida de manera previa y clara en el reglamento y deberá contemplar el plan de inversiones, indicando el tipo de empresas o proyectos en las que se pretenda participar y los criterios para la selección, dentro de los cuales se incluirá información sobre los sectores económicos en que se desarrolla el proyecto y el área geográfica de su localización.*

Si el crédito a otorgarse al oferente en el presente proceso de selección, se pretendiese financiar con cargo a la tercera parte de los aportes de los inversionistas del Fondo de Capital Privado y, no obstante no ser aplicable la prohibición contenida en el numeral 3 del artículo 66 del Decreto 2175 de 2008 compilado por el artículo 3.1.11.1.1. del Decreto 2355 de 2010³, por mandato del artículo 106 del Decreto 2175 de 2007 compilado por el artículo 3.1.14.1.27. del Decreto 2355 de 2010⁴, Fonvivienda considera que dada la volatilidad y naturaleza misma de los recursos invertidos en estos instrumentos financieros, no se considera aceptable para este proceso el otorgamiento de la carta de pre- aprobación del crédito por la sociedad administradora de un Fondo de Capital Privado.

Finalmente es de anotar que si por Fondo de Inversión se entendiera cualquier modalidad de cartera colectiva, sería aplicable la prohibición de otorgamiento de crédito a que se refiere el numeral 3 del artículo 66 del Decreto 2175 de 2008 compilado por el artículo 3.1.11.1.1. del Decreto 2355 de 2010, ya citada.

En consecuencia, las cartas de preaprobación de crédito exigidas en los términos de referencia del presente proceso de selección, solo pueden ser otorgadas por establecimientos de crédito autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia, y no por cualquier institución vigilada por dicha Superintendencia, ni por cualquier vehículo de inversión administrado por Sociedades Fiduciarias, Sociedades Comisionistas de Bolsa o Sociedades Administradoras de inversión.

- **Imposibilidad de acreditar recursos propios para la financiación del proyecto**

3.8. Inquietud formulada por correo electrónico: Pregunta 1 al numeral 3.1.2 Requisitos habilitantes de carácter financiero. Solo existe la opción de carta de pre aprobación de crédito, queda cerrada cualquier otra posibilidad, un ejemplo es que alguno de los proponentes cuente con la disponibilidad de estos recursos, esta caso es muy usual para las Cajas de Compensación Familiar, para ello una certificación del revisor fiscal puede validar que se tienen estos recursos.

Respuesta:

No se aceptará la manifestación de que el proponente cuenta con recursos propios o de terceros para el desarrollo de los proyectos, pues se requiere que el proponente cuente con un análisis y un respaldo del sector financiero, para garantizar su capacidad financiera.

³ Artículo 3.1.11.1.1 (Artículo 66 del Decreto 2175 de 2007). Prohibiciones aplicables a las sociedades administradoras. *Las sociedades administradoras se abstendrán de realizar cualquiera de las siguientes actividades:*
(...)

3. Conceder préstamos a cualquier título con dineros de la cartera colectiva, salvo tratándose de operaciones de reporto, simultáneas y de transferencia temporal de valores, en los términos del artículo 3.1.4.1.6 del presente decreto. (...)" (negrillas extratextuales)

⁴ Artículo 3.1.14.1.27 (Artículo 106 del Decreto 2175 de 2007). Prohibiciones. *Será aplicable a los fondos de capital privado el artículo 3.1.11.1.1 del presente decreto, salvo los numerales 3, 17 y 18. Tampoco serán aplicables los numerales 4, en cuanto se refiere a la contratación de un gestor profesional y, 11 y 19, siempre y cuando el comité de vigilancia lo haya autorizado, de conformidad con el numeral 4 del artículo 3.1.14.1.24 del presente decreto.*

De otra parte, al exigir una pre – aprobación del crédito por parte de las entidades financieras para los proponentes o una carta de aprobación de crédito al promitente comprador no se lo está obligando a hacer uso de la totalidad o de parte del crédito que le ha sido aprobado ni se le está exigiendo en modo alguno que sea su única fuente de financiación, pero se está garantizando que se trata de un proponente con capacidad financiera y que cuenta con el respaldo del sector financiero en el caso en que lo requiera.

- **Capacidad Financiera**

3.9. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Adicionalmente considerar explorar posibilidades de que FINDETER financie estos proyectos a gratuidad con una tasa compensada para los constructores logren el cierre financiero."*

3.10. *En el marco de la audiencia se solicita que FINDETER financie los proyectos que se desarrollen en el marco del programa de vivienda gratuita del Gobierno Nacional.*

Respuesta:

Frente a la financiación a través de FINDETER nos permitimos señalar que dicha entidad es una sociedad de economía mixta del orden Nacional, organizada como un establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sometida a vigilancia por la Superintendencia Financiera, por tal razón los esquema de financiación con que pueden contar los proponentes a través de la menciona entidad, deben ser revisados y acordados directamente con la mencionada la misma.

- **Requisitos Habilitantes de Carácter Financiero**

3.11. *En el marco de la audiencia se sugiere que se verifique el capital de trabajo, la capacidad residual de contratación, u otras alternativas para verificar la capacidad financiera del proponente*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que se solicitará(n) carta(s) de pre – aprobación del crédito y al momento de la promesa de compraventa carta(s) de aprobación del crédito, la capacidad financiera del proponente deberá ser verificada por la(s) entidad(es) financiera(s) que otorguen los referidos documentos.

Como se expuso en el presente documento, no se verificará la capacidad financiera del proponente con la acreditación de la existencia de recursos propios o de terceros.

- **Manejo del proyecto por el proponente**

3.12. *En el marco de la audiencia se pregunta si los recursos de los créditos tomados por los proponentes para la ejecución del programa deberán ser manejados a través del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA*

Respuesta:

Los recursos que obtenga el proponente vía crédito, no serán manejados a través del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, es decisión de cada proponente cómo administra los recursos que obtenga para la financiación y ejecución del proyecto.

- **Experiencia en vivienda, en los últimos 5 años**

3.13. *En el marco de la audiencia se solicita reducir el número de metros cuadrados exigidos para acreditar la experiencia, de manera que no sea el 100% de lo que se va a ofrecer, cuando se trate de proyectos de más de 1000 viviendas.*

Respuesta:

En primer lugar se aclarará que el número de metros cuadrados de experiencia a verificar, **solo para efectos de constatar la experiencia mínima requerida**, será el equivalente al número de viviendas ofrecidas, multiplicado por el número mínimo de metros que deben tener las viviendas ofrecidas, es decir, se multiplicará el número de viviendas ofrecido de acuerdo con el Anexo No. 2, para cada proyecto, por 40 m2. Esto, teniendo en cuenta que el número de metros cuadrados ofrecidos solo se conocerá cuando se de apertura al sobre contentivo del anexo No. 5.

Teniendo en cuenta lo anterior, para la evaluación de la experiencia se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

Viviendas ofrecidas en el proyecto	Experiencia requerida en los últimos 5 años
Desde 50 hasta 500	El 100% del resultado de multiplicar 40 m2 por el número de viviendas ofrecidas.
Desde 501 hasta 1000	El 80% del resultado de multiplicar 40 m2 por el número de viviendas ofrecidas
Desde 1001 en adelante	El 60% del resultado de multiplicar 40 m2 por el número de viviendas ofrecidas

- **Justificación de la exigencia de experiencia**

3.14. *Inquietud formulada por correo electrónico "(...) Adicionalmente, es importante entender porque no se exige una experiencia específica para que se anuncie, formule y de viabilidad a un proyecto para la producción de 20 o 40 mil viviendas, y si se exige experiencia para desarrollar en este vehículo mil, dos mil o tres mil viviendas (...)"*.

Respuesta:

La ley 1537 de 2012 exige que quienes sean proponentes de proyectos de vivienda cuenten con experiencia específica mínima en la ejecución de proyectos de vivienda, razón por la cual al exigir la experiencia se está dando cumplimiento a una obligación legal, además de ser un requisito que permite al patrimonio autónomo verificar que el proponente ha ejercido su actividad de promotor o constructor con anterioridad y que en esa medida cuenta con la capacidad técnica para cumplir con las obligaciones que asume al presentarse al presente proceso de selección.

El anuncio, formulación, adopción o ejecución de Macroproyectos de Interés Social Nacional, se rigen por las normas que reglamentan la materia.

- **Metros cuadrados que permiten acreditar la experiencia**

- 3.15. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar si la experiencia que se debe acreditar es de metros cuadrados construidos, incluyendo áreas privadas y comunes, o si solo se tendrá en cuenta el área privada construida.*
- 3.16. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar si para efectos de la aplicación de los criterios de desempate, se tiene en cuenta la experiencia en área construida o en área privada construida.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta las observaciones realizadas, se aclarará mediante adenda la forma en que se revisara la experiencia, la cual para todos los casos quedará así:

La experiencia en metros cuadrados de construcción hace referencia a los metros cuadrados de los proyectos, para la cual se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010, área construida se establece como: *“Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.”*

- **Proponentes Plurales**

- 3.17. *Inquietud formulada por correo electrónico: Teniendo en cuenta que los recursos del Estado (fideicomitente) se transfieren a una Fiduciaria la contratación de las 100 mil viviendas estará sometida a las normas civiles. Específicamente al contrato de compraventa civil y/o comercial. No obstante lo anterior en los términos de referencia se identifican las UNIONES TEMPORALES o CONCORCIOS que están reglamentados en la Ley 80/93 relacionada con la contratación pública, a pesar también de que esta convocatoria no es para públicos. Significa que el marco legal de referencia de este tipo de asociaciones es el régimen de lo público aunque la fiduciaria estará sometida a las normas civiles y/o comerciales. Por esta razón y en aras del derecho a la igualdad se sugiere que también se incorporen las asociaciones en ALIANZA ESTRATÉGICAS y/o CUENTAS EN PARTICIPACIÓN que tienen como sustento legal las normas del código de comercio, estando las primeras sometidas a las normas de las cuentas en participación aunque su denominación obedece solo "es una moda". En ambas figuras la responsabilidad civil de los asociados está expresa en el código de comercio junto con su ámbito de aplicación. Aprovecho la oportunidad para mencionar que en el caso de las Cajas de Compensación Familiar sus desarrollos tienen como marco legal las CUENTAS EN PARTICIPACIÓN bajo la denominación de ALIANZAS ESTRATÉGICAS. También las Cajas hacen uso de la figura de CONVENIOS ASOCIATIVOS en cuanto a las relaciones con entes públicos dentro del marco de la Constitución Política y la Ley 489 de 1998.*
- 3.18. *Inquietud formulada por correo electrónico: "(...) Además solicitamos evaluar las consideraciones de acaptar la figura contractual de alianzas estratégicas y proyectos*

asociativos, en donde se identifican responsabilidades con naturaleza de cuentas de participación”.

3.19. *Inquietud formulada por correo electrónico: “(...) Considerar adicionar las figuras de Proponentes a las Alianzas estratégicas y convenios Asociativos para la participación (...)”. 1.6 DESTINATARIOS DE LA INVITACION: Incluir como destinatarios de la invitación además de las figuras mencionadas, las Alianzas Estratégicas y los Convenios Asociativos, las cuales configuran modalidades civiles válidas de asociación para el desarrollo de este proyecto. 3.1.1.4 OBJETO SOCIAL: Incluir que las Cajas de Compensación se podrán presentar además de como proponente único y con las figuras mencionadas también con Alianzas Estratégicas y Convenios Asociativos.*

3.20. *En el marco de la audiencia se planteó la solicitud de permitir la figura de las alianzas estratégicas. Al solicitar un mayor desarrollo de la necesidad de permitir esta figura el interesado indicó que se debía a que era una forma de asociación que se utilizaba con las Cajas de Compensación Familiar pero que es similar a un consorcio o una unión temporal*

Respuesta:

Se mantendrá la posibilidad de que la conformación de alianzas sea solo a través de consorcios y uniones temporales, que son las formas asociativas que están expresamente regladas en la ley para generar vínculos entre particulares.

Si bien las referidas figuras están reguladas por las normas de contratación estatal, nada impide que se utilicen para la presentación de una propuesta regida por el derecho privado y para el desarrollo del respectivo proyecto, en caso de ser seleccionado; por el contrario, el hecho de que se trate de figuras ampliamente reguladas en el ordenamiento jurídico permite dar claridad a las partes sobre las responsabilidades y obligaciones que asumen los miembros de estas formas asociativas.

Teniendo en cuenta que el contrato a celebrar es un contrato de promesa de compraventa y posteriormente un contrato de compraventa, se requiere que todos los miembros de un proponente plural otorguen las garantías necesarias para responder como promitente vendedor o como vendedor en los casos señalados en la ley.

Las responsabilidades que se asumen en un contrato de participación definido en el artículo 507 del Código de Comercio no permiten vincular a todos los miembros de un proponente plural como responsables de todas y cada una de las obligaciones que adquieren como promitentes vendedores o como vendedores. En el caso de las alianzas estratégicas, al no estar reguladas, sus partes pueden pactar cualquier grado de responsabilidad, cualquier tipo de obligaciones o de desvinculación de la forma asociativa, lo cual no permite dar seguridad al patrimonio autónomo en el cumplimiento de sus obligaciones como proponente plural.

- **Antigüedad del proponente o de sus miembros.**

3.21. *En el marco de la audiencia se solicitó revisar el término de antigüedad exigida al proponente o a cada uno de los miembros del proponente plural, pues considera el interesado que no se debe solicitar ninguna antigüedad.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que el numeral 1º del artículo 6º de la ley 1537 de 2012 establece que los proponentes de proyectos de vivienda de interés prioritario a los patrimonios autónomos señalados en el mismo artículo deben tener experiencia específica mínima de cinco (5) años en la ejecución de proyectos de vivienda, se dispuso en los términos de referencia que la antigüedad del proponente o de cada uno de sus miembros, deberá ser de mínimo 5 años, pues de lo contrario no podrían tener la experiencia requerida en la ley.

En el caso de proponentes plurales la antigüedad debe ser de sus miembros, no del consorcio o unión temporal.

- **Acreditación de obras propias**

3.22. *Respetados señores, una vez revisado los Pliegos de Condiciones nos permitimos muy respetuosamente realizar la siguiente solicitud referente a la forma de acreditación de la experiencia: Los pliegos de condiciones solicitan acreditar la experiencia como constructor de proyectos de vivienda y solicitan acreditar dicha experiencia con certificaciones de contratos ejecutados y no se permite estipula condición alguna que permita acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda en proyectos propios. De acuerdo a lo estipulado actualmente en los pliegos no se podrían acreditar proyectos promovidos, promocionados, financiados y construidos por un determinado proponente ya que no existe contrato alguno para la construcción del proyecto. Solicitamos se acepten como validos para acreditar experiencia los proyectos ejecutados directamente por el proponente.*

3.23. *En el marco de la audiencia se solicitó que se aclarara cómo se acredita la experiencia en proyectos propios, pues se debe permitir que el representante legal emita las certificaciones correspondientes.*

Respuesta:

La experiencia exigida solo podrá ser acreditada con los documentos señalados en el numeral 3.1.3.1 de los términos de referencia, el cual contempla la siguiente posibilidad:

“También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada”.

Cuando se hace referencia a la “respectiva entidad” debe entenderse que se trata de la constructora de las viviendas.

- **Exigencia de constituir patrimonios inmobiliarios**

3.24. *En el marco de la audiencia se preguntó si para la presentación de la propuesta, en el caso que el lote no pertenezca al proponente sino a un tercero, que en el futuro lo*

transferirá a un patrimonio autónomo, es necesario que para la fecha de presentación de la propuesta esté constituido dicho fideicomiso.

Respuesta:

En los términos de referencia no se establece como requisito para la presentación de la propuesta la constitución de fideicomisos inmobiliarios. La decisión de constituir fideicomisos inmobiliarios para la administración de los proyectos es una decisión del proponente, en caso de que éste opte por dicha figura, deberá remitirse a las reglas que para el manejo de los proyectos a través de fideicomisos, se establecen a lo largo de los términos de referencia.

Es pertinente aclarar que los términos de referencia dan la posibilidad de suscribir promesas de compraventa de predios ajenos. Tanto los predios propios como los ajenos podrían ser transferidos con posterioridad a patrimonios autónomos para su desarrollo, siempre y cuando esta situación sea informada a la sociedad fiduciaria, para que se modifique en lo pertinente los contratos de promesa de compraventa.

En todo caso, sea cual fuere el momento en que se haga la transferencia al patrimonio autónomo, bien sea después de la selección del proyecto pero antes de la firma de la promesa de compraventa, o después de firmada la promesa de compraventa, caso en el cual esta deberá ser modificada, se deberá acreditar el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos en el punto 3 del numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia, so pena de que se haga efectiva la garantía de seriedad de la oferta o de que se haga efectiva la cláusula de incumplimiento del contrato, según sea el caso.

3.25. En el marco de la audiencia se indica que el artículo 63 de la Ley 1537 de 2012, que adiciona un párrafo 3° al art. 31 de la ley 388 del 97, con lo cual en dicha norma quedo contemplado un nuevo beneficio de ingreso "no gravado" cuando se vendan voluntariamente bienes raíces a entidades estatales, para el desarrollo de los programas contemplados en el art 10 de la ley 9 de 1989. Se solicita confirmar si en el programa de vivienda gratuita no se requiere de la constitución de un fideicomiso inmobiliario para efectos de obtener el beneficio tributario de exención del impuesto de renta que actualmente tenemos en los proyectos VIS.

Respuesta:

Lo primero que es necesario aclarar es que el artículo que fue adicionado por el artículo 63 de la Ley 1537 de 2012, es el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que regula el procedimiento para enajenación voluntaria que es aquel se presenta cuando la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios adquiere por enajenación voluntaria, inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Por lo anterior el párrafo que fue adicionado por la ley, no tiene relación alguna con el proceso de selección que se está adelantando.

Como se expuso anteriormente, en los términos de referencia no se establece como requisito para la presentación de la propuesta la constitución de fideicomisos inmobiliarios. La decisión de constituir fideicomisos inmobiliarios para la administración de los proyectos es una decisión del proponente, en

caso de que éste opte por dicha figura, deberá remitirse a las reglas que para el manejo de los proyectos a través de fideicomisos, se establecen a lo largo de los términos de referencia.

- **Sanciones por incumplimientos**

3.26. *En el marco de la audiencia se preguntó qué ocurría cuando uno de los representantes legales de un miembro del proponente plural tiene una "presunta" sanción.*

Respuesta:

No existen sanciones presuntas, de manera que se aclara que si se advierte, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, la existencia de una sanción en firme, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, según lo señalado en la ley 1537 de 2012 o las normas que la reglamenten, la propuesta sería rechazada.

- **Criterios de asignación de puntajes**

3.27. *En el marco de la audiencia se solicita considerar la posibilidad de asignar un puntaje adicional a los oferentes nacionales*

Respuesta:

Una vez analizada la observación, no se considera pertinente generar un trato diferencial a los proponentes nacionales en tanto se busca generar condiciones de igualdad para la participación de todos los posibles proponentes.

Sumado a lo anterior es pertinente resaltar que tanto el proceso de selección que se está adelantando, como los contratos que se suscriban como resultado del mismo, se rigen por las normas del derecho privado de acuerdo con lo establecido en la Ley 1537 de 2012.

4. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DEL PROYECTO

- **Lotes que no cuenten con licencia de urbanización**

4.1. *En el marco de la audiencia se solicita que no se exija que los proyectos presentados cuenten con licencia de urbanización al momento de presentación de la propuesta.*

Respuesta:

Tal como se respondió en las observaciones realizadas al proyecto de términos de referencia, con el ánimo de agilizar el desarrollo de los proyectos y asegurar que la entrega efectiva de las viviendas se realice dentro del término establecido en los términos de referencia, se exige que los predios se encuentren dentro de suelo urbano o que estén ubicados en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado o que hagan parte de un Macroproyecto de Interés Social Nacional adoptado.

La habilitación efectiva del suelo; esto es, su ubicación dentro del perímetro urbano y la definición de la infraestructura, es condición mínima para su rápida ejecución. Además, en las condiciones generales establecidas en el numeral 3.2.1 se exige el aporte de la copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos. La existencia de tal licencia sólo se puede predicar de suelo urbano, pues para el suelo de expansión urbana, en los términos del Decreto 4065 de 2008, es condición previa la adopción del respectivo plan parcial. En consecuencia, la condición se mantendrá.

- **Proyectos que no hayan iniciado su ejecución**

4.2. En el marco de la audiencia se pregunta si en el caso en que el proyecto no ha iniciado su ejecución, se requiere de la certificación de la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos o del interventor, para certificar que no se ha dado inicio a la construcción.

Respuesta:

En el caso en que no haya ningún avance de ejecución de obras de urbanismo o construcción de vivienda, así deberá manifestarse en la propuesta y en este caso no se requerirán certificaciones adicionales.

- **Gravámenes y limitaciones al dominio en los predios en que se desarrollarán los proyectos propuestos**

4.3. En el marco de la audiencia se solicita modificar el numeral 3.2.3 de los términos de referencia aclarando que se permitirá que los bienes propuestos para el desarrollo de los proyectos de vivienda tengan gravámenes hipotecarios, sin perjuicio de que se comprometan al levantamiento del gravamen para el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

Respuesta:

Mediante adenda se aclarará que se permite que los lotes en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos tengan los siguientes gravámenes o limitaciones al dominio, exclusivamente:

- Gravámenes hipotecarios
- Servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios

Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes a las expuestas, se rechazará la propuesta. En todo caso, para el momento de la firma de la promesa de compraventa, los gravámenes hipotecarios deberán haber sido levantados.

- **Requisitos Técnicos adicionales a la licencia de urbanización**

4.4. En el marco de la audiencia se solicita que no se exija la "Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva de obra pública o

de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el POT”, pues el interesado considera que se pueden generar dificultades en las gestiones ante las autoridades municipales competentes, para la obtención de esta certificación.

4.5. Inquietud recibida por correo electrónico: “(...) 3.2.3 REQUISITOS TECNICOS: Se debe eliminar el primer punto, ya que la certificación que se menciona no tiene sentido si ya se cuenta con licencias de urbanismo y construcción (...)”.

Respuesta:

En todos los casos se requiere la existencia de licencia de urbanización. No obstante, teniendo en cuenta que el territorio colombiano ha venido presentando un incremento en la ocurrencia de eventos o desastres naturales, tales como grandes deslizamientos e inundaciones, así como la ocurrencia en forma recurrente de pequeños eventos naturales de orden local o regional, el requisito de certificación de que el predio no se encuentra en zonas de alto riesgo no mitigable permite conocer con toda claridad otras condiciones técnicas y generales del predio que no se expresan en la respectiva licencia urbanística.

De otra parte, es necesario garantizar que en el momento de la postulación la licencia se encuentre vigente. En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003.

Respecto a la certificación de las zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; se deberá tener en cuenta lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 6 de la Ley 1228 de 2008, según el cual previo a la expedición de la licencia urbanística se deberá consultar al Ministerio de Transporte y a las entidades competentes, sobre los proyectos, planes y trazados de carreteras futuras. En consecuencia, el requisito técnico se mantendrá.

- **Posibilidad de solicitar documentos adicionales para verificar los proyectos**

4.6.3.2.3. NOTA 1: Los documentos adicionales a exigir por el evaluador solo deben ser complementarios a los ya exigidos y no nuevos documentos, ya que no habría límites en la exigencia de nuevos documentos y alargaría el proceso.

Respuesta:

Se considera procedente exigir documentos que, como lo indican los términos de referencia, tendrán por objeto verificar la viabilidad técnica o jurídica de los proyectos ofrecidos, de acuerdo con los requisitos establecidos para su desarrollo. Se aclarará mediante adenda que no se exigirán documentos relativos a la viabilidad financiera.

- **Fecha de expedición de certificados emitidos por autoridades municipales**

4.7. En el marco de la audiencia se presenta la inquietud en relación con la fecha de expedición que deben tener los certificados exigidos en el capítulo de requisitos técnicos del numeral 3.2 de los términos de referencia.

Respuesta:

Al respecto es importante aclarar que las certificaciones de que el lote no se encuentra en zona de alto riesgo son obligatorias, acorde con lo descrito en el numeral 3.2.3. Requisitos Técnicos, de los Términos de Referencia definitivos.

Frente a la vigencia de las certificaciones, se emitirá la respectiva adenda, estableciendo que la fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección.

- **Certificación de que el predio se encuentra en suelo urbano**

4.8. En el marco de la audiencia se pregunta cuál es el certificado que debe presentarse para acreditar que el bien está en suelo urbano.

Respuesta:

En concordancia con las respuestas a las observaciones realizadas al proyecto de términos de referencia, y teniendo en cuenta que la localización en suelo urbano y uso del suelo, son condiciones a verificar por parte de la entidad competente para la expedición de licencias urbanísticas, la solicitud de las certificaciones sobre localización de suelo urbano se eliminó en los términos de referencia definitivos.

- **Aplicación del artículo 47 de la ley 1537 de 2012**

4.9. En el marco de la audiencia se pregunta si dado que el artículo 47 de la Ley 1537 consagra que el alcalde municipal cuenta con la posibilidad de aplicar un mecanismo expedido para la incorporación de suelo al perímetro urbano, qué pasa si solo se incorpora el suelo necesario para una parte del proyecto que se va a presentar y si en este caso se podría considerar que al incorporar suelo de un particular al perímetro urbano se consideraría que se está haciendo para beneficiar al posible proponente.

Respuesta:

La disposición prevista en el artículo 47 de la Ley 1537 de 2011 no está relacionada directamente con éste programa, sino que plantea, en relación con la habilitación de suelo urbanizable para vivienda, la posibilidad de realizar un trámite expedito para ajustar excepcionalmente el POT, con el fin de incorporar predios rurales y de expansión urbana que sean aptos para el desarrollo de programas de vivienda social.

Esta medida es transitoria y aplicable únicamente durante el periodo constitucional de los actuales alcaldes y permite incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana requeridos para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, que será sometido a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en artículo 24 de la Ley 388 de 1997. Se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las condiciones previstas en el artículo 47 de la Ley 1537 de 2011.

- **Retiros**

4.10. *En el marco de la audiencia se pregunta si es posible reducir los retiros de patios*

Respuesta:

En los términos del Decreto 1469 de 2010, la licencia urbanística debe cumplir las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. Frente a ésta reglamentación, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2060 de 2004, modificado por el Decreto 2083 de 2004, en donde se definen normas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social.

En consecuencia, la autoridad encargada de expedir licencias está obligada a aprobarlas en los términos exigidos en reglamentación municipal y distrital, así como lo definido en el Decreto 2060 de 2004 sobre retiros y demás condiciones de área mínima, densidad y cesiones.

- **Requerimiento de gas domiciliario**

4.11. *En el marco de la audiencia se pregunta, si los proyectos que no cuenten con instalaciones de gas deben ser ajustados para cumplir con lo indicado en los términos de referencia*

Respuesta:

Al respecto es importante aclarar que en el Anexo 4 de los términos de referencia definitivos, se establece que *“Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el sector del Municipio donde se desarrolla el proyecto tenga cubrimiento de este servicio.”* Subrayado fuera de texto.

De acuerdo con lo anterior, es claro que si en el sector del Municipio donde se desarrolla el proyecto se tiene cubrimiento de este servicio, las conexiones a gas son obligatorias.

- **Exigencia de certificados catastrales y manzanas catastrales del predio en que se desarrollará el proyecto ofrecido**

4.12. *3.2.1 REQUISITOS GENERALES: Se deben eliminar los dos últimos requisitos, por estar ligados a una serie de trámites seguidos de la Licencia de Construcción, y como la Licencia de construcción no es un requisito obligatorio de aportar y solo se hace si se tiene, no se pueden tener los documentos de los dos últimos puntos. Además que alargarian el proceso y no encajarían dentro del cronograma establecido.*

Respuesta:

Se acoge la observación y se eliminará éste requisito de los términos de referencia, mediante Adenda

- **Supervisor designado por el Fideicomiso**

4.13. *En el marco de la audiencia se pregunta quién va a ser el supervisor designado por el Fideicomiso.*

Respuesta:

Se están adelantando los trámites necesarios para el proceso de contratación del supervisor técnico, sin embargo, se están generando convenios con las entidades territoriales, que permitirán que éstas, a través de las entidades competentes, actúen como supervisoras de todos o algunos de los proyectos que se ejecuten en su jurisdicción. Para la fecha de la firma de los contratos de promesa de compraventa se habrá definido quién actuará como supervisor en cada proyecto.

- **Responsabilidad en el desarrollo progresivo**

4.14. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar que cualquier modificación que se realice por parte del beneficiario en las viviendas que tengan la opción de desarrollo progresivo no sea asumida por el constructor*

Respuesta:

Las responsabilidades del beneficiario de las viviendas deben ser reglamentadas posteriormente por parte del Gobierno Nacional, indicando las conductas que dan lugar a la restitución del subsidio de acuerdo con el parágrafo 1º del artículo 12 de la ley 1537 de 2012 y el artículo 21 de la misma ley. Sin perjuicio de lo anterior, en la garantía de estabilidad de las viviendas se podrá aclarar, por parte de su otorgante, que la misma no cubrirá los casos en que se afecte la referida estabilidad como consecuencia de actividades constructivas realizadas por parte de los beneficiarios, con posterioridad al recibo material de las viviendas.

- **Inclusión del área no construida que se ofrece con la posibilidad de desarrollo progresivo**

4.15. *En el marco de la audiencia un interesado manifestó que no se incluye en el anexo No. 5 la posibilidad de incluir el área no construida ofrecida, para el caso de unifamiliares*

Respuesta:

El anexo No. 5 de los términos de referencia en su séptima columna indica: "Área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m2) **(Si aplica)**"

- **Diferencia entre viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares**

4.16. *En el marco de la audiencia se solicita que se evalúen de manera distinta las unidades unifamiliares o bifamiliares y las multifamiliares.*

Respuesta:

El objetivo principal del programa de vivienda gratuita es mejorar las condiciones de vida de la población más vulnerable del país, de modo que si estas familias tienen la posibilidad de desarrollo progresivo en la vivienda que les sea asignada a título de subsidio en especie, esto mejorará sus calidades habitacionales.

En todo caso, la exigencia de los espacios y el número de metros cuadrados construidos es el mismo para todas las viviendas que se ofrezcan tanto las unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares y su construcción deberá ser acorde con las normas urbanísticas locales. De acuerdo con lo anterior, no se evaluarán de manera distinta las viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

- **Acabados de las viviendas**

4.17. *En el marco de la audiencia se solicita no establecer tantas exigencias para los acabados de las viviendas pues considera el interesado que esto impide lograr el cierre financiero de los proyectos.*

4.18. *Inquietud formulada por correo electrónico "(...) 4. Hay especificaciones técnicas que afectarían el costo de las viviendas y que tienen que ser modificadas (puerta acceso posterior de la vivienda, todos los marcos de la vivienda, punto lavadora viviendas unifamiliares y bifamiliares, pintura a base de aceite para acabado de puerta de acceso, todo el piso del baño en cerámica, cerradura puerta del baño)".*

4.19. *En el marco de la audiencia se solicita no exigir la totalidad de marcos e indica el interesado que existe una contradicción porque inicialmente se exigen solo dos marcos y luego la totalidad de los mismos.*

4.20. *Inquietud formulada por correo electrónico: (...) No se deben exigir más marcos que los que se entregan con la puerta de acceso principal y la del baño.*

Respuesta:

Es preciso aclarar que los acabados exigidos en las viviendas, establecen condiciones mínimas de calidad que le brindarán al usuario condiciones óptimas de habitabilidad de las viviendas.

Frente a la solicitud de no exigir los marcos de las puertas interiores, se aceptará tal observación y mediante adenda se modificará este aspecto, el cual quedara de la siguiente forma:

1.2.1.1 Marcos y puertas

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal, la cual debe ser metálica; y una puerta en el baño. Cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

En viviendas multifamiliares en edificios de apartamentos, se deberán instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera; y una puerta en el baño.

En caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20. Deberán incluir cerradura y manija, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. La puerta para el baño deberá tener marco. Debe incluir bisagras, cerradura y demás elementos para su correcto funcionamiento.

- **Puertas de las viviendas**

4.21. *Inquietud formulada por correo electrónico: (...) 1.2.1.1 Marcos y puertas En cuanto a que el diseño arquitectónico de las viviendas unifamiliares establezca una salida posterior, la exigencia debería ser una puerta o una reja metálica con pasador y portacandado. (...) La carpintería metálica que se instale en las viviendas debe tener anticorrosivo como acabado final, incluida la puerta de acceso a la vivienda. En cuanto a la puerta del baño aclarar que va sin pintura y con cerradura tipo pasador.*

Respuesta:

Acorde con los términos de referencia definitivos, la puerta de la salida posterior, en caso de que el diseño arquitectónico así lo establezca, deberá ser metálica. Por lo tanto no se acepta la instalación de "una reja metálica con pasador y portacandado". Lo anterior, teniendo en cuenta que una reja metálica pondría en riesgo la seguridad de los habitantes de las viviendas, y los expondría ante los peligros que pueden generar las distintas especies animales presentes en la zona donde se ubica el proyecto.

Con respecto a la puerta del baño, es preciso aclarar que la misma puede ser en cualquier material, y tal como se establece en los términos de referencia definitivos, "debe incluir bisagras, cerradura y demás elementos para su correcto funcionamiento"

- **Enchapes**

4.22. *Inquietud formulada por correo electrónico: 4.20 1.2.5.2 Enchape piso El enchape de piso del baño solo debe ser en el área de la ducha 1.2.5.3 Enchape muros baño, cocinas y lavadero La cerámica a instalar debe ser para el enchape de zonas húmedas de ducha, lavamanos, lavaplatos y lavadero.(Se debe excluir la zona del sanitario).En el tercer punto*

se debe incluir el enchape en la pared del lavamanos , el cual también debe ser a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir de la pared superior del mismo

Respuesta:

Tal como se respondió en las observaciones realizadas al proyecto de términos de referencia, se aclararon los acabados requeridos en cuanto a los enchapes requeridos, los cuales quedaron de la siguiente manera:

1.2.5.3 Enchape muros baño, cocina y lavadero

Se debe instalar cerámica para el enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y lavadero, así:

- *Enchape en la pared de la ducha a una altura mínima de 1.8m.*
- *Enchape en la pared del lavaplatos a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir del mesón instalado o construido.*
- *Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4m, contados a partir de la parte superior del mismo.*

Para la pared del lavamanos y sanitario a una altura mínima de 1.8 m, se debe instalar como elemento que garantice impermeabilidad, enchape ó pañete impermeabilizado con pintura con características resistentes a la humedad.

Es preciso aclarar además, que se debe contar con enchape de piso en toda el área del baño. Acorde con lo anterior, no se acepta la sugerencia y se considera procedente continuar exigiendo los acabados relacionados en los términos de referencia definitivos.

- **Puntos para lavadora**

4.23. *Inquietud formulada por correo electrónico: 1.2.2.7 Puntos para lavadora. El punto para lavadora solo debe ser una exigencia para las viviendas multifamiliares en edificios de apartamentos, que ya son viviendas con todos los espacios definitivos, en el caso de las viviendas unifamiliares o bifamiliares no debe ser una exigencia, ya que son viviendas mínimas con un futuro desarrollo pendiente.*

Respuesta:

El proposito del programa de vivienda gratuita es brindar soluciones de vivienda a los hogares mas pobres, cumpliendo con estandares minimos de calidad y mayor area construida, que determinan edificaciones con condiciones optimas de habitabilidad. Esta disposición aplica no solo para viviendas multifamiliares en edificios de apartamentos, si no en viviendas unifamiliares o bifamiliares.

Acorde con lo anterior, no se acepta la sugerencia y se considera procedente continuar exigiendo los acabados relacionados en los términos de referencia definitivos.

- **Obligatoriedad de las fechas propuestas**

4.24. *En el marco de la audiencia se solicitó precisar si la fecha de inicio que establezca el proponente es vinculante o indicativa y si esta fecha de inicio se modificaría en caso de ampliación de los términos de la convocatoria. Igualmente se solicita aclarar si el cronograma que debe presentar el proponente es vinculante o lo obligatorio es simplemente la fecha de entrega de las viviendas.*

Respuesta:

Mediante adenda se aclarará lo relacionado con el cronograma de ejecución y/o entrega de las viviendas. Así las cosas, se debe modificar la Nota 3 del Anexo 3. INFORMACIÓN DE PROYECTOS O VIVIENDAS OFERTADAS, la cual quedará así:

NOTA 3. Se deberá tener en cuenta que la transferencia efectiva de las viviendas debe realizarse antes del 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.2 de los términos de referencia. En el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa se deberá adjuntar el cronograma de ejecución y/o entrega de las viviendas, el cual es de obligatorio cumplimiento y deberá ser acorde con el tiempo que propone para su entrega.

Así mismo, esta disposición se modificará en el contenido de la promesa de compraventa.

- **Aclaración del Anexo No. 5**

4.25. *En el marco de la audiencia se advierte que existe una columna en blanco en el Anexo No. 5, se solicita aclarar qué información se debe incluir en esa columna, o si debe eliminarse.*

Respuesta:

Se incluirá mediante adenda, en la columna en blanco del Anexo No. 5 el valor del metro cuadrado ofrecido, para efectos de dar aplicación a los criterios de asignación de puntaje. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.3.3.1. *"El valor del metro cuadrado ofrecido al multiplicarse por el número de metros cuadrados ofrecidos debe ser igual al valor del metro cuadrado ofrecido por vivienda, de lo contrario, se asumirá el valor que sea más favorable al patrimonio autónomo."*

- **Normatividad en materia de bajo consumo de agua**

4.26. *En el marco de la audiencia se indica que el anexo técnico exige que para todos los Aparatos Sanitarios e Hidráulicos, se debe tener en cuenta además de los reglamentos técnicos citados, las resoluciones vigentes expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Viceministerio de Agua): Aparatos de bajo consumo de agua, entre otras. En consecuencia, se solicita indicar cuáles son las referidas resoluciones.*

Respuesta:

Mediante la Ley 373 de 1997 se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua. Con el Decreto 3102 de 1997 se reglamenta el artículo 15 de la mencionada Ley 373 de 1997, en relación con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua.

De otro lado, con la Resolución 1096 de 2000, se adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000. Por último se considera como referencia la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICONTEC.

- **Norma Sismo Resistente**

4.27. *Inquietud formulada por correo electrónico: (...) "3. Importante aclarar que la norma sismoresistente que se exija sea la consignada en las licencias vigentes que se aporten para el proceso. Esto es muy importante ya que algunas licencias alcanzaron a ser expedidas con la NSR 98 y están vigentes".*

4.28. *Inquietud formulada por correo electrónico: "(...) ANEXO 4 ESPECIFICACIONES TECNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO 1. VIVIENDA 1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS. El quinto punto de debe modificar. La exigencia de la NSR, debe ser la que establece la licencia de construcción vigente para la propuesta y desarrollo de las viviendas. En algunos casos puede ser la NSR 98".*

4.29. *En el marco de la audiencia se solicitó que se permitiera el cumplimiento de la norma NSR 98 en los casos de proyectos ejecutados en vigencia de la referida norma.*

Respuesta:

Las viviendas deben cumplir con las especificaciones de la norma sismo resistente vigente o exigible al momento de expedición de la licencia urbanística, de manera que se tendrá en cuenta la observación y mediante adenda se modificarán los apartes relacionados con la norma sismo resistente, la cual quedará así:

El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010

- **Método constructivo**

4.30. *En el marco de la audiencia se solicitó aclarar que posibilidad existe de ejecutar una parte del proyecto con un método constructivo tradicional y otra con un método de materiales prefabricados, teniendo en cuenta la diferencia en tiempos de ejecución que se puede generar al utilizar uno u otro.*

Respuesta:

Los proyectos presentados en el marco de los procesos, consideran que el diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR. (Ley 400 de 1997).

Acorde con lo anterior, no se exige en ningún momento un tipo de sistema estructural específico, pero si se exige en todo caso que el sistema estructural utilizado cumpla con los requisitos de la Norma Sismo Resistente. En el caso en que existan sistemas estructurales o materiales alternativos que se salen de la mencionada norma, los mismos deben contar con resolución aprobatoria del sistema constructivo propuesto, expedida por la Presidencia de la Comisión Asesora para el Régimen de construcciones Sismo Resistentes.

5. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR O VENDEDOR

- **Término para la expedición del certificado de existencia**

5.1. En el marco de la audiencia se solicita reducir el plazo establecido para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, a partir de la terminación de las mismas.

5.2. Inquietud formulada por correo electrónico: 4.4.3 El certificado de existencias de las viviendas debe ser expedido a más tardar en 15 días hábiles siguientes a la terminación de las viviendas.

Respuesta:

El plazo propuesto para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, no será modificado en la medida en que es el tiempo estimado para la revisión del proyecto, la realización de la visita o visitas respectivas y la redacción de los certificados por parte del supervisor. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en los términos de referencia, de acuerdo con los cuales los 30 días calendario son un plazo máximo, es decir que si las circunstancias del proyecto lo permiten, podría hacerse en un término inferior, pero eso dependerá de la situación particular de cada proyecto.

- **Valor máximo a pagar por vivienda**

5.3. Inquietud formulada por correo electrónico: "Proponemos que para las viviendas de gratuidad para ciudades con población superior a 1.000.000 se debería permitir un precio de vivienda de 80 SMLMV considerando los elevados de precio de tierra, costos financieros, acabados exigidos y distribución de recursos."

5.4. Inquietud formulada por correo electrónico: "(...) los acabados requeridos le afectan al precio final de la vivienda. Incluso elevando el precio a más de 70. Smlmv. Razones que solicitamos considerar para lograr que se estructuren la viabilidad de los proyectos a presentar."

Respuesta:

De acuerdo con establecido en el numeral 1.2., el objeto del presente proceso "es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos

*señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, **viviendas de interés prioritario** que sean terminadas antes del 31 de octubre de 2013 y efectivamente transferidas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013.”*

Teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso de selección, es adquirir proyectos que desarrollen vivienda de interés prioritario, el valor máximo a pagar de acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, es 70 SMMLV.

Por otra parte de acuerdo con el objeto y el alcance del presente proceso de selección y lo establecido en los términos de referencia, es el proponente quien determina y analiza los costos de los proyectos, en todo caso la forma de pago es por precio global fijo.

- **Valor y fechas de pago de las viviendas**

5.5. En el marco de la audiencia se solicita aclarar que el pago de las viviendas se hará con el valor del salario mínimo del momento de su escrituración.

5.6. En el marco de la audiencia se pregunta si el pago se realizará contra escritura registrada.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.3.3.1 de los términos de referencia, el 50% con el valor del salario mínimo de la fecha de expedición del certificado de existencia de las viviendas y el 50% al valor del salario mínimo de la fecha de la escrituración de las viviendas. Sin embargo, para proceder al segundo pago se requiere que el vendedor aporte los certificados de tradición y libertad en que conste la transferencia de las viviendas, de manera que sí se requiere, para este segundo pago, que la escritura esté registrada.

Mediante adenda se aclarará la minuta de promesa de compraventa, de acuerdo con lo expuesto, en lo pertinente.

- **Indemnización por incumplimiento**

5.7. Aclarar que de la indemnización a que haya lugar por incumplimiento de las obligaciones del promitente vendedor se descontará el valor de las viviendas que ya hayan sido transferidas.

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 4.3.11 de los términos de referencia, es una obligación del promitente vendedor:

“Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor de las viviendas prometidas en venta, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del promitente vendedor. El incumplimiento se definirá por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar.

Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor Y se descontará del valor a pagar, las viviendas que hayan sido efectivamente transferidas, para el momento en que el promitente vendedor incurra en incumplimiento de sus obligaciones". (Subrayado fuera del texto).

Según lo expuesto, mediante adenda se incorporará la misma disposición en la minuta del contrato de promesa de compraventa.

- **Elaboración de las minutas de contratos de compraventa**

5.8. Inquietud formulada por correo electrónico: 4.3.5. Teniendo en cuenta que el proponente debe comparecer a la firma de los contratos de compraventa, aclarar quién será el responsable de elaborar las minutas de los mismos.

5.9. En el marco de la audiencia se solicita aclarar si la sociedad fiduciaria elaborará las minutas

Respuesta:

Los contratos serán elaborados por la sociedad fiduciaria como PROMITENTE COMPRADOR, sin embargo, es responsabilidad del promitente vendedor entregar oportunamente todos los documentos necesarios para el efecto.

- **Transferencia de las viviendas a los beneficiarios del subsidio en especie**

5.10. En el marco de la audiencia se solicita que las viviendas no sean transferidas directamente a los beneficiarios por parte de los constructores.

5.11. En el marco de la audiencia se solicitar aclarar qué pasa si el beneficiario no concurre a la firma del acta de recibo de la vivienda o se niega a firmarla.

5.12. Inquietud formulada por correo electrónico: 2. Solicitamos estimar el tiempo que la escrituración y entrega física de las viviendas sea del proponente al FIDEICOMISO y en un plazo no mayor a 15 días calendario. (...) Lo relacionado con la escrituración y entrega de las viviendas, se propone de la siguiente forma: Cada una de las viviendas se deben escriturar y entregar, de la sociedad fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA como promitente compradora y el proponente como promitente vendedor, dentro de los 15 días calendario siguientes a la expedición del certificado de existencia por parte del supervisor asignado o contratado por el FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

Respuesta:

El numeral 4.1 de los términos de referencia se aclarará y quedará de la siguiente manera:

El contrato de compraventa será suscrito por el oferente o por el patrimonio autónomo propietario y el oferente, de acuerdo con lo establecido en el presente documento, y por la sociedad fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, indicando que la compra se hace "PARA" un determinado beneficiario, previamente definido por FONVIVIENDA.

El contrato de compraventa deberá suscribirse dentro de los términos fijados en el contrato de promesa de compraventa, que no superará los treinta (30) días siguientes a la expedición del certificado de existencia por parte del supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

En caso que no sea posible realizar la transferencia en el término previsto, PARA un determinado beneficiario, previamente definido por FONVIVIENDA, por razones no atribuibles al oferente de las viviendas, el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA procederá a suscribir el contrato de compraventa, dentro del mismo término señalado en el contrato de promesa de compraventa, adquiriendo el bien para sí mismo o para un fideicomiso que constituirá para el efecto.

La entrega material de la vivienda la debe realizar el proponente directamente a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, que indique la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. salvo en los casos en que el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA adquiera la vivienda para sí mismo o para un fideicomiso que constituirá para el efecto. La entrega material de las viviendas deberá realizarse a más tardar el día de la firma de la escritura pública que protocolice el contrato de compraventa. En el caso en que dentro de esos términos no comparezcan los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, o en el caso en que comparezca y se niegue a firmarla, deberá suscribirla la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, el último día del plazo mencionado. (Subrayado fuera del texto).

El plazo propuesto para la escrituración, con posterioridad a la expedición del certificado de existencia de las viviendas, no será modificado en la medida en que es el tiempo estimado para el recibo de la información necesaria por parte del promitente vendedor para la elaboración de las minutas, su desarrollo y trámite ante las notarías. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el capítulo antes señalado, de acuerdo con el cual es un plazo máximo, es decir que si las circunstancias del proyecto lo permiten, podría hacerse en un término inferior, pero eso dependerá de la situación particular de cada proyecto.

- **Entrega de las viviendas**

5.13. *En el marco de la audiencia se pregunta si se podría otorgar el certificado de existencia de las viviendas sin que en las mismas ya estén instalados los elementos señalados en el anexo técnico, tales como sanitarios, lavamanos, etc, y que éstos sean instalados solo al momento de su entrega al beneficiario, pues el interesado considera que esto evitaría que las viviendas sean desmanteladas antes de su entrega.*

Respuesta

De acuerdo con la Cláusula Novena de la Minuta de Promesa de Compraventa, para expedir el certificado de existencia y al momento de la entrega de las viviendas se verificará: a) La propuesta presentada en relación con el proyecto seleccionado, b) Los términos de referencia del proceso de selección y sus anexos, c) El artículo 31 de la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, o para emitir el documento en el que indique las razones por las

cuales no es posible expedir el mencionado certificado. A partir de lo anterior, sino se cuenta con todos los requisitos señalados que incluye lo establecido en el anexo técnico, no se podrá expedir el mencionado certificado de existencia.

En cuanto a la custodia de las viviendas, esta es una responsabilidad del promitente vendedor hasta la entrega material de las viviendas a los beneficiarios, o a la fiducia, según sea el caso, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia.

- **Identificar un proceso para declaratoria de incumplimiento**

5.14. *En el marco de la audiencia se solicita que exista un tercero que defina los casos en que hay un eventual incumplimiento y que no se base solamente en un concepto del supervisor.*

Respuesta:

Los párrafos 1 y 2 de la cláusula décima quinta de la minuta de promesa de compraventa, relativa a las causales de terminación del contrato, disponen:

*“(..) **PARÁGRAFO PRIMERO.** En los casos establecidos en los numerales: a), b), c), d), e), f), g) y h), **EL PROMITENTE COMPRADOR** pondrá en conocimiento del **PROMITENTE VENDEDOR**, la información que daría lugar a la terminación del contrato, para que éste último se pronuncie en un plazo máximo de cinco (5) días. La respuesta de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o los demás documentos relativos al presunto incumplimiento serán puestos en conocimiento del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA para que éste defina si se dará por terminado el presente contrato, caso en el cual deberá motivar su decisión.*

***PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el caso en que el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA considere que se presentó un incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**, el **PROMITENTE COMPRADOR** hará efectiva la póliza que garantizó el cumplimiento de las referidas obligaciones y procederá a realizar el cobro de las indemnizaciones a que hubiere lugar, sin que sea necesaria la constitución en mora del **PROMITENTE VENDEDOR**. (Subrayado fuera del texto).*

De acuerdo con lo expuesto, existe definido un procedimiento que incluye la participación del promitente vendedor y de un Comité Técnico del Fideicomiso, antes de tomar la decisión de que se ha incurrido en un incumplimiento.

- **Propuesta Económica**

5.37 *El ítem 3.3.3.1. Evaluación propuesta económica, indica que en el desarrollo del contrato no se generará ningún cambio en el precio unitario inicialmente ofertado y el anexo 5 indica que se debe ofertar un valor por m² en términos de SMMLV, cual de los dos se debe presentar?*

Respuesta:

Se hará la aclaración en el sentido de que no se generarán cambios en relación con el precio ofertado por cada vivienda. El valor por metro cuadrado en salarios mínimos legales mensuales vigentes permitirá la aplicación a las fórmulas de asignación de puntaje. El valor del metro cuadrado ofrecido al multiplicarse por el número de metros cuadrados ofrecidos debe ser igual al valor del metro cuadrado ofrecido por vivienda, de lo contrario, se asumirá el valor que sea más favorable al patrimonio autónomo.

- **Identificación de los beneficiarios**

5.38 *En el marco de la audiencia se solicita aclarar en el Numeral 4.4.2 cuál es el plazo en que deba hacerse la notificación de quiénes son los beneficiarios de las viviendas.*

Respuesta:

Esta información puede entregarla el promitente comprador en el momento de la suscripción de los contratos de compraventa, pues el nombre de los beneficiarios no modifica las condiciones del contrato. Adicionalmente, como se indica en este documento, quien elabora las minutas de los contratos de compraventa es la sociedad fiduciaria.

- **Pago a las entidades financieras que financien los proyectos**

5.39 *En el marco de la audiencia se pregunta si es posible que el proponente autorice a la sociedad fiduciaria a efectuar, al momento de hacer el pago, un giro directo a la entidad financiera para cumplir con la obligación de pago del crédito.*

Respuesta:

Las condiciones en que se suscriban los contratos de crédito a los constructores no serán reguladas en los términos de referencia ni en el contrato de promesa de compraventa. En cuanto a la posibilidad de autorizar el pago de las viviendas directamente a la entidad financiera, se incluyó en la cláusula décima octava de la minuta del contrato de promesa de compraventa, que se incorporó como anexo a los términos de referencia definitivos, que el promitente vendedor podrá solicitar que el desembolso de los recursos se realice a la entidad financiera que financió el desarrollo del proyecto, indicando expresamente el valor de la suma a transferir a esa entidad y la suma que deberá ser desembolsada al vendedor de las viviendas.

- **Garantía de seriedad de la oferta**

5.40 *En el marco de la audiencia se indica que no se entiende que es una garantía "aceptable" en el numeral 4.3.12 de los términos de referencia*

Respuesta

Se tendrá en cuenta la observación y mediante adenda se modificará el numeral 4.3.12, de la siguiente manera:

“Aportar una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término del mismo, que ampare el cumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa por parte del promitente vendedor. Esta garantía deberá ser aceptada por el PROMITENTE COMPRADOR, quien podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

- **Amparos de estabilidad y calidad**

5.41 *Inquietud formulada por correo electrónico: “Es claro que los términos de referencia para la contratación de las 100 mil viviendas contemplan varios tipos de destinatarios de la invitación (vendedores), razón por la cual para exigir las pólizas de estabilidad de las obras se debe tener en cuenta la naturaleza de los otorgantes de las mismas, puesto que este tipo de garantías solo son expedidas a los constructores de las obras que pueden llegar a ser distintos a los representantes vendedores (por ejemplo en el caso de uniones temporales, consorcios, alianzas, cuentas en participación, etc). En este caso se sugiere que los representantes vendedores queden obligados a instruir a los constructores que representan (uno de los miembros de la asociación) a que tomen las pólizas de estabilidad a favor de la fiduciaria o entidades estatales, según sea el caso, puesto que en el mercado asegurador las pólizas de estabilidad de obras no son expedidas a los vendedores de las mismas, puesto que no tiene a cargo su ejecución.”*

5.42 *Inquietud formulada por correo electrónico: 4.3.7 En este punto aclarar las pólizas que se están exigiendo.*

Respuesta:

Para dar mayor claridad se ajustarán los términos de referencia en lo pertinente señalando que, para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, se exigirá una garantía que deberá amparar la calidad y estabilidad de las viviendas a transferir.

Los proponentes serán los vendedores de las viviendas y en ningún caso se entienden como representantes de los constructores. Si el constructor es una persona diferente del proponente o es un miembro del mismo, esto no le otorga ningún vínculo jurídico con el patrimonio autónomo. En consecuencia, es el proponente quien asumirá, como lo indican los términos de referencia, todas las responsabilidades relacionadas con las viviendas vendidas, de acuerdo con la ley y con lo señalado en el contrato de promesa de compraventa.

Teniendo en cuenta lo anterior, cuando la garantía se presente al supervisor designado por la sociedad fiduciaria para su revisión, el tomador debe ser el promitente vendedor.

5.43 *En el marco de la audiencia se pregunta ¿Quién es el beneficiario de las pólizas?*

Respuesta

El beneficiario de las pólizas que se otorguen por parte del promitente vendedor o del vendedor, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, es el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

- **Acompañamiento Social**

5.44 *No hay claridad sobre la articulación del acompañamiento social, pre y post entrega, entre el Departamento de la Prosperidad Social DPS, el constructor, la comunidad ya asentada y los beneficiarios del programa. Y en tal sentido la responsabilidad que asume el DPS y los diferentes actores.*

Respuesta

En primer lugar es necesario aclarar que el constructor no asume responsabilidad alguna frente al acompañamiento social.

Dentro del proceso, las entidades territoriales, departamentos, municipios o distritos, donde se desarrollarán los proyectos, deberán en el marco de sus competencias adelantar las labores de acompañamiento.

En cuanto al acompañamiento social de los hogares beneficiarios, el artículo 15 de la Ley 1537 de 2012 señala que el mismo deberá ser liderado por el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social - DPS o la entidad que haga sus veces, quien coordinará con entidades públicas o privadas el acompañamiento que desde la perspectiva social requieren los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario en aspectos relacionados con temas de convivencia y el cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.

- **Alcance de la responsabilidad del proponente**

5.45 *En el marco de la audiencia se preguntó sobre quien recae la responsabilidad en la ejecución de los proyectos, en donde la comunidad se oponga a los mismos, argumentando, que dentro del mismo proyecto, otras fases no habían sido ejecutadas para ser entregadas en el marco del programa de vivienda gratuita.*

Respuesta

El contrato de promesa de compra venta que el patrimonio autónomo suscriba con el proponente, va dirigido a la adquisición de un número de soluciones de vivienda, en los plazos y bajo los parámetros técnicos de construcción que se determinen en el proceso de selección de proponentes, bajo la oferta que este presente.

Situaciones ajenas que afecten la ejecución del proyecto, deberán ser analizadas por el proponente en el momento de presentar su oferta respectiva. En todo caso, la responsabilidad sobre los proyectos en donde se presenten inconvenientes con las comunidades o problemas sociales, estará a cargo de los proponentes, quienes deberán gestionar con las autoridades locales, la situación específica que se presente.

