

## PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

### CONVOCATORIAS PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP

AMAZONAS, ARAUCA, SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, BOYACÁ, CALDAS, CAQUETÁ, CASANARE, CAUCA, CHOCÓ, CÓRDOBA, CUNDINAMARCA, GUAINÍA, GUAVIARE, HUILA, LA GUAJIRA, MAGDALENA, META, NARIÑO, NORTE DE SANTANDER, PUTUMAYO, QUINDIO, RISARALDA, SUCRE, TOLIMA, VAUPÉS Y VICHADA

**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, 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 24 de agosto de 2012 a partir de las 8:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 8:00 a.m. y hasta las 11:00 a.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 y sus adendas. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar adendas adicionales 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 16 de agosto de 2012 junto con la publicación de los términos de referencia definitivos, sin embargo, se reiteran las respuestas en este documento.

7. Las adendas que modifican los términos de referencia definitivos y anunciadas en el presente documento de respuesta, se publicarán en la página web de la Fiduciaria Bogotá, [www.fidubogotá.com](http://www.fidubogotá.com), a más tardar el día 31 de agosto 2012.

## 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: "Las propuestas que se van a presentar necesitan algún tipo de certificación, aprobación, viabilidad, etc. de FINDETER?"*
- 1.3. *Inquietud formulada por correo electrónico: Estas convocatorias también incluye a constructores que quieran ofertar proyectos en lotes públicos, que hayan sido viabilizados por Findeter, o solo es para proyectos en terrenos particulares?*
- 1.4. *Inquietud formulada por correo electrónico: Entendemos que la idea principal de la subasta es que constructores adquieran terrenos publicos para construccion futura de vivienda VIP, es esto correcto? O se puede simplemente hacer una propuesta de vivienda sobre los terrenos de propiedad del gobierno sin necesidad de adquirirlos? Basicamente en que consiste la subasta?*
- 1.5. *Inquietud formulada por correo electrónico: Cuando se podra conocer la informacion general de los lotes de los que se hablo en la reunion de subasta del miercoles pasado teniendo en cuenta que el plazo de entrega de propuesta es el 21 de Septiembre proximo??*
- 1.6. *Inquietud formulada por correo electrónico: Cuando y en donde se publicaran los terminos de referencia para ofertar vivienda VIP en lotes publicos del departamento?*
- 1.7. *Inquietud formulada por correo electrónico: En el caso particular del Municipio de Pasto, en donde los proyectos se ejecutaran en lotes de privados, no se ve reflejado en las condiciones de los pliegos de la presente convocatoria la diferencia con respecto al valor de compra de las viviendas de los proyectos en donde el Municipio aporta el lote.*

### 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.

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 TRANSFERIDO NINGÚN PREDIO PÚBLICO 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 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.

- **Nuevas convocatorias**

*1.2. Inquietud formulada por correo electrónico: En relación al numeral 1.3, se habla para esta convocatoria se pretende adquirir el 50% de las viviendas correspondiente a los cupos mencionados, surge la inquietud de cuando se abriría la convocatoria para el otro 50% restante y quienes podrían entrar a participar como oferentes en el próximo proceso.*

**Respuesta:**

De acuerdo con las situaciones particulares de cada proceso, que serán tenidas en cuenta por parte del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, se definirá la pertinencia de dar apertura a un nuevo proceso, de destinar los cupos al desarrollo de lotes públicos o de ser redistribuidos en otros Departamentos del país.

- **Contribución por obra pública**

*1.3. Inquietud formulada por correo electrónico: Estos proyectos estan excentos del 5% de contribucion de obra publica?*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en este documento, el objeto del proceso no es la contratación de una obra pública.

## **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 se preguntó: ¿Me podrían comunicar de forma directa a una dirección en la ciudad de Bogotá, toda la información relacionada con el presente proceso de selección?*

**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](http://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.

- **Lugar de entrega de las propuestas:**

2.2. *Inquietud formulada por correo electrónico: 3) En el cronograma del proceso no se especifica donde se debe realizar la entrega de las respectivas propuesta, ¿por lo que les solicito el favor se aclarare el sitio de entrega de las mismas?*

2.3. *En el marco de la audiencia se indicó que en los términos no se señala el lugar de entrega de las propuestas*

**Respuesta:**

En el numeral 2.2. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES se señala: *“Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente Proceso de Selección se radicará directamente en la Calle 67 No. 7 – 37 Piso 3º de la ciudad de Bogotá, D.C., o a la dirección de correo electrónico [viviendagratis@fidubogota.com](mailto:viviendagratis@fidubogota.com). El interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en cualquier otra dirección, diferente a la señalada anteriormente.”*

Sin embargo, para mayor claridad en el numeral 2.1. se establecerá el lugar de entrega.

Como lo indica numeral 2.4. *“No se aceptarán propuestas enviadas por correo, e – mail, fax ni por cualquier otro medio diferente al previsto en el presente documento”.*

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

2.4. *En el marco de la audiencia se solicita ampliar el cierre del proceso teniendo en cuenta que a la fecha no se tiene estructurado en su totalidad el proyecto.*

2.5. *Inquietud formulada por correo electrónico: Considerando que el Cierre proceso (sic) es el 21 de septiembre de 2012 hora 5 pm, solicitamos se prorrogue la fecha del mencionado*

cierre toda vez que: - Para el caso de proyectos nuevos que no tienen licencia de urbanismo se debe realizar el respectivo trámite el cual tarda un tiempo de (sic) aproximado de 1.5 a 2.0 meses. La publicación de los términos solo se llevo a cabo el 17 de agosto. – Considérese que no se publicaron proyectos de términos de referencia a diferencia de otros procesos como es el caso de Atlántico; Bolívar, Santander, etc. De haberlo hecho los interesados en el proceso hubiesen podido avanzar en los procesos – Se deben realizar diseños y presupuestos detallados, los cuales con (sic) imposibles de llevar a cabo en 1 mes y 4 días de plazo que es lo que estipulan los términos. Por estas razones y muchas mas solicitamos se amplíe la fecha de cierre en al menos 1 mes.

- 2.6. *Inquietud formulada por correo electrónico: Por ser esta metodología de convocatoria una nueva experiencia, que se encuentra en sus etapas de ajustes, y con la finalidad de proveer vivienda gratuita a las familias mas necesitadas del Departamento de Sucre, solicitamos respetuosamente aplazar quince (15) días mas, la fecha de limite para la recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección, estipulada para el 21 de septiembre, con el fin de poder concretar la compra real de los terrenos donde desarrollaremos los proyectos de vivienda y de no ser reconocido la solicitud de eliminacion de los pliegos, de carta de pre aprobación de credito, lograr un plazo mayor de tiempo para realizar en lo posible la consecución y aprobación del credito, que en la actualidad no es nada facil por la tramitología de documentos que no dependen de nosotros.*
- 2.7. *Inquietud formulada por correo electrónico: "(...) Solicitamos una prudente ampliación de la fecha de limite de recepción de ofertas o Cierre del proceso de selección (numeral 2.1 de los TDR), sustentada por lo siguiente: El proyecto se ejecutará en el Municipio de Ciénaga-Magdalena, los socios tienen sedes administrativas en la Ciudad de Santa Marta en donde adelantan los trámites para conseguir ante las entidades financieras de donde son clientes, la carta de preaprobación del crédito (numeral 3.1.2.1). Es una realidad palmaria, que los gerentes de la ciudad deben gestionar autorizaciones por los montos solicitados, inicialmente ante Gerentes Regionales y luego ante las Gerencias Nacionales, lo que normalmente conlleva un tiempo largo en este proceso".*
- 2.8. *Inquietud formulada por correo electrónico: Solicito a ustedes ampliar la convocatoria 021 del Departamento de Sucre, dado que el tiempo no es suficiente para la entrega de las licencias de urbanismo y construcción del proyecto, como tambien se nos expidan los avales bancarios que presentaremos en la presente convocatoria. Dado lo anterior solicitamos se amplie en 20 días la presente convocatoria.*
- 2.9. *Inquietud formulada por correo electrónico: Por medio de la presente solicito se amplie la fecha de cierre de la convocatoria 021 del departamento de sucre por quince días mas, debido a que desde la fecha de publicación de pliegos hasta la fecha de cierre hay muy poco tiempo para tramitar licencias y otros requisitos indispensables para cumplir con los requisitos en los terminos de referencias de esta convocatoria.*
- 2.10. *Inquietud formulada por correo electrónico: Insistimos en la prórroga del cierre del proceso en al menos 1.5 meses.*
- 2.11. *Inquietud formulada por correo electrónico: En la presente manifiesto mi intención de participar en la presente convocatoria, pero el tiempo es demasiado corto, por lo tanto solicito sea ampliado el tiempo en 15 días hábiles, para poder reunir todos los requisitos exigidos en los términos de referencia de dicha convocatoria.*
- 2.12. *Inquietud formulada por correo electrónico: En la presente solicitamos correr la fecha de convocatoria 021 correspondiente al departamento de sucre por 20 días mas debido a los*

*tramites de licencia de construcción y urbanismo, avales bancarios para cumplir con los requisitos económicos.*

**Respuesta:**

Acorde con las metas establecidas por el Gobierno Nacional y de acuerdo con el cronograma planteado en el marco del programa de vivienda gratuita, no se prorrogará la fecha de cierre del proceso.

Es importante precisar que los términos de referencia publicados para los Departamentos de Atlántico, Cesar, Bolívar, Santander, Valle del Cauca y Bolívar (convocatorias 001 a 005) son los mismos que se publicaron para los demás departamentos, y el propósito del Gobierno Nacional es mantener los mismos criterios para la ejecución del programa de vivienda gratuita en todo el país, razón por la cual, una vez revisadas las observaciones presentadas para los primeros procesos publicados, los términos de referencia definitivos fueron publicados de la misma manera en todo el país. No obstante lo anterior, el cronograma para los procesos publicados el 17 de agosto de 2012 tiene plazos adicionales a los establecidos para los publicados el 26 y 27 de julio.

- **Proceso de evaluación de las propuestas.**

2.13. *En el marco de la audiencia se solicita saber quién es el evaluador y cuáles son los protocolos de seguridad que se tendrán en cuenta para adelantar la misma.*

**Respuesta:**

El evaluador del proceso de selección será quién designe o contrate la sociedad fiduciaria para el efecto, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

Dentro del desarrollo de los procesos de selección en el numeral 2.6. de los Términos de Referencia, se establece: *“En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a identificar las propuestas presentadas. Las propuestas que no hayan sido entregadas antes del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y serán devueltas sin abrir.*

*El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará, en la página web de la Fiduciaria Bogotá S.A un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron para cada proceso de selección, quiénes son los proponentes y para qué Grupo se presentaron. Dicha acta deberá suscribirse por parte de un delegado de la sociedad fiduciaria y un delegado del Fondo Nacional de Vivienda.”*

Sumado a lo anterior, para garantizar la transparencia del proceso, las comunicaciones entre el proponente y el evaluador se harán exclusivamente de la forma señalada en los términos de referencia. Así, la evaluación de los requisitos habilitantes del proponente será publicada dando un traslado a los proponentes para que se pronuncien en relación con la evaluación.

De otra parte, los sobres contentivos de la información de los proyectos serán abiertos solo en el caso en que el proponente sea habilitado e igualmente se publicará el informe de evaluación del proyecto, dando traslado a los proponentes para que se pronuncien en relación con la evaluación de los proyectos.

En cuanto al anexo con la indicación del valor del metro cuadrado ofrecido y de los metros cuadrados ofrecidos por cada proponente, 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**

2.14. *En el marco de la audiencia se pregunta si en el caso en que con los cupos establecidos para compra de vivienda a los privados no cope, se podrán pasar los mencionados cupos para desarrollar proyectos en predios públicos.*

2.15. *Inquietud formulada por correo electrónico: Al Norte de Santander se le asignaron 1.470 cupos distribuidos en dos grupos. Existe alguna posibilidad de que este número sea incrementado?. Por ejemplo, si los Municipios de categoría 4, 5 y 6 no presentan suficientes viviendas, estos cupos pueden ser pasados al grupo 1?.*

2.16. *Inquietud formulada por correo electrónico: Por favor definir cuales son los Municipios aptos para la presentación de proyectos en el Departamento de Magdalena y cuales son el numero de viviendas máximo que se puede proponer por cada uno de ellos?*

**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 o viceversa. 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.

En todo caso, los cupos asignados de acuerdo con la resolución No. 604 de FONVIVIENDA se fundamentan en los criterios de distribución establecidos por la resolución No. 502 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con la cual se da cumplimiento al artículo 5° de la ley 1537 de 2012.

En consecuencia, para poder modificar los cupos asignados por FONVIVIENDA, se tendrían que generar unos nuevos criterios de distribución de recursos. La distribución de los cupos en cada departamento, es la que a la fecha está establecida en los términos de referencia y hasta el momento no está prevista una redistribución.

Finalmente, es importante reiterar que el número de viviendas requeridas se incorpora por Departamento y no por Municipio. No se establece entonces un número máximo de viviendas a ofertar por municipio, sino por los Grupos 1 y 2 antes señalados.

2.17. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Por qué los porcentajes para selección de proyectos privados varían entre departamentos?*

**Respuesta:**

Los cupos asignados por Departamento para las convocatorias abiertas a la fecha se repartieron en los dos esquemas de ejecución del programa explicados anteriormente en este documento, teniendo en cuenta los lotes públicos que se presentaron en la convocatoria abierta por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, frente al total de cupos de cada Departamento.

- **Consecuencias del ofrecimiento de viviendas que superen el cupo establecido**

2.18. *Inquietud formulada por correo electrónico: "En el Departamento del Magdalena el D.T.C.H. de Santa Marta es el único ente territorial que pertenece al Grupo 1, los otros 29 municipios del Departamento, pertenecen al Grupo 2, en donde el número de cupo de viviendas asignado en el proceso es de 984 (numeral 1.3, Cuadro No 1). El Municipio de Ciènaga es categoría 4, por ende pertenece al grupo 2. Es posible que presentemos para el Municipio de Ciènaga un proyecto con un número de viviendas mayor al cupo asignado para todo el departamento en estas categorías ?.*

**Respuesta:**

En ningún caso se suscribirán promesas de compraventa para adquirir un número de viviendas superior al establecido para cada Grupo. Se aclarará que si se presenta la situación en que se ofrezca un proyecto sin tener en cuenta el número máximo de viviendas establecido en el cuadro No. 1 del numeral 1.3, la propuesta será rechazada.

- **Revisión en el SARLAFT**

2.19. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Favor aclarar en que consiste el requisito del numeral 3.1.2.4. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVISO Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT. que documentos hay que anexar para dar cumplimiento?"*

## 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.

- **Constitución de Encargo Fiduciario**

2.20. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Así mismo necesitamos se nos de claridad sobre: **ENCARGO FIDUCIARIO**: Los costos del encargo fiduciario quien los asume, cuales seran sus valores y cual son los parametros para calcularlos (...)"*

## Respuesta:

No se entiende la observación teniendo en cuenta que en ningún momento los términos de referencia solicitan que el proponente constituya un encargo fiduciario.

- **Carta de presentación de las propuestas**

2.21. *En la audiencia se solicita aclarar que hacen para diligenciar la carta de presentación de la propuesta en el campo del Nit del consorcio o unión temporal, dado que la DIAN manifiesta que no asigna Nit hasta no tener contrato suscrito.*

## Respuesta:

Se modificará el anexo 1 de los términos referencia definitivos, eliminando dicho campo.

### 3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

- **Objeto Social del proponente**

3.1. *Inquietud formulada por correo electrónico: 1.6 DESTINATARIOS DE LA INVITACION. Presentaremos la propuesta de la siguiente forma: Socio 1: Persona jurídica propietaria del lote en el Municipio de Ciènaga (Mag.). Socio 2: Persona jurídica constructor. Socio 3: Persona jurídica constructor. Pretendemos constituir un patrimonio autónomo con el predio en donde también los socios serán fideicomitentes. Preguntas: 1. El socio 1, propietario del predio, en su Objeto Social (numeral 3.1.1.4 de los TDR) no contempla la construcción de proyectos de vivienda, pues sus actividades comerciales son ajenas a la construcción. Como se puede subsanar esto?. La pregunta también sería para el caso de que se constituyera un consorcio o unión temporal. 2. El socio 1, propietario del predio, no está inscrito en el RUP (numeral 3.1.1.6 de los TDR). Como se puede subsanar esto?. La pregunta también sería para el caso de que se constituyera un consorcio o unión temporal.*

## Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7º de la ley 1537 de 2012, solo pueden ser proponentes los constructores y/o promotores de vivienda que cumplan con las condiciones señaladas en los términos de referencia, o las Cajas de Compensación Familiar. En consecuencia, no hay forma de subsanar el hecho de que uno de los miembros del consorcio o unión temporal no tenga una de las referidas condiciones. Tampoco es subsanable el hecho de que no se encuentre inscrito en el Registro Único de Proponentes. Sin embargo, el numeral 3.1.1.3 prevé la forma en que se puede presentar la propuesta y suscribir los contratos de promesa de compraventa y de compraventa cuando el propietario del predio es una persona diferente al proponente.

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

3.2. *En el marco de la audiencia se solicita exigir que solo uno de los proponentes cuente con un periodo mínimo de constitución de cinco años.*

3.3. *Inquietud formulada por correo electrónico: "En el numeral 3.1.1.2. se dice que se debe presentar documento donde conste que la Sociedad Proponente fue constituida hace por lo menos 5 años. En caso de que sea un Consorcio o una Unión Temporal, basta con que una sola de las sociedades que lo conforman tenga esa antigüedad?"*

3.4. *Inquietud formulada por correo electrónico: La ley 1537 exige a los proponentes 5 años de experiencia específica. Sin embargo, los TDR si solicita 5 años de constitución de la empresa, asumiendo que para cumplir con los 5 años de experiencia específica, el oferente debe tener, por lo menos, el mismo tiempo de constitución. La ley se refiere a la experiencia específica y no al tiempo de constitución de la empresa, que son dos tiempos totalmente diferentes. Los TDR no deberían requerir que las empresas deban tener 5 años de antigüedad, debido a que no necesariamente se necesita ese tiempo cronológico, para haber realizado en tiempos de ejecución contractuales tales años de experiencia. Consideramos que con los requerimientos del ítem 3.1.3.1. de Experiencia Específica del Proponente, (numero de metros cuadrados, año de terminación y objeto del contrato) es ampliamente suficiente para demostrar la experiencia del oferente. Por ejemplo, en el caso específico de nuestra empresa de la región Caribe, en donde el gremio ve con recelo la participación en este tipo de proyectos y más con las exigencias de este proceso (tiempo de constitución: 4 años y 7 meses), ha realizado los siguientes proyectos y sus tiempos (...): A pesar de tener menos de 5 años de constitución de la empresa, ha realizado proyectos que en tiempo suman más de 6 años y superan los m2 mínimos exigidos en la convocatoria. Bajo que argumentos técnicos, dado que se evalúa la experiencia específica o sea el saber hacer algo con iguales características, una empresa que tenga más de 5 años de constitución legal que sólo haya ejecutado un proyecto de vivienda, o que tenga menos metros cuadrados tiene más experiencia que una y es habilitada para participar y una que teniendo menos años de constituida tenga más años de ejecución acumulados y más metros cuadrados de ejecución es rechazada. No es acaso un empresa más experimentada la que en menos tiempo cronológico haya logrado acumular más experiencia específica en tiempos de ejecución y metros cuadrados construidos y entregados. Por lo tanto: - Solicitamos se retire de los TDR la exigencia de 5 años de constitución de la empresa y se evalúen los tiempos acumulados de ejecución de proyectos específicos y que estos sumen mínimo 5 años o su equivalente en meses, con el fin de que no se inhabilite a empresas constructoras que han demostrado en menos tiempo ser capaces técnica y financieramente de ejecutar proyectos de vivienda, más en regiones del país donde por las exigencias de los TDR limitan gravemente su participación. La ley 1537 no habla en ningún aparte de años de*

*constitución.- Solicitamos en caso de uniones temporales o consorcios, que a los miembros que no aportan experiencia específica no se le exija el requisito de mínimo cinco años de constitución, ya que pueden ser socios inversionistas o con experiencia en obras civiles diferentes a vivienda que no cumplen con ese tiempo de constitución de su empresa.*

- 3.5. En el punto 3.1.2.2., el cual hace referencia a la acreditación de la existencia y la representación legal; se establece que los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas debe presentar certificado de existencia y representación legal con el fin de constatar entre otras cosas, que la sociedad fue constituida hace más de 5 años. De acuerdo con lo anterior, solicito que se revise este requisito que fue cambiado a lo que contenía el proyecto inicial de términos de referencia publicado el 26/07/2012. Es absolutamente claro y comprensible que se pida que quienes obren como constructores de la propuesta demuestren mínimo 5 años de experiencia en el sector de la construcción y que hayan construido un número de casas o metros cuadrados correspondientes. Lo que no es coherente, es que a todas las sociedades o empresas que participen en la propuesta se les exija una antigüedad de 5 años si algunas de estas participan con funciones diferentes a la construcción. Un ejemplo claro de esto es que una sociedad que aparezca en la propuesta tenga 1 año de constituida y sea la propietaria del lote en el cual se desarrollará el proyecto. Adicionalmente, en algunas de las propuestas se presentarán personas jurídicas que actuarán como aportantes de recursos para el desarrollo del proyecto y por lo tanto es inocuo solicitar que estas tengan por lo menos 5 años de antigüedad. El país en los últimos años ha implementado leyes y políticas que incentiven la inversión extranjera, se han suscrito acuerdos de doble tributación y múltiples tratados de libre comercio y esa inversión que se está atrayendo se está viendo limitada o castigada en la práctica ya que las sociedades extranjeras o los particulares están llegando al país y por requisitos que considero para el caso en concreto injustificados encuentran trabas. En consecuencia solicito se considere la posibilidad de modificar este artículo o se aclare que los 5 años de experiencia son únicamente para aquellas personas que actúen como constructores en el proyecto.*
- 3.6. Inquietud formulada por correo electrónico: En relación al numeral 3.1.1.2, en lo referente a las calidades de las personas Jurídicas, se habla de que la sociedad debe estar constituida hace por lo menos CINCO años, para efectos de la presente convocatoria se solicita se considere la antigüedad de constitución de la sociedad no superior a un año.*
- 3.7. ¿Una Sociedad por Acciones Simplificada, con una antigüedad inferior a 5 años podría llegar a ser habilitada? (...)*

#### **Respuesta:**

Es importante resaltar en primer lugar que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7º de la ley 1537 de 2012, y en los términos de referencia, SOLO PUEDEN SER PROPONENTES LOS CONSTRUCTORES Y/O PROMOTORES DE VIVIENDA QUE CUMPLAN CON LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA, O LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR. No se aceptará que el proponente o cualquiera de sus miembros tengan una condición distinta de las señaladas.

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 **y**

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, la cual no se refiere, en modo alguno, a la sumatoria de diferentes proyectos realizados en forma simultánea.

Se aclarará, en todo caso, que la antigüedad de 5 años se exigirá a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. Lo anterior implica, en consecuencia, que si un miembro del proponente no cuenta por lo menos con 5 años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.

- **Suma de experiencia en los miembros del proponente plural**

3.8. *Dentro de los términos de referencia en el numeral 3.1.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal se estipula que las sociedades deben tener una constitución de mínimo 5 años de antigüedad; a mi parecer esto contraviene lo dispuesto en el numeral 3.1.3.1. Experiencia Específica del proponente el cual establece que en caso de consorcios y uniones temporales, se sumaran las experiencias acreditadas por sus miembros; si tenemos en cuenta que las uniones temporales y los consorcios son formas asociativas de personas jurídicas y/o naturales que en virtud de presentarse a un proceso de selección unen esfuerzos y capacidades tecnológicas, financieras, administrativas, etc., de manera transitoria, y las Sociedades por acciones Simplificadas tienen virtud de permanencia, considero que no debería existir diferencia en el tratamiento entre sociedades recién constituidas y los consorcios y uniones temporales. Por lo anterior considero se debería permitir que se presente como proponente una Sociedad por Acciones Simplificada, y que en cuanto a la experiencia se le dé el mismo tratamiento que a los consorcios y uniones temporales, permitiendo que los socios sumen su experiencia acreditada.*

3.9. *En el marco de la audiencia se solicita establecer en los términos como puede ser contabilizada la experiencia de una persona natural que constituyó una Sociedad Anónima Simplificada.*

3.10. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿La acreditación de la experiencia es acumulable entre los miembros consorcios y uniones temporales?*

**Respuesta:**

Lo experiencia puede ser acreditada a través de una persona jurídica, persona natural o proponentes plurales en los términos establecidos en el numeral 3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE, el cual señala: *“En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento”.*

La posibilidad de que se sumen las experiencias de los miembros de un consorcio o unión temporal, obedece a que todos y cada uno de ellos son responsables solidarios del cumplimiento de la propuesta, de acuerdo con la ley, así, el artículo 7º de la ley 80 de 1993 dispone:

1. *“Consortio: cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato,*

- respondiendo solidariamente de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato. En consecuencia, las actuaciones, hechos y omisiones que se presenten en desarrollo de la propuesta y del contrato,*
2. *Unión Temporal: cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto contratado, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros de la unión temporal". (Resaltado fuera del texto)*

A diferencia de lo anterior, cuando una persona jurídica actúa como proponente, por ser precisamente una persona diferente de sus socios, se evalúa solo a la persona que presenta la propuesta, es decir a la sociedad, y no a sus socios, quienes jurídicamente no tienen la condición de proponentes.

- **Suma de experiencia en el proponente plural**

- 3.11. *Inquietud formulada por correo electrónico: En el numeral 3.1.3.1 EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE, se establece que "En el caso de consorcio o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento." La pregunta es que si estas experiencias se suman sin importar el porcentaje de participación en la unión temporal o consorcios que se conformen para presentar la oferta ?.*

**Respuesta:**

Se modificará mediante adenda la forma de acreditar la experiencia, aclarando que quienes la acrediten deberán tener una participación mínima del 50% en el consorcio o unión temporal.

- **Experiencia en Proyectos en ejecución**

- 3.12. *Inquietud formulada por correo electrónico: Considero importante que dentro de la experiencia específica solicitada para la convocatoria del programa de vivienda gratuita, se acepte experiencia de los macroproyectos que se encuentran en ejecución, de acuerdo al porcentaje de avance y m2 construidos a la fecha de cierre de presentación de propuestas. Dicha experiencia será comprada a través de las actas parciales debidamente firmadas y aprobadas a la fecha de cierre*
- 3.13. *En el marco de la audiencia se solicita que sea posible acreditar experiencia con proyectos de ejecución.*

**Respuesta:**

Con la experiencia requerida se pretende 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, acreditando viviendas efectivamente terminadas.

- **Experiencia de contratos por administración delegada**

3.14. *En el marco de la audiencia se pregunto que si para efectos de acreditar la experiencia requerida como mínima habilitante para el proponente, ¿ésta puede acreditarse a través de contratos de administración delegada?*

**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. En todo caso, se aclarará que es válida la acreditación de experiencia mediante contratos de obra en la modalidad de administración delegada, siempre y cuando el proponente haya sido el contratante y se cumplan las demás condiciones señaladas en el referido numeral.

3.15. *En el marco de la audiencia se solicitó que sólo se tuviera en cuenta experiencia en construcción de vivienda de interés prioritario*

**Respuesta:**

No se acoge la solicitud en tanto se considera que exigir una experiencia así de específica resulta excluyente. De otra parte, el artículo 6º de la ley 1537 de 2012 se refiere de manera general a la necesidad de solicitar experiencia en la ejecución de proyectos de vivienda.

- **Experiencia en mejoramiento de vivienda**

3.16. *En el marco de la audiencia se solicitó tener en cuenta la experiencia en mejoramiento y mantenimiento de vivienda.*

**Respuesta:**

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 desarrollados por los proponentes y efectivamente terminadas antes del 31 de diciembre de 2013. Por lo anterior la experiencia requerida es en construcción de vivienda.

- **Acreditación de experiencia sociedades extranjeras**

3.17. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Qué se exige para la certificación de experiencia de sociedades extranjeras?*

**Respuesta:**

La certificación de experiencia no varía tratándose de una sociedad extranjera, por lo cual deberá cumplir con lo establecido en el numeral 3.1.3.1 de los términos de referencia. Sin embargo, se aclararán los requisitos que deben cumplir los certificados que se aporten.

- **Término para la acreditación de la experiencia**

3.18. *Inquietud formulada por correo electrónico: De acuerdo con los términos de referencia las certificaciones en vivienda con las que se acreditara la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 5 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección. Solicitamos de manera atenta se amplie este periodo toda vez que en los últimos años el ritmo de la construcción de vivienda de interés social ha sido bajo, razón por la cual el Gobierno Nacional esta impulsando este programa de las 100.000. este requisito es contradictorio con la situación real del país y del gremio. En tal sentido solicitamos ampliar este periodo a mínimo 7 años, y que se confirme si este periodo será tomado con la fecha de terminación del contrato.*

3.19. *En el marco de la audiencia se solicita tener en cuenta experiencia que supera los últimos cinco años de ejecución.*

**Respuesta:**

Se acogerá la observación y se ajustarán los términos de referencia aclarando en el numeral 3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE que se permitirá acreditar la experiencia con viviendas terminadas en los últimos 8 años. De acuerdo con lo anterior, y según lo establecen los términos de referencia, las viviendas deben haber sido terminadas dentro del término establecido, sin considerar la fecha de terminación de los contratos, si es que fueron desarrolladas en el marco de un contrato.

- **Número de contratos para acreditar la experiencia.**

3.20. *Inquietud formulada por correo electrónico: Con cuantos contratos se puede acreditar la experiencia?*

**Respuesta:**

Los términos de referencia no establecen ni un número mínimo ni un número máximo de contratos para acreditar la experiencia.

- **Forma de acreditación de la experiencia**

3.21. *Inquietud formulada por correo electrónico: Solicitamos amablemente se modifique, o en su defecto se aclare el siguiente texto que trata sobre las formas en que se puede acreditar la experiencia especifica del proponente: "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 numero de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y*

*el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta sera rechazada.” (subrayado fuera de texto) Lo anterior por cuanto no se entiende la exigencia de especificar **el objeto del contrato** ya que por tratarse de construcción de viviendas para desarrollo de los proyectos propios del oferente, no existe contrato alguno con terceros. Este punto es de mayor importancia considerando que entre las causales de rechazo se encuentra la de presentar propuestas que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en los Términos de referencia.*

3.22. *Inquietud formulada por correo electrónico: Teniendo en cuenta que es un principio fundamental de los procesos de selección, el de garantizar la igualdad de los oferentes, es deber del evaluador corregir las circunstancias que puedan comportar la vulneración de tal principio. Así las cosas entonces es conveniente que en las reglas del proceso no existan requerimientos que debido a su ambigüedad, queden a la libre interpretación de los oferentes con lo cual se haría imposible una evaluación objetiva del cumplimiento de los mismos. Si bien en el proceso de la referencia ya se agotaron las etapas de aclaración a las reglas del proceso, es necesario que de evidenciarse circunstancias que puedan afectar la evaluación objetiva de las ofertas deben ser corregidas antes de la fecha de entrega de las mismas. Considerando lo expuesto, y la facultad de modificación de la invitación que tiene Fidubogota de conformidad con el numeral 2.3 de los Términos de Referencia, solicitamos amablemente se modifique, o en su defecto se aclare el siguiente texto que trata sobre las formas en que se puede acreditar la experiencia específica del proponente: “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 numero de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y **el objeto del contrato**. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta sera rechazada.” (subrayado fuera de texto) Lo anterior por cuanto no se entiende la exigencia de especificar **el objeto del contrato** ya que por tratarse de construcción de viviendas para desarrollo de los proyectos propios del oferente, no existe contrato alguno con terceros. Este punto es de mayor importancia considerando que entre las causales de rechazo se encuentra la de presentar propuestas que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en los Términos de referencia.*

3.23. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Para acreditar la experiencia a través de certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal, se deberá incluir en dicha certificación el objeto del contrato? Lo anterior se pregunta teniendo en cuenta que este tipo de certificaciones aplica para los proyectos desarrollados directamente en donde no media contrato alguno.*

#### **Respuesta:**

Se tendrá en cuenta la observación y se modificarán los términos de referencia aclarando en el numeral 3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE que en los casos en que se acredite la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, solo se debe incluir el numero de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el año de terminación de las viviendas. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

3.24. *Inquietud formulada por correo electrónico: No es claro si en los m2 construidos para acreditar experiencia pueden ser respaldados con proyectos o m2 de vivienda multifamiliar (apartamentos).*

**Respuesta:**

Acorde con lo descrito en el numeral 3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE, *“El proponente deberá acreditar experiencia como constructor 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 que se señalan en el cuadro No. 3 de este documento”*

Para efectos de la presente convocatoria el término “vivienda” hace referencia al uso de manera general, más no a la tipología, por tanto, para la acreditación de la experiencia se tendrá en cuenta la experiencia en metros construidos de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, agrupación, entre otras.

Es importante tener en cuenta que 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.”*

- **Selección de los proyectos**

3.25. *Inquietud formulada por correo electrónico: En el numeral 3.3.3.1 se afirma que se suscribirá contrato de promesa de compraventa con los proponentes que obtengan los mayores puntajes. Lo anterior significa que pueden haber varios ganadores así el número de viviendas presentado sea mayor al requerido?. O el ganador será uno solo, si presenta el número de viviendas solicitado?*

**Respuesta:**

Teniendo en cuenta que el numeral 3.3.3.1 se refiere a la evaluación de la propuesta económica y la pregunta se refiere a la selección de proyectos, se entenderá que el interesado se refiere al numeral 3.3.1 de los términos de referencia, que dispone expresamente:

***“En el caso en que la sumatoria de las viviendas ofrecidas para el “Grupo 1” en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados NO supere el número máximo señalado para el respectivo grupo en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento, se suscribirá contrato de promesa de compraventa con todos los proponentes que se encuentren en tales condiciones. En este caso, no será necesario continuar con la evaluación de los criterios de asignación de puntaje de las propuestas presentadas para el referido grupo.***

*Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados supere el número máximo señalado para el "Grupo 1" en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento, el evaluador dará aplicación a los criterios para asignación de puntaje, a los que hace referencia el numeral 3.3.3. del presente documento, y se suscribirá contrato de promesa de compraventa con los proponentes que obtengan los mayores puntajes, hasta completar el número máximo de viviendas a adquirir, señalado para el Grupo 1". (Resaltado y Subrayado fuera del texto).*

De acuerdo con lo expuesto, es claro que en ningún caso se podrá celebrar contrato de promesa de compraventa cuando se supere el número máximo de viviendas señalado para el respectivo grupo, razón por la cual se podrá celebrar el contrato con varios proponentes solamente cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que resulten habilitados **NO supere el número máximo señalado para el respectivo grupo.** En el caso en que se supere este número, como lo indican expresamente los términos de referencia, se aplicarán los criterios de asignación de puntaje para *definir* con cuáles proponentes se celebraría el contrato, **hasta completar el número máximo de viviendas a adquirir, señalado para el respectivo Grupo.**

3.26. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Con quienes se suscribirá el contrato de promesa teniendo en cuenta que pueden existir varios proponentes con distinto número de viviendas ofrecidas y en distintos grupos?*

**Respuesta:**

Nos permitimos aclarar que el procedimiento está establecido en los numerales 3.3.1, 3.3.2 y 3.3.3. de los términos de referencia.

3.27. *Inquietud formulada por correo electrónico: En el proceso de selección de los oferentes, se Pueden presentar adjudicaciones parciales del total de un determinado Proyecto?*

**Respuesta:**

Los numerales 3.3.1 y 3.3.2 de los términos de referencia, contienen las siguientes disposiciones:

*"(...) Cuando, como consecuencia de los límites de adquisición señalados en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento no sea posible adquirir la totalidad de las viviendas propuestas en un proyecto ofrecido, no se suscribirán contratos de promesa de compraventa de un número de viviendas inferior al propuesto para el respectivo proyecto, salvo cuando pueda adquirirse en su totalidad una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia urbanística. Esta regla aplicará aún cuando no se haya completado la totalidad de las viviendas requeridas para el Grupo 1.*

*Cuando se presente el evento antes señalado, el proponente tendrá la posibilidad de decidir si suscribe el contrato de promesa de compraventa en los términos señalados, manteniendo las condiciones de la oferta. En este caso, el proponente tendrá la opción de retirar su oferta,*

*sin que haya lugar al pago de indemnizaciones ni para el convocante ni para el proponente y sin que se haga efectiva la garantía de seriedad de la oferta". (Subrayado fuera del texto).*

• **Cuadro No. 3 de los términos de referencia**

3.28. *Inquietud formulada por correo electrónico: En el numeral 3.1.3.1. se menciona el cuadro No. 3, cual cuadro es este?. Dónde está?*

**Respuesta:**

En la adenda No. 3 de las convocatorias de los Departamentos del Cesar, Valle del Cauca, Santander, Atlántico y Bolívar, en la modificación del numeral 3.1.3.1. se especifica cuál es el cuadro No. 3. La misma modificación se encuentra en la Adenda No. 1 de las demás convocatorias.

Las adendas fueron publicadas en la página web de la Fiduciaria Bogotá, antes de la realización de la audiencia de aclaraciones.

• **Criterios de Asignación de Puntaje**

3.29. *Inquietud formulada por correo electrónico: En el numeral 3.3.3. basta con que el Proponente incumpla alguna de las condiciones contenidas en el cuadro para que quede descalificado?*

**Respuesta:**

En el numeral 3.3.3. de los términos de referencia se señala:

*"Los criterios de asignación de puntaje se aplicarán al(los) proponente(s) cuya(s) oferta(s) tengan las siguientes condiciones, de acuerdo con los informes de evaluación:*

<i>Requisitos Habilitantes del Proponente</i>	
<i>De carácter Jurídico</i>	<i>Cumple/No Cumple</i>
<i>De carácter Financiero</i>	<i>Cumple/No Cumple</i>
<i>De carácter Técnico</i>	<i>Cumple/No Cumple</i>
<i>Requisitos habilitantes de los proyectos ofertados</i>	<i>Cumple/No Cumple"</i>

Los requisitos incluidos en el cuadro antes mencionados deben ser cumplidos en su totalidad para que se continúe con la evaluación de la propuesta, de lo contrario, es decir, si el proponente o el proyecto presentado NO CUMPLE con los requisitos HABILITANTES establecidos, NO SERÁ SELECCIONADO EL PROYECTO. Se aclarará lo pertinente en las causales de rechazo.

Cuando haya lugar a la asignación de puntaje para los proyectos, de acuerdo con lo establecido en los numerales 3.3.1 y 3.3.2 de los términos de referencia, se tendrán en cuenta los criterios de asignación de puntaje contenidos en el cuadro que se transcribe a continuación y que está incluido en los términos de referencia:

<i>"Menor valor del metro cuadrado de área construida</i>	<i>Hasta 70 PUNTOS</i>
<i>Mayor número de metros cuadrados, adicionales a los mínimos requeridos</i>	<i>Hasta 30 PUNTOS</i>
<i>TOTAL</i>	<i>Hasta 100 puntos"</i>

3.30. *Inquietud formulada por correo electrónico: 2- con respecto a la puntuación: quien ofrezca el menor precio de metro cuadrado obtendra 70 puntos. Y logicamente tambien obtendra 30 puntos por que a menor precio de m2 podria construir mas m2. Es logico. Solicitamos se estipule otro criterio para la asignacion de esos 30 puntos. Por otra parte los invito a revisar y a recordar lo sucedido con el PLAN 2.500 del invias. Estos procesos tuvieron el mismo criterio de seleccion (mas barato) y forma de pago similar (por hito terminando) los cuales castigaron el flujo de caja de los proyectos y los convirtieron en un fracaso. Asi las cosas solicitamos: - Se revise la forma de pago como lo hablamos en la audiencia. Aun que sea por casa terminada o paquete de cada 20 casas terminadas - se cambie el criterio de seleccion del mas barato por algun calculo como media aritmetica o media geometrica. Si se aplica una formula de estas si se podria aplicar la calificacion de los 30 puntos por la oferta de mas m2.*

**Respuesta:**

Respecto a su observación, es importante precisar que los términos de referencia del proceso de selección, buscan la compra de viviendas que cumplan con estándares mínimos en cuanto a área y calidad, que ofrezcan menores precios en la venta de las mismas. Por lo anterior, se ha fijado un anexo técnico (Anexo No 4), el cual establece las condiciones mínimas para que los proponentes participen bajo unas mismas condiciones. En caso de que algún proponente no cumpla con lo establecido en el mencionado Anexo No 4, la propuesta será rechazada.

Es claro que quien ofrezca de manera simultanea, mayor área construida y menor costo por metro cuadrado, obtendrá el mayor puntaje. No obstante lo anterior, dependiendo de las condiciones locales, del diseño y sistema estructural propuesto, así como el precio de la tierra, dichas condiciones podrán variar de manera considerable por cada región y por cada proyecto.

La aplicación de las formulas señaladas en los términos de referencia definitivos, pueden otorgar distintos puntajes, que como se señaló anteriormente, dependerán de las ofertas que presenten cada uno de los proponentes.

En todo caso y consecuente con lo explicado en el presente punto y acorde con el objeto del proceso de selección, se busca la compra de soluciones de vivienda que garanticen buena calidad, a un costo bajo y que ofrezcan al beneficiario condiciones optimas de habitabilidad.

Acorde con lo anterior, las condiciones y criterios de selección de los procesos en curso se mantendrán.

En relación con la forma de pago, será modificada mediante adenda, como se expone en este documento.

- **Número de cartas de pre aprobación de crédito**

3.31. *Inquietud formulada por correo electrónico: Se pueden incluir en la oferta varias cartas de crédito? Si es un consorcio cada integrante puede incluir mas de una carta de crédito?*

3.32. *En el marco de la audiencia se preguntó:¿pueden cumplirse con el requisito financiero en lo relacionado con la carta de preaprobación de crédito a través de varias cartas?*

**Respuesta:**

De acuerdo con los términos de referencia, las cartas de pre aprobación de crédito pueden ser emitidas por una o varias entidades financieras. El numeral 3.1.2.1. CARTA DE PREAPROBACIÓN DE CRÉDITO de los términos de referencia señala: "(...) Se aceptará que en los proyectos en que se ofrezcan más de quinientas (500) viviendas, el proponente presente una o varias cartas de pre – aprobación del crédito, por un cupo mínimo del 25% del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se tengan una ejecución menor o igual al porcentaje antes señalado. (...) "Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre – aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado".

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

3.33. *Inquietud recibida por correo electrónico: Remitiéndonos al numeral 3.1.2.1. CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO: esta la fiduciaria Bogotá o Banco de Bogota en disponibilidad de otorgar los cupos de crédito para la presentación de las ofertas, toda vez que son ustedes mismos quienes manejan el recurso y lo tienen Garantizado?*

**Respuesta:**

La sociedad fiduciaria no otorgará ningún crédito para los proponentes, éstos deben acudir a cualquier entidad del sector financiero para obtener la carta de pre – aprobación del crédito.

3.34. *Inquietud recibida por correo electrónico: En lo referente al numeral 3.1.3.1, en el que se habla de la experiencia específica del proponente, se solicita que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio, y FIDUBOGOTA, adelanten gestiones ante la Banca comercial colombiana, con el fin de unificar criterios en la solicitud de experiencia específica, ya que los bancos para dar tramite a la pre aprobación de crédito están solicitando experiencia específicamente en Vivienda de Interés Prioritario.*

## Respuesta:

Los términos de referencia del proceso de selección en curso se definieron de acuerdo con los criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de los funcionarios que éste designa para la conformación del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. Lo anterior, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 6º de la ley 1537 de 2012.

Las exigencias de las entidades financieras para la expedición de las cartas de pre aprobación de crédito son definidas por esas entidades y no por el Ministerio ni por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo.

*3.35. Inquietud recibida por correo electrónico: De acuerdo al numeral 3.1.2.1, entendemos que los fondos de inversión inmobiliaria vigilados por la Superintendencia Financiera Colombia, pueden ser mecanismos de financiación, y por consiguiente la carta de pre aprobación de crédito de este tipo de fondos serviría para cumplir con dicho requisito habilitante.*

## Respuesta:

No es acertada la interpretación del interesado, de acuerdo con lo que se expone a continuación:

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 citados<sup>1</sup>, 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.<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> 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

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 partícipe, 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)*

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 2010<sup>3</sup>, por mandato del artículo 106 del Decreto 2175 de 2007 compilado por el artículo 3.1.14.1.27. del Decreto 2355 de 2010<sup>4</sup>, 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

---

<sup>2</sup> 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.*

<sup>3</sup> 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)

<sup>4</sup> 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.*

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.

- **Carta de pre aprobación de crédito para sociedades extranjeras**

3.36. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Cuándo los recursos van a ser prestados por un banco extranjero, la carta solicitada puede ser una carta en donde manifiesta la intención de hacer el préstamo?*

**Respuesta:**

En cuanto a la carta de pre-aprobación, el numeral 3.1.2.1 **CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO**, señala que "Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras.

Cuando se presenten cartas de pre - aprobación de crédito *emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial.*

Es claro que lo que debe manifestar la carta independientemente del nombre de la misma, es la intención de la entidad financiera de prestar los recursos, en los montos señalados en los términos de referencia, en el caso en que el proyecto resulte seleccionado, especificando que el préstamo será para la ejecución del mismo.

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

3.37. *Inquietud formulada por correo electrónico: Por otra parte no debería ser objeto de requisito habilitante de carácter financiero una **CARTA DE PRE APROBACION DE CREDITO** como se exige en el numeral 3.1.2.1, ya que, por un lado, podrían existir proponentes con capacidad financiera para llevar a cabo la construcción de estos proyectos*

*y por otro, están obligando a los posibles oferentes recurrir a los altos costos financieros que esta figura demanda, sumados a la tramitología normal de estos procesos, ya que estamos completamente seguros, que ninguna persona o entidad privada lograría la aprobación de dicho crédito antes del 21 de septiembre del presente año, lo que nos da a entender de que dentro de los términos de referencia se están incluyendo situaciones excluyentes y confusas.*

#### **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.

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.

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.

- **Justificación de la exigencia de experiencia**

3.38. *Inquietud formulada por correo electrónico "(...) De acuerdo con el numeral 1.4.REGIMEN LEGAL, el proceso de selección de los proyectos de vivienda de interés prioritario se rige por las normas civiles y comerciales, por lo establecido en la Ley 1537 de 2012, por lo dispuesto en el Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil Nª. 302 del 6 de julio de 2012 y por lo señalado en el documento que contiene el proceso de selección, es decir que el marco jurídico que regirá las relaciones entre el convocante y los invitados se sujetará a la normatividad privada, teniendo en cuenta además que según el numeral 1.6 de los Terminos de Referencia son **DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN** , toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, excluyendo expresamente de la presente convocatoria las **entidades públicas**. Con fundamento en lo anterior, dentro de la oportunidad señalada en la **ADENDA 01**, procedemos a realizar las siguientes **OBSERVACIONES** a los términos de referencia definitivos: 1. Si el marco jurídico del **PROCESO DE SELECCION** se encuentra reglado por la normatividad privada, no entendemos por qué los pliegos de condiciones se encuentran sujetos a la normas de la contratación administrativa, solicitando requisitos habilitantes exigidos para el proceso de selección objetiva de la contratación pública, teniendo en cuenta que con estas exigencias se viola el derecho constitucional a la igualdad de los oferentes, ya que en ningún momento se ponen en riesgo los recursos del Estado o de terceras personas; por lo anterior solicitamos aclarar o retirar del pliego de condiciones el numeral 3.1.3.1, **EXPERIENCIA***

*ESPECIFICA DEL PROPONENTE, ya que en los pliegos de condiciones y específicamente en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, se hace énfasis en la construcción y entrega, en predios de su propiedad y con los recursos del constructor, de una solución de vivienda con especificaciones que se encuentran estipuladas en los términos de referencia y que solamente serán canceladas por el ENCARGO FIDUCIARIO, si éstas son recibidas a satisfacción, porque cumplen con las condiciones generales, técnicas y jurídicas mínimas, como queda consignado en CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. 2. En este orden de ideas, consideramos que cualquier persona clasificada en el REGISTRO UNICO DE PROPONENTES como constructor y con capacidad financiera, puede llevar a feliz término la culminación de estos proyectos de vivienda. De darle aplicación a lo expuesto en los términos de referencia, estaríamos coartándole la oportunidad a inversionistas privados que tienen la experiencia en construcción de obras civiles.*

### Respuesta:

La ley 1537 de 2012 exige expresamente que quienes sean proponentes de proyectos de vivienda a los patrimonios autónomos constituidos de conformidad con el artículo 6º de esa norma, cuenten con experiencia específica mínima de 5 años en la ejecución de proyectos de vivienda, razón por la cual al exigir la experiencia se está dando cumplimiento a una obligación legal.

De otra parte, si bien el proceso se rige por las normas del Derecho Privado, nada impide que, con el fin de asegurar la debida ejecución de los recursos y la adquisición de viviendas que se ajusten a los requerimientos del gobierno nacional, se establezca un requisito que permite 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.

Finalmente, los términos de referencia establecen todas las condiciones en las cuales se puede acreditar la experiencia en el desarrollo de proyectos privados.

#### • Sanciones por incumplimientos

3.39. *Inquietud formulada por correo electrónico:* En el numeral 2.13 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUUESTAS, en el subnumeral 2.13.2 reza "Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de acuerdo con la información incorporada en el RUP". Claramente se está limitando la participación de aquella la empresa que a lo largo de muchos años han ejecutado proyectos de vivienda y que por circunstancias ajenas a su voluntad han sido sancionados por faltas menores en otro tipo de obras diferentes a las de construcción de vivienda, por ejemplo una empresa que entrego a satisfacción unas aulas estudiantiles, pero al momento de liquidar el contrato no entrego a tiempo unos documentos por motivos ajenos a su voluntad y por lo que la entidad contratante impuso una sanción. Por otro lado, la única sanción que causa inhabilidad para contratar según la ley es la de caducidad del contrato, por lo que es inconstitucional limitar la participación de empresas que tengan sanciones menores. Por lo que solicitamos muy respetuosamente Se elimine dicho subnumeral o se realice el siguiente cambio: 2.13.2 Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal

han sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción **de viviendas**, de acuerdo con la información incorporada en el RUP.

**Respuesta:**

No es inconstitucional rechazar las propuestas por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, menos aún si se tiene en cuenta que esta restricción está establecida en el artículo 6° de la ley 1537 de 2012, la cual no se refiere de manera particular a los incumplimientos contractuales relacionados con la construcción de vivienda.

- **Solicitud de Registro Único de Proponentes**

3.40. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Qué pasa con una Caja de Compensación Familiar que no cuenta con Registro Único de Proponentes? Concluyendo que se solicita no exigir el mismo.*

3.41. *En el marco de la audiencia se solicitó que para el caso de los promotores no se exigiera que los mismos contaran con Registro Único de Proponentes*

**Respuesta:**

No se acoge la observación y se mantiene el requerimiento. Si bien este proceso se rige por las normas del derecho privado, nada impide acudir a registros públicos para la verificación de información relativa a los proponentes.

- **Capacidad Jurídica para celebrar los contratos**

3.42. *Inquietud formulada por correo electrónico: Frente al numeral 3.1.1.3 capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de Compraventa, específicamente frente al numeral 2, se solicita aclaración sobre si para participar y por ende presentar propuesta solo basta la carta donde el propietario del predio manifiesta que transferirán el o los predios al proponente, en caso de que resulte seleccionado, o si sumado a la carta se requiere para participar, el contrato de contrato de promesa de compraventa de que trata el mismo numeral.*

**Respuesta:**

En el caso propuesto en el numeral 2 del 3.1.1.3. de los términos de referencia, se indica expresamente que el proponente prometerá la venta de "cosa ajena", comprometiéndose a ser propietario en el momento de la firma de las escrituras públicas de compraventa, pues en el caso en que no cumpla esta condición, habrá lugar a declarar el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y al pago de las indemnizaciones correspondientes. En consecuencia, el propietario del predio, si no es el proponente o uno de sus miembros, no tendrá que comparecer a la firma del contrato de promesa de compraventa.

La promesa de compraventa que eventualmente se suscriba entre el proponente y el propietario del predio, no será revisada ni solicitada en el marco del presente proceso de selección.

Es pertinente reiterar que, como lo indica el numeral 4.1. de los términos de referencia, el proponente (no un tercero) en todos los casos comparece a la firma de las escrituras públicas, incluso en el evento establecido en el numeral 3. Del 3.1.1.3 de los términos de referencia.

- **Transferencia de las viviendas cuando el proponente es consorcio o unión temporal**

3.43. *Inquietud formulada por correo electrónico: Partiendo del hecho que un consorcio no es una persona natural, ni jurídica si no un acuerdo entre dos o mas empresa, ¿solicitamos aclarar si en la carta de manifestación de transferencia de predios el propietario de los mismos puede manifestar transferir los predio al Consorcio o tiene que manifestar la transferencia a los integrantes del consorcio o al representante legal del consorcio, en todo caso por favor realicen las aclaraciones del caso? Por otro lado, si un consorcio resulte favorecido en el presente proceso de selección ¿quien seria quien transfiriera las viviendas al momento de la escrituración, el consorcio, un integrante del consorcio, el representante legal de l consorcio, por favor realicen las aclaraciones del caso?*

3.44. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar en los casos de consorcios y uniones temporales quien debe ser el dueño del predio.*

**Respuesta:**

Se tendrá en cuenta la observación y se aclarará que la transferencia de las viviendas puede realizarla un miembro del consorcio o unión temporal que tenga el mayor porcentaje de participación, y si hay varios con el porcentaje más alto, cualquiera de ellos, sin perjuicio de que los demás miembros tengan una responsabilidad solidaria por el cumplimiento de la oferta.

- **Posibilidad de transferir el predio ajeno ofertado a un patrimonio autónomo**

3.45. **3.1.1.3 Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa** *Se establecen las siguientes posibilidades: 1. Que el proponente sea el propietario del predio donde se desarrollará el proyecto 2. Que el propietario del predio donde se desarrollará el proyecto no sea el proponente, en cuyo caso transferiría el predio al proponente en caso de que su oferta sea seleccionada 3. Que el predio donde se desarrollará el proyecto sea de un patrimonio autónomo. Sin embargo, no se está contemplando la posibilidad que el propietario del predio no sea el proponente, y en caso de este ser seleccionado lo transfiera a un patrimonio autónomo, condición que resulta altamente deseable con el propósito de hacer uso de la exención establecida en el artículo 207-2 del Estatuto Tributario, reglamentada por los artículos 23 y 24 del Decreto 2755 de 2003, que requiere que los proyectos se lleven a cabo a través de un patrimonio autónomo creado con la finalidad exclusiva de desarrollar vivienda de interés social (VIS). En consecuencia, se solicita que se permita que en caso de que el propietario del predio no sea el proponente, la transferencia del predio se haga no al proponente sino a un patrimonio autónomo constituido con la finalidad exclusiva de llevar a cabo el proyecto. Así, se sugiere la siguiente redacción basada en el lenguaje de los pliegos de condiciones: 4. Presentar una carta del(los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los*

proyectos ofertados, en la que éste (os) manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) a un patrimonio autónomo constituido por el proponente, si este resulta seleccionado. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) propietarios de los predios no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia será rechazada la propuesta. En este caso el proponente deberá presentar a la firma de la promesa de compraventa lo siguiente: 4.1. Copia del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el patrimonio autónomo. 4.2. Certificación de la sociedad fiduciaria respectiva, expedida dentro del mes anterior a la fecha de la firma de la promesa de compraventa objeto de esta convocatoria, en la cual indique quienes son los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario y quiénes son los beneficiarios. En todo caso, el proponente debe ser el fideicomitente o uno de los fideicomitentes y el beneficiario o uno de los beneficiarios del patrimonio autónomo propietario. 4.3. Carta en la cual los fideicomitentes den una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el patrimonio autónomo tenga la obligación de transferir al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, o a quien éste indique, las viviendas respectivas. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) fideicomitentes no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta. Todos los beneficiarios del fideicomiso deben ser fideicomitentes del mismo. En este caso, el proponente suscribirá el contrato de promesa de compraventa, prometiendo la venta de cosa ajena, teniendo como fundamento la documentación antes mencionada. Sin embargo, en todos los casos, el proponente deberá suscribir las escrituras en que se protocolicen los contratos de compraventa y en la misma se señalará que el proponente asume todas las responsabilidades que establecen las normas legales vigentes para los constructores y para los vendedores. En el caso en que no comparezca a la firma de las escrituras o no asuma expresamente en las mismas las responsabilidades antes señaladas, asumirá el pago de las indemnizaciones a que haya lugar, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

#### **Respuesta:**

Se tendrá en cuenta la observación y se permitirá que el propietario del predio se comprometa a transferir al predio al proponente o a un patrimonio autónomo siempre y cuando éste último cumpla con todas las condiciones del numeral 3 del 3.1.1.3 de los términos de referencia.

- **Posibilidad de presentarse como miembro de varios proponentes plurales**

3.46. *Inquietud formulada por correo electrónico: Una empresa que se presente en un proceso como integrante de un consorcio para presentar uno o varios proyectos de vivienda, puede presentarse en ese mismo proceso pero haciendo parte de otro consorcio para presentar uno a varios proyectos diferentes a los iniciales.*

3.47. *Inquietud formulada por correo electrónico: En lo referente al numeral 3.1.3.1, en el que se habla de la experiencia específica del proponente, se solicita se aclare si la experiencia de uno de los socios de una Unión temporal o consorcio puede ser presentada en diferentes proyectos y en diferente Unión temporal dentro de la misma convocatoria*

## Respuesta:

En los términos de referencia publicados no existe restricción para presentarse en varios proyectos, sin embargo, el numeral 3.1.3.1 dispone:

*“Si un miembro de un proponente plural presenta uno o varios proyectos, en forma independiente, como otro proponente, **no podrá presentar la misma experiencia que presentó como miembro del proponente plural, pues esta no será válida para efectos de acreditar la experiencia mínima exigida al proponente**”* (Resaltado fuera del texto).

Se aclarará que la misma experiencia no se puede presentar ni como proponente independiente ni como miembro de otro consorcio o unión temporal.

En cuanto a las cartas de pre – aprobación de crédito que deben presentar, es claro que como lo dispone el numeral 3.1.2.1, ésta carta debe especificar cuáles son los proyectos que se financiarían con esa carta, en consecuencia, no podrá aportar la misma para varios proyectos, salvo que una misma carta indique expresamente que se financiarían diferentes proyectos, especificando cada uno de ellos y los respectivos montos.

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

### • Valor de la vivienda

*4.1. Inquietud formulada por correo electrónico. Por favor definir de manera objetiva y clara que debe incluir o cual es el alcance del precios de m2: diseños, urbanismo, costo de la tierra, impuestos, tributos, costos de escrituración, costos directos de la vivienda, etc.? Es muy importante en aras de la transparencia, la claridad y la sana competencia.*

## Respuesta:

El numeral 1.5 de los términos de referencia “PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO” dispone:

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda efectivamente transferida, será de hasta SETENTA (70) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV), incluidos los tributos que se causen por su adquisición. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el párrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011.

El valor máximo de la solución de vivienda señalado, incluye los costos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y del proyecto urbanístico, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica. (Subrayado fuera del texto).

*4.2. En el marco de la audiencia se señaló que el artículo 14 de la Ley 1537 de 2012 establece que en los Departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina,*

*Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, la Vivienda de Interés Prioritario podrá superar el valor de los 70 smlmv, teniendo en cuenta los costos de los materiales de construcción y el transporte de los mismos, de acuerdo con la reglamentación y previa aprobación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. ¿Es posible para estos departamentos presentar ofertas que superen el tope de los 70 smlmv?, ¿Cuál sería ese tope?*

**Respuesta:**

En la actualidad y acorde con lo descrito en los términos de referencia definitivos de los procesos abiertos en los departamentos señalados en su pregunta, no se podrían presentar ofertas cuyas soluciones de vivienda superen los 70 SMLMV.

No obstante lo anterior y para efectos de dar aplicación al artículo 14 de la Ley 1537 de 2012, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, definirá la pertinencia de aumentar el presupuesto máximo a ofertar por vivienda en estos Departamentos.

Así las cosas, el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, analizará la pertinencia de suspender o no los procesos de selección de los Departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada. Dicha decisión será comunicada por Fidubogota a través de su página web, [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com).

*4.3. En el marco de la audiencia se sugiere que se aumente el valor a pagar por vivienda*

**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, 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.

- **Metros cuadrados adicionales**

*4.4. Inquietud formulada por correo electrónico. Remontándonos al numeral 3.3.3.2 MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS solicitamos se aclare: si se ofrecen soluciones de 50 m2, esos 10 m2 de diferencia (vs el*

área mínima de 40 m<sup>2</sup>) se cobran al precio de m<sup>2</sup> ofertado o para ganar los 30 puntos simplemente no se cobran?

**Respuesta:**

Los términos de referencia expresamente señalan, entre otros apartes, en el anexo No. 5, que no se podrán ofertar viviendas que superen los 70 smlmv, so pena de rechazo de la propuesta, de manera que en ningún caso se pagará más del referido valor. En consecuencia, el número de metros cuadrados adicionales se evaluará de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.3.3.2, solamente si el valor total de la vivienda no supera el presupuesto estimado. El valor que se pide por metro cuadrado es solamente para efectos de aplicar la fórmula a la que hace referencia el numeral 3.3.3.1.

De otra parte, el numeral 3.3.3.2 indica:

*“El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos a que hace referencia el numeral 3.3.3.1 y en esa medida acepta expresamente que no modificará el número de metros cuadrados de área construida ofrecidos por solución de vivienda ni el número de metros cuadrados ofrecidos en el lote en el cual se construirá la vivienda, y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.*

*El número de metros cuadrados de área construida ofrecidos por solución de vivienda no puede ser inferior al señalado en este documento y su anexo técnico, so pena de rechazo de la propuesta.*

*Se asignará el mayor puntaje (30 puntos), a la oferta con el mayor número de metros cuadrados de área construida ofrecido por solución de vivienda. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la siguiente fórmula (...)* (Subrayado fuera del texto).

- **Condiciones del predio en donde se desarrollará el proyecto**

4.5. En el marco de la audiencia se preguntó: *¿Cómo se certifica que el predio no se encuentre invadido?*

**Respuesta:**

De acuerdo con el numeral 3.2.3 Requisitos Técnicos de los términos de referencia, la condición de que el predio no está invadido se acredita con: “Certificación del proponente adjuntando a la propuesta el registro fotográfico en el que conste que el(los) predio(s) donde se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no está(n) invadido(s), ocupado(s) o en posesión de terceros”

- **Desenglobe del lote**

4.6. *Inquietud formulada por correo electrónico. Se requiere que el lote para la presentación del proyecto este desenglobado?, dado el caso que para el momento de presentación de la oferta el lote pertenece a un predio de mayor extensión. se puede anexar la carta de intención para transferir solo una parte del lote de mayor extensión?. Por ejemplo, si en este caso, el lote tiene 70 hectáreas pero para efectos de la oferta solo se urbanizarían inicialmente 4.5hectareas, la oferta es valida?*

**Respuesta:**

La licencia de urbanización debe referirse a los predios objeto de la promesa de compra venta y en todo caso, para efectuar la transferencia del derecho dominio, cada vivienda deberá contar con un folio de matrícula inmobiliaria independiente. Como lo indican los términos de referencia, es obligación del proponente al suscribir el contrato de promesa de compraventa, comprometerse a realizar todas las actividades necesarias para realizar la transferencia de la forma indicada.

- **Estudio de suelos**

4.7. *Inquietud formulada por correo electrónico: el estudio de suelos es necesario presentarlo en el momento de realizar la propuesta del proyecto.*

**Respuesta:**

Al respecto es importante tener en cuenta que acorde con el documento de términos de referencia definitivo, según el numeral 3.2.1 se exige para la presentación de la propuesta, el aporte de la copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos.

No obstante lo anterior, para efectos del diseño de las soluciones de vivienda que se presenten en la propuesta, y el trámite de la licencia de construcción, se debe cumplir en todo caso con las condiciones técnicas establecidas en la normatividad vigente.

Lo anterior indica, que no es obligatorio para efectos de la presentación de la propuesta anexar el estudio de suelos, pero si es claro que el diseño estructural y de cimentación de las viviendas debe considerar las condiciones de capacidad portante del suelo y demás condiciones técnicas del mismo, establecidas en estudios particulares del suelo.

- **Redes de Acueducto y Alcantarillado**

4.8. *Inquietud formulada por correo electrónico: Somos una empresa constructora que desde hace 2 años y medio venimos trabajando en un proyecto de vivienda de interes prioritario para construir 917 casas en el municipio de Quibdó, denominado Campo Alegre, en el sector Obapo en las inmediaciones del Batallon y aeropuerto de ese municipio. A la fecha hemos aportado toda la documentación a Findeter para optar por la viabilidad del proyecto, incluido los planos de urbanismo y las redes de acueducto y alcantarillado de sistemas alternativos como recolección de aguas lluvias y petar; toda vez que el municipio no cuenta con redes de acueducto y alcantarillado que lleguen hasta el sitio donde se van a construir las primeras 202 viviendas. Esta situación tiene frenada dar la viabilidad al proyecto a pesar de que hemos aportado el diseño para construcción de la red de los*

*servicios públicos y el punto de conexión para que en un futuro, 1 a 3 años según lo ha manifestado Aguas del Atrato, estas redes se conecten al sistema de servicios públicos del municipio. Es importante resaltar que la vivienda que construiremos es sismo resistente, termo acústica y su construcción se demora 8 semanas, por lo que la construcción de las 917 viviendas, las cuales se construirán de 200 en 200, tardaría año y medio, tiempo que está muy por debajo al de la implementación de las redes de saneamiento básico para ese sector en Quibdó. Por lo anterior, para nosotros es prioritario conocer si el gobierno ya ha implementado la norma que permita dar solución a esta situación que no solamente se presenta en Quibdó, sino en otros municipios del país.*

**Respuesta:**

Es importante tener en cuenta que los lotes donde se desarrollarán las viviendas, deben contar con disponibilidad inmediata, permanente y continua de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

Acorde con lo anterior, no se permiten disponibilidades de servicios públicos condicionadas a la ejecución de obras complementarias.

Es preciso aclarar que la naturaleza del contrato a suscribir en el marco del presente proceso de selección, hace referencia a una promesa de compra venta, en donde el vendedor se compromete con el comprador a entregar las soluciones de vivienda con los servicios públicos funcionales. Teniendo en cuenta que esta condición, acorde con lo planteado en su pregunta, no sería posible cumplirla, no es factible la compra de viviendas en estas condiciones.

- **Problemas en la disponibilidad de servicios**

*4.9. En la marco de la audiencia se pregunta si el ministerio cuenta con convenio para solucionar dificultades en la disponibilidad de servicios que puedan tener los predios.*

**Respuesta:**

El Anexo 4 de los términos de referencia, en el numeral 1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS, establece: "(...) Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT. Se entiende por lote urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, andenes y sardineles, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes."

Por lo anterior es claro que es responsabilidad del proponente cumplir con los requerimientos del anexo 4, debiendo encargarse de solucionar los temas relacionados con la disponibilidad de los servicios públicos.

- **Mínimo de viviendas por proyecto**

- 4.10. *Inquietud formulada por correo electrónico: Cual es el mínimo de viviendas nucleadas a ejecutar por proyecto, teniendo en cuenta que para el departamento de Arauca se asignaron 532 viviendas.*
- 4.11. *Inquietud formulada por correo electrónico: Para el caso de los Municipio de Nariño, existen casos en los que por el tamaño del lote habilitado no se pueden desarrollar mas de treinta viviendas por lote, sin embargo en el anexo No 2 de esta convocatoria se limitan a un mínimo de 50 soluciones por proyecto, sugerimos no sea una camisa de fuerza para poder incluir proyectos con menores cantidades de soluciones de vivienda, o se pueda hacer una propuesta en diferentes lotes, de tal manera que sumados nos den las 50 unidades mínimas solicitadas.*
- 4.12. *En el marco de la audiencia se solicita si es posible presentar proyectos en el mismo municipio que en su totalidad sumen las 50 viviendas exigidas como mínimas.*

**Respuesta:**

Al respecto de su inquietud, en los términos de referencia definitivos se aclarará mediante adenda, que en aquellos departamentos o grupos (cuando aplique) en donde el número de viviendas a comprar no supere las 200 viviendas, sí es posible presentar una oferta de mínimo 50 soluciones de vivienda que se contemplen en diferentes licencias de urbanización. Lo anterior siempre que el proyecto se presente con una única denominación, y en esa medida será evaluado como un solo proyecto.

- **Cerramiento de las viviendas**

- 4.13. *Inquietud formulada por correo electrónico: Teniendo en cuenta que para viviendas unifamiliares y bifamiliares el cerramiento de las mismas es obligatorio, solicitamos nos aclaren si este se puede realizar con forraje vegetal (tipo limoncillo) o con que material se debe realizar?*

**Respuesta:**

En concordancia con lo dispuesto en el inciso 2o del numeral 2.6.1 del artículo 2o del Decreto 2190 de 2009, el cerramiento de las viviendas se realizará conforme a las siguientes condiciones:

- El cerramiento que se presente para ser implementado en las viviendas deberá resguardar la totalidad del lote que compone la vivienda.
- Los materiales, sistemas constructivos y la altura del mismo deberán contar en todo caso con la aprobación de la autoridad competente y deben corresponder con aquellos precisados en los lineamientos normativos municipales vigentes.

En el caso en que las normas municipales no contemplen lineamientos en relación con los cerramientos, se deberán utilizar los contemplados en las normas técnicas de construcción colombiana vigentes, dando estricto cumplimiento al Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10.

- **Licencias urbanísticas**

- 4.14. *Inquietud formulada por correo electrónico: Numeral 3.2.1. Requisitos generales: en cuanto a la presentación de las licencias de urbanización o de urbanismo y construcción; tenemos dudas si se deberán presentar las dos licencias (urbanismo y construcción) para la presentación de la oferta o si solo se deberá presentar la licencia de urbanismo.*
- 4.15. *En el marco de la audiencia se solicita aclarar ¿qué documentos se exigirán al momento de la evaluación de la licencia?*
- 4.16. *En el marco de la audiencia se solicita sea aclarado que aspectos de la licencia urbanística van a ser revisados de cara a lo establecido en el Decreto 1469 de 2010, concretamente si los aspectos a verificar son los contenidos en los artículos 22 y 25.*
- 4.17. *Inquietud formulada por correo electrónico: En cuanto a la presentación de planos, diseños y memorias; aclarar si se deberán presentar todos los planos y diseños con sus respectivas memorias y si estos planos deberán estar aprobados por alguna entidad a que le corresponda, lo mismo que no se deberán presentar A.P.U, presupuestos ni cronogramas independientes a los anexos que correspondan a la convocatoria.*

#### **Respuesta:**

En el numeral 3.2.1. de VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS – REQUISITOS GENERALES, se establece que el proponente deberá aportar copia de la **licencia de urbanización o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos**, las cuales deberán presentarse cumpliendo con el Decreto 1469 de 2010 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición.

Por otra parte en el siguiente punto se **indica que cuando el proyecto cuente con licencia de construcción**, deberá aportar copia de la misma y de sus planos respectivos, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010.

En este sentido, el requisito mínimo que se exige es la licencia de urbanización del proyecto, pero si el mismo cuenta adicionalmente con licencia de construcción, esta se debe aportar con los **planos y estudios aprobados** por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, documentos que serán objeto de la evaluación respectiva.

En todo caso, las respectivas licencias deberán presentarse acreditando el cumplimiento de los contenidos de que trata el artículo 38 del Decreto 1469 de 2010 (o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición) y aportar los estudios y diseños técnicos aprobados con las mismas. Para este efecto se realizará la respectiva adenda.

Finalmente, en referencia a la presentación de A.P.U, presupuestos y cronogramas, es preciso aclarar que los mismos no se solicitan en los términos de referencia definitivos y por tal razón no se deben presentar en la propuesta.

#### **· Obras Básicas de Urbanismo**

- 4.18. *Inquietud formulada por correo electrónico: En el anexo No 4, Numeral 2, en lo referente a los obras básicas de urbanismo, en el punto I, se habla de la conectividad con la malla vial, debidamente conformada y con acabados, para el caso de esta convocatoria se*

*solicita se aclare, hasta que punto es responsabilidad del constructor oferente la terminación del ancho total de la vía, cuando colindante con el proyecto existe un lote o construcción en el que se desarrollaran otro tipo de proyectos privados.*

4.19. *En la audiencia se señala que en el anexo 4 numeral 2 ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO, se exige que en el momento de la entrega se verificará "Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio, debidamente conformada con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.), frente a lo cual piden aclarar que esas obras no son responsabilidad del desarrollador del proyecto.*

4.20. *Pregunta enviada por correo electrónico: "1. El lote que tenemos para realizar la propuesta cuenta con plan parcial aprobado pero esta ubicado a 950 metros de la carretera principal, el acceso esta en recebo, el pliego obliga a que la vía de conexión al lote ofertado se encuentre terminada y pavimentada, a este respecto los costos no permiten al constructor realizar este tipo de intervención, por un lado, por otro lado esto es una obligatoriedad del municipio y no del constructor, por lo anterior solicito que se elimine la condición de entrada a los predios ofertados"*

**Respuesta:**

Teniendo en cuenta la solicitud, se modificarán los términos de referencia manteniendo la exigencia de desarrollar la red vial local y se precisará que la obligación de garantizar la continuidad del trazado vial del proyecto y la conexión a la red vial secundaria o arterial, se realizará según los términos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

4.21. *Inquietud formulada por correo electrónico: En el anexo No 4, Numeral 2, en lo referente a los obras básicas de urbanismo, en el punto II, se habla de las vías internas del proyectos debidamente conformadas y con acabados, se sugiere, que debido a los costos que implican las obras de urbanismo y sus acabados, se abra la posibilidad de entregar las vías internas vehiculares debidamente conformadas, pero en acabado a nivel de subrasante (suelo compactado)*

**Respuesta:**

No se acogerá la solicitud y se mantendrá lo requerido en el anexo No 4 de los términos de referencia.

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

4.22. *Inquietud formulada por correo electrónico: En relación al numeral 2.1, en lo referente al cronograma del proceso de selección, se habla de la fecha limite de recepción de las ofertas, el día 21 de septiembre de 2012 a las 5:00 p.m. y en el numeral 3.2.1. se solicita que los proponentes deberán aportar copia de Licencia de Urbanización o de urbanización y construcción y de sus planos respectivos, además en el anexo No 4, en el numeral 1.1. se solicita que las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y telecomunicaciones, teniendo en cuenta la premura de la solicitud y la demora en la*

*elaboración de los documentos técnicos y los tramites respectivos frente a las distintas entidades autorizadas para la expedición de los permisos y licencias, se solicita que se amplíe la fecha limite de recepción de ofertas hasta en 45 días calendario adicionales , o que hasta 21 de septiembre de 2012 se pueda presentar la oferta únicamente con la radicación del proyecto ante la Curaduría Urbana correspondiente.*

**Respuesta:**

Acorde con las metas establecidas por el Gobierno Nacional y de acuerdo con el cronograma planteado en el marco del programa de vivienda gratuita, no se prorrogará la fecha de cierre del proceso y se mantendrá como requisito obligatorio el aporte de la copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos.

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

4.23. *Inquietud formulada por correo electrónico: En los plegos no se da ningun puntaje o beneficio al tamaño del lote. Como la idea es ofrecer a los beneficiarios la mejor calidad de vida y el tamaño del lote y posibles ampliaciones es fundamental. Por ello solicitamos que se le de algun peso o valor al tamaño del lote*

**Respuesta:**

La nota 1 del numeral 3.3.3.2 de los términos de referencia dispone:

***“NOTA 1: El proponente de soluciones unifamiliares o bifamiliares también podrá señalar en el Anexo No. 5, el número de metros cuadrados de área libre (sin construir), cuya titularidad será efectivamente transferida al beneficiario. Esta será contabilizada para efectos del puntaje señalado en el presente numeral, sin embargo, para efectos de aplicación de la fórmula, cada 3 metros cuadrados de área privada no construida, serán contabilizados como el equivalente a 1 metro cuadrado de área construida. En todo caso, esta área no implicará el pago de sumas adicionales a la señalada en el valor total de la vivienda ofrecida, de acuerdo con el Anexo No. 5.***

*En todo caso, siempre el área construida exigida será como mínimo de 40 m2 so pena de rechazo de la propuesta”. (Resaltado fuera del texto)*

De otra parte, 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**

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

**Respuesta:**

Como se ha mencionado en anteriores ocasiones, 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.

- **Disposiciones urbanísticas de las entidades territoriales**

4.25. *Solicitud enviada por correo electrónico: "2. En el plan parcial aprobado se exige que si se construye una vivienda múltifamiliar esta debe tener mínimo 54 m2 de construcción, como ustedes comprenderán con 70 smmlv no se alcanza a construir una vivienda de esta área. Por lo anterior solicito que se revise esta condición"*

4.26. *En la audiencia se pregunta que se pueden hacer ante las disposiciones de la entidad territorial que exigen que para el desarrollo de proyecto de vivienda de interés prioritario, el predio de la vivienda debe contar con un área mínima de 90 m2*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 798 de 2010 es atribución de los municipios y distritos adoptar la normativa referente a espacio público y a los estándares urbanísticos para su desarrollo y el de viviendas y equipamientos. En consecuencia, la autoridad encargada de expedir licencias está obligada a aprobarlas en los términos exigidos en reglamentación municipal y distrital, por lo que no es dable a los términos de referencia establecer condiciones que puedan contradecir la normativa local.

No obstante lo anterior, se recuerda que se debe cumplir con las normas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social definidas en el Decreto 2060 de 2004, modificado por el Decreto 2083 de 2004.

- **Norma Sismo Resistente**

4.27. *En el marco de la audiencia se pregunta En qué momento se verifica el cumplimiento de la norma sismo resistente y las demás especificaciones técnicas.*

**Respuesta:**

Como se ha mencionado en el presente documento de respuesta, para la presentación de las propuestas se requiere entre otros aspectos el aporte de la copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos. Así mismo y acorde con el Anexo No 4, se requiere la presentación del documento de especificaciones técnicas del proyecto ofrecido.

Para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, el supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, revisará el cumplimiento de las especificaciones técnicas solicitadas en los términos de referencia.

- **Servicios complementarios**

4.28. *En el marco de la audiencia se pregunta si se calificarán servicios complementarios ofrecidos en cada uno de los proyectos.*

**Respuesta:**

Para efectos de evaluar los proyectos se establecieron parámetros que fueran medibles en cualquier tipo de proyecto ofrecido, de modo que se establecieron criterios objetivos de evaluación. De este modo en el numeral 3.3.3. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE, se establecen como requisitos habilitantes los criterios de carácter jurídico, financiero y técnico del proponente y el cumplimiento de las condiciones mínimas del proyecto, y solo se otorga puntaje al menor valor del metro cuadrado de área construida y al mayor número de metros cuadrados, adicionales a los mínimos requeridos.

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

4.29. *En el marco de la audiencia se preguntó: ¿Pueden existir hipotecas sobre los predios en donde se construirán las viviendas?*

**Respuesta:**

El numeral 3.2.2. en el cual se señalan los requisitos jurídicos, establece: "*Se aceptará 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"*

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

- **Amparo de estabilidad y calidad**

5.1. *Inquietud formulada por correo electrónico: Particularmente a la solicitud expuesta de ajuste el numeral 4.3.9 del Adendo No. 2 de la convocatoria No. 002 del Gobierno hace referencia a que el tomador de la póliza de garantía que ampara estabilidad de obra y calidad del bien "debera figurar como tomador el promitente vendedor." Para el caso de las Cajas de Compensación Familiar, las cajas no construyen y por lo cual se asocian con un constructor y es el constructor quien debe tomar de estas pólizas. Insistimos en que 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 (ejecutores) 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) o, en su defecto, solo uno de los miembros de una Unión Temporal o Consorcio. Para validar se adjunta la información de Seguros del Estado en un caso similar, vía Alianza (que se asemeja a una Unión) cuya garantía de estabilidad de las obras no fue otorgada a pesar de que existía la posibilidad de que los miembros de la Alianza (Unión) concurrieran conjuntamente, en este mismo sentido se pronunció Seguros Bolívar y Mapfre. El caso al que me refiero tiene que ver con las exigencias de CAPROVIMPO en la negociación (compra) de unas viviendas VIS, cuyos vendedores eran COMFANDI y una Constructora, lo que quiere decir que las dos empresas actuaban como vendedores (proponentes) y llamados a otorgar las pólizas.

5.2. Solicitud presentada en la audiencia: La póliza de estabilidad y calidad de las viviendas solo es expedida al constructor actualmente, ¿Qué hacer en los casos en donde el proponente no es el constructor?

#### Respuesta:

Independientemente de la entidad a la cual haya sido expedida la póliza inicialmente, se está solicitando que para el momento de la expedición del certificado de existencia el tomador sea el proponente, para lo cual podrá acudir a la cesión de la posición de tomador o cualquier otra alternativa jurídica que sea planteada por la aseguradora.

De otra parte, se admitirá que en el caso de consorcios o uniones temporales, cualquiera de los miembros pueda ser el tomador de la póliza, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los miembros del consorcio o unión temporal en el cumplimiento de la propuesta.

5.3. Solicitud enviada por correo electrónico: "solicito aclaración al punto 4.3.9, si la póliza de garantía se debe expedir a cada vivienda o a la fiducia, quien es el que adquiere realmente la vivienda."

#### Respuesta:

El numeral 4.3.12, de los términos de referencia señala: "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.

Adicionalmente en el Anexo 6 MINUTA CONTRATO DE COMPRAVENTA, cláusula décima señala, "GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y CALIDAD DEL BIEN: Como requisito adicional para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá entregar al supervisor técnico designado por EL PROMITENTE COMPRADOR, la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas a transferir y la calidad de las mismas. Esta garantía debe ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a

favor del PROMITENTE COMPRADOR, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de la entrega de las viviendas.”

- **Forma de pago**

*5.4. Inquietud formulada por correo electrónico: Solicitamos se aclare 4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS. Es claro que no hay anticipo pero requerimos aclarar en forma mas sucinta cuales son las etapas de pago.*

**Respuesta:**

El numeral 4.7. de los términos de referencia, denominado “**FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS**” indica de manera detallada la forma en que se pagarán las viviendas, la cual será modificada de acuerdo con lo establecido en este documento y en la respectiva adenda.

*5.5. En el marco de la audiencia se preguntó: Teniendo en cuenta que se pueden presentar demoras en la suscripción de las escrituras, es necesario reconsiderar los porcentajes que se pagarán al momento de terminación de las viviendas.*

**Respuesta:**

Se acoge la observación y en consecuencia se modificará el numeral 4.7 de los términos de referencia.

- **Requisitos para el segundo pago**

*5.6. En el marco de la audiencia se solicita estudiar que para efectos de hacer el segundo pago, solo se tenga en cuenta la boleta de registro y no el registro, teniendo en cuenta que el proceso de registro puede demorar el último pago.*

**Respuesta:**

Teniendo en cuenta que se modificarán los porcentajes en los pagos, no se acoge esta solicitud.

- **Certificado de interventoría**

*5.7. En el marco de la audiencia se pregunto: ¿Es necesario contar para efecto del pago por etapas con el certificado de interventoría?*

**Respuesta:**

El numeral 4.7. FORMA DE PAGO, señala que en los numerales ii) y iii) que cuando que el certificado de interventoría podrá ser sustituido por una certificación expedida por la sociedad

colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.

- **Impuesto de registro**

5.8. *En el marco de la audiencia se pregunta: ¿Por qué el promitente vendedor debe asumir la mitad del pago del impuesto de registro si las viviendas son gratis?*

**Respuesta:**

Lo primero que es preciso aclarar es que las viviendas son gratis para los beneficiarios del subsidio en especie, no para los proponentes. En cuanto al porcentaje de pago establecido en la minuta es preciso remitirse a lo establecido en el artículo 227 de la ley 223 de 1995 que dispone: *“SUJETOS PASIVOS. Son sujetos pasivos los particulares contratantes y los particulares beneficiarios del acto o providencia sometida a registro. Los sujetos pasivos pagarán el impuesto por partes iguales, salvo manifestación expresa de los mismos en otro sentido”*. (Resaltado y Subrayado fuera del texto).

- **Indemnización por incumplimiento**

5.9. *En el marco de la audiencia se solicita 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).*

- **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 solicitará aclarar qué pasa si el beneficiario no concurre a la firma del acta de recibo de la vivienda o se niega a firmarla.

**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.

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

- 5.12. *En el marco de la audiencia se solicita establecer un procedimiento en 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.

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

- 5.13. *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 decima 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 disponibilidad de los recursos**

5.14. *En el marco de la audiencia se solicita que la Sociedad Fiduciaria emita un certificado de disponibilidad de los recursos al momento de la suscripción de cada uno de los contratos de promesa de compraventa.*

**Respuesta:**

En los términos de referencia en el anexo 6 Minuta de Contrato de Promesa de Compraventa, se señala en el considerando 14, que *“la Fiduciaria Bogotá S.A. certifica que el patrimonio autónomo FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA cuenta con el compromiso de recursos, por parte del fideicomitente, necesarios para el pago de las viviendas que se transfieran por parte del PROMITENTE VENDEDOR, en cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa.”*

- **Impuestos.**

5.15. *Inquietud formulada por correo electrónico: “Así mismo necesitamos se nos de claridad sobre: (...) IMPUESTOS: A que impuestos estarán sometido los proyectos (IVA RTE FUENTE, IMPUESTO MUNICIPAL DE INDUSTRIA Y COMERCIO , FONDO DE SEGURIDAD, entre otros)*

**Respuesta:**

En primer lugar, se reitera que el objeto de las presentes convocatorias efectuadas en desarrollo del Programa de Vivienda Gratuita tiene por objeto la adquisición de viviendas para ser entregadas como subsidio en especie, y no la construcción de proyectos.

La ejecución de los proyectos inmobiliarios supone que el constructor, promotor y/o caja de compensación celebre todos los actos y contratos necesarios para el desarrollo del proyecto, y que igualmente pague el valor de todos los derechos e impuestos de orden nacional, departamental y municipal o distrital que implique su ejecución.

En materia de impuesto al valor agregado deberá tenerse en cuenta lo previsto en el 40 de la Ley 1537 de 2012, relativo a la devolución o compensación del mismo.

Es de anotar que el impuesto de industria y comercio es un gravamen de carácter municipal o distrital que grava toda actividad industrial, comercial o de servicios que se realiza en jurisdicción del respectivo municipio o distrito en forma ocasional o permanente, con o sin establecimientos de comercio, siendo responsables de dicho impuesto la persona natural o jurídica o la sociedad de hecho, que ejerza actividades industriales, comerciales o de servicios en la respectiva jurisdicción.

En lo que respecta a los impuestos, gravámenes y derechos que gravan la adquisición de las viviendas, son pertinentes las siguientes precisiones.

Corresponderá a los oferentes de las viviendas y vendedores de las mismas asumir el pago del impuesto predial así como de la contribución por valorización, cuando haya lugar a ella, hasta el momento de la transferencia y entrega de las viviendas.

El contrato de promesa de compraventa no generará impuesto o cargo alguno para las partes.

En cuanto a los costos inherentes a la celebración de los contratos de compraventa de las viviendas, de acuerdo con la ley se causan los siguientes conceptos:

- Retención en la fuente en la enajenación de activos fijos, con una tarifa del 1% del valor del acto, impuesto que debe asumirse por el vendedor.
- Derechos notariales, sin perjuicio de la exención a que se refiere el artículo 33 de la Ley 1537 de 2012.
- Impuesto de registro, es un impuesto departamental que se causa sobre los actos sometidos a registro en las oficinas de registro de Instrumentos Públicos. Se causa en el momento de la solicitud e inscripción del documento en el registro y se paga en el Departamento donde se encuentra localizado el inmueble. De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, (Anexo 6) será asumido por partes iguales por el vendedor y el comprador.
- Derechos registrales. Los derechos de registro se causan por la inscripción de todos los documentos públicos que afectan a los inmuebles y se originan por la prestación del servicio público de Registro de Instrumentos Públicos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34 de la ley 1537 de 2012.

Es pertinente mencionar que el Anexo No. 6 indica los tributos y gastos que debe asumir el promitente vendedor, e igualmente, como lo establecen los términos de referencia, el valor máximo a pagar por cada vivienda incluye su transferencia efectiva, para lo cual el proponente deberá contemplar dentro de su propuesta, todos los costos directos e indirectos requeridos para transferir las viviendas al precio ofrecido.