

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

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

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

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. 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.
2. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título "Respuesta".
3. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas hasta el 3 de agosto de 2012, las demás se tendrán por no recibidas.
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento el proyecto de términos de referencia publicado el día 26 de julio para el caso del Departamento del Cesar y el 27 de julio para los Departamentos del Valle del Cauca, Santander, Atlántico y Bolívar, sin embargo, en el curso del proceso los términos de referencia pueden tener modificaciones o adendas, razón por la cual los interesados deberán hacer consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
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.

RESPUESTAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

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.

- Propietarios de los lotes en los cuales se desarrollarán los proyectos.

- 1.1. *los proyectos a ofertar corresponden a lotes privados donde el oferente es propietario de lote? o tambien estan los lotes de propiedad de los municipio o entidades oficiales?*
- 1.2. *me parece ilogico que fidubogota desobedezca la circular de minvivienda de fecha junio 20 donde los alcaldes y gobernadores tenian tiempo para inscribir tantos lotes publicos o privados la fecha de julio 3, y ahora aparezcan unos prepliegos donde aceptan lotes que no fueron inscritos en la respectiva fecha*
- 1.3. *(...) y donde podemos encontrar la información sobre los lotes ofertados para preparar nuestras propuestas en vivienda (...) Donde podemos solicitar esta información?*

- 1.4. *estamos ubicados en buenaventura y es nuestro interes ofertar para unos lotes que la alcaldia inscribio para tal efecto*
- 1.5. *La tiene el motivo de solicitar donde se puede consultar el banco de lotes y las condiciones técnicas de los mismos aprobados para el programa de las 100.000 viviendas ya que estamos muy interesados en participar en las subastas.*
- 1.6. *(...) esta intersada en participar en los proyectos de vivienda gratuita , como constructor , tenemos experiencia , (...) como hacemos para saber en cual lote presentamos la propuesta y el numero de unidades*
- 1.7. *El terreno se adquirió para llevar a cabo los proyectos, o se entregan a los constructores?*
- 1.8. *(...) cuál es el mecanismo que se va a utilizar, ya que en el municipio de Pasto, los oferentes son constructores privados; o sea, son los dueños de los lotes y quienes presentan los proyectos.*
- 1.9. *Cuales son los predios habilitados y sus respectivas áreas para la construcción de las vivienda en el departamento de santander y en particularmente en la ciudad de bucaramanga.*
- 1.10. *Se tiene una proyección mínima de casas a construir para cada uno de los predios?*
- 1.11. *Solicitamos amablemente suministrar más información acerca de los proyectos a construir y la forma de presentación de los mismos.*
- 1.12. *Los proponentes interesados en ofertar en Santander a donde deben dirigirse en este caso para conocer cuales son y donde se encuentran ubicados los predios avalados para el propósito de la referencia.*
- 1.13. *Los proyectos avalados ya poseen la norma para la Licencia?*
- 1.14. *Si alguno de estos predios no poseen licencia de construcción como puede presentarse una propuesta en el tiempo definido en los términos, si los trámites para obtener una licencia se extienden por lo menos dos meses?*
- 1.15. *En atención a lo establecido en el numeral 1.3 de los términos de referencia, el convocante del proceso, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., recibirá ofertas de vivienda de interés prioritario, entre otros, establecidas las características de los terrenos o lotes sobre los cuales debe reposar dichos proyectos, se hace indispensable y necesario tener certeza sobre la forma en que el gobierno nacional, departamental y municipal puede poner a disposición de los interesados en el presente proceso de selección, los terrenos o lotes que se encuentran en su poder y sobres los que pueden adelantarse tales proyectos.*

En el numeral 3.2.1. de los términos de referencia que nos ocupa, establece como requisito mínimo habilitante de la propuesta, aportar la licencia de urbanización o licencia de urbanismo y construcción, no obstante, entre el transcurrir de la etapa de apertura del proceso y su cierre, prácticamente se hace inviable obtener dichas licencias para el caso de proyectos por iniciar, de conformidad con los términos de ley requeridos para el caso por parte de las entidades competentes para su expedición. Así mismo, téngase en cuenta para el caso de los terrenos o lotes sobre los cuales eventualmente puede recaer un proyecto de vivienda de interés prioritario y lograr su adquisición o por lo menos su vinculación a un proyecto específico de un proponente, subyace la necesidad de la expedición de las licencias en mención, lo que haría prácticamente inviable en términos de tiempo la obtención de los requisitos aquí tratados.

En razón de lo anterior, se solicita de la manera más respetuosa, se indique si existe un procedimiento especial, diferente al establecido por la Ley para la enajenación de los bienes cuya propiedad se encuentra en cabeza de las Entidades Públicas, de ser así establecer su soporte legal, por el contrario, establecer o poner en conocimiento las variables técnicas y jurídicas que permitan contar con dichos bienes para la presentación de propuestas para la construcción de viviendas de interés prioritario bajo la modalidad de proyectos por iniciar. Así

mismo, se solicitar indicar si existe un procedimiento especial para la obtención de licencias de urbanización o licencia de urbanismo y construcción que permita acoplar el proyecto a presentar a los términos del proceso del asunto.

- 1.16. *Somos constructores especializados en la FORMULACION Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIP y VIS a nivel central, Tolima, Cundinamarca, Boyaca, como estuvimos conociendo de estas iniciales ofertas, las estamos estudiando y preparando las POSIBLES ofertas para estas regiones y encontramos que en algunos casos nosotros recibimos LOTES aptos TECNICA Y FINANCIERAMENTE , de propiedad de entidades territoriales, llamese Beneficencias, Institutos descentralizados del orden REGIONAL o nacional, Hospitales, etc, y por lo tanto esos predios se reciben como una VENTA para el desarrollo de los proyectos VIP o VIS, debidamente legalizados mediante PATRIMONIOS, las entidades territoriales no participan como CONSORCIOS ni UT, la pregunta es, este tipo de proyectos se pueden ofertar sin tener inconveniente por la procedencia del predio.? 2. De ser aceptada este tipo de oferta, se tienen los DOCUMENTOS DE INTENCION de parte de las Entidades aprobados por JUNTAS DIRECTIVAS, para la entrega de los predios una vez sean aprobados, NO ES INDISPENSABLE presentar el PATRIMONIO , sino que se subsana con las cartas de intencion y certificaciones que se poseen en aras de utilizar esos predios que en muchos casos estan sin uso alguno y son viables legal y tecnicamente para su desarrollo, en virtud de la LEY DE VIVIENDA.?*
- 1.17. *El pasado viernes 28 de julio en la ciudad de Cali; el señor Ministro de Vivienda Ciudad y Territorio doctor German Vargaz Lleras; expreso que para el departamento del Valle del Cauca se aprobo un cupo de aproximadamente 6.000 viviendas en 39 lotes entre publicos y privados; de los cuales tres lotes (Matias Mulumba, Uribe Uribe y el Progreso) fueron aprobados para una capacidad de 1800 viviendas tipo multifamiliar de 42 m2 c/u segun el esquema urbanistico y arquitectonico que hicimos para la convocatoria del MVCT y que Findeter avalo. Dentro de las prioridades que el señor Ministro expreso a los Entes Territoriales (gobernacion y alcaldias); estaba la necesidad urgente de inscribir los lotes avalados ante el encargo fiduciario que en este caso son ustedes Fidubogota para el tema de la convocatoria de la bolsa unica que inicio ese día en el Valle del Cauca. Por lo tanto este escrito va encaminado a que ustedes me expresen cuales son los pasos, requisitos y metodos para poder inscribir y transferir la propiedad que hoy reposa sobre el Municipio de Buenaventura a nombre de Fiduciaria Bogota; con el proposito que esto agilice el procesos de la convocatoria sobre la ciudad de Buenaventura.*

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, 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 postulados por las referidas entidades 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 y éstos sean 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. A la fecha, **estos procesos no han iniciado**, cuando inicien 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 del proyecto de términos de referencia que disponen:

"(...) 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 efectivamente transferidas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013".
(Subrayado fuera del texto).

Según lo expuesto, los procesos iniciados tendrán como resultado la selección de unos proyectos que se desarrollarán en predios privados, en cualquiera de las condiciones señaladas en el numeral 3.1.1.3 del proyecto de términos de referencia, y los proponentes de los proyectos que resulten seleccionados deberán suscribir "contratos de promesa de compraventa" de las viviendas que se desarrollen en el proyecto respectivo, y finalmente, una vez terminadas las viviendas, expedido el certificado de existencia y aprobada la póliza de estabilidad o 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.

La propiedad de los predios propuestos para el desarrollo de los proyectos se verificará al momento de presentación de las propuestas. En el momento del cierre del proceso, los predios en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos propuestos no podrán ser de propiedad de entidades públicas. El propietario del predio puede ser cualquiera de los indicados en el numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia y se aceptará en la medida en que se presenten los documentos establecidos en el referido numeral.

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.

- **Distribución de cupos de recursos**

- 1.1. Los criterios de adjudicación de las 100mil viviendas no se conocen, generando preocupación e inconformidad por el número de cupos otorgados al Valle. Se considera necesario aclarar las bases en que se fundamentó dicha decisión. Por otro lado y basados en la afirmación del Ministro de Vivienda que ha mencionado que los cupos no tomados serán redistribuidos, se solicita que el Valle del Cauca tenga la primera opción para la adjudicación de estos cupos.
- 1.2. Por medio de la presente solicitamos a ustedes información sobre los siguientes aspectos: (para todas las convocatorias abiertas hasta la fecha)
 1. Descripción de los municipios, categoría del municipio y número de soluciones de viviendas requeridas para el mismo.
 2. Listado general de los departamentos que conforman el programa de vivienda gratuita junto con los municipios, categoría y unidades de vivienda requeridas.
- 1.3. En Atlántico de los 3.328 cupos para municipios categoría 1,2 y 3 ¿Cómo están distribuidas esos cupos por cada ente territorial?
- 1.4. precisar como será el proceso de elección de proyectos en un mismo municipio, en el evento que el numero de unidades de vivienda ofertadas y declaradas aptas, previa habilitación del oferente, sea superior al numero de viviendas tope previstas para el grupo (1 o 2). Así mismo indicar, si habrá algún orden de prevalencia en proyectos presentados en municipios como únicos oferentes para ese municipio, o si esta circunstancia será irrelevante frente a la presentación de varios proyectos en otros municipios, es decir, si habrá algún dispositivo de selección que privilegie la posibilidad de que en todos los municipios del Departamento queden aprobados proyectos, o la selección será global.
- 1.5. Solicitamos que por favor sea publicado el listado de los municipios y su categorización para que sea una base común a todos los proponentes y poder determinar si el municipio en el cual se está trabajando es del Grupo 1 o del Grupo 2
- 1.6. Con la intención de dar un mayor alcance a la interpretación del cuadro No. 1, se sugieren las siguientes dos (2) opciones para reorganizarlo: (...)Propuesta ajustada No. 1

		GRUPO 1	Grupo 2
Departamento	A.	Número de viviendas destinadas a municipios de categoría especial	Número de viviendas destinadas a municipios de categorías 4,5 y 6
	B.	Número de viviendas destinadas a municipios de categorías 1,2 y 3	

Propuesta ajustada No. 2

		GRUPO 1	GRUPO 2	Grupo 3
Departamento		Número de viviendas destinadas a municipios de categoría especial	Número de viviendas destinadas a municipios de categorías 1,2 y 3	Número de viviendas destinadas a municipios de categorías 4,5 y 6

NOTA: Esta organización permite una mejor y equitativa distribución de los cupos para cada municipio, en la medida en que se respetan las categorías en que se encuentran clasificados.

- 1.7. Mi observación va dirigida hacia el porcentaje de viviendas que están destinadas para poder ser adjudicadas en los municipios de categoría 4,5 y 6, porcentaje del 20% sobre el total del número de viviendas, número aproximado a 1200 soluciones habitacionales de las 6200, para ser asignadas entre los 34 municipios de los 41 existentes en el departamento que pertenecen a estas categorías. Mi petición va dirigida a incrementar este porcentaje del 20% al 30% o más, para establecer un poco más de equidad no entre las necesidades de los municipios de mayor categoría con los de categoría 4,5 y 6, las cuales deben ser representativas, sino para dar mayor oportunidad a que más número de los municipios antes mencionados, tengan proyectos habitacionales proporcionales a su tamaño y que el ejercicio de desarrollo urbano que plantea el ministerio de vivienda tenga mayor cobertura sin perder su esencia.
- 1.8. Estimados señores. Con todo respeto queremos sugerirle reconsiderar la distribución de los cupos de vivienda gratuita entre los Grupos 1 y 2, ya que no refleja la realidad de la distribución geográfica y las necesidades de Vivienda existente en el Departamento en los grupos de a) Población Desplazada, b) Población afectada por la Ola invernal y c) población Vulnerable. Consideren por favor los siguientes elementos para la redistribución del número de unidades del cuadro 1:1.- De los cuarenta y cinco (45) Municipios que tiene el Departamento de Bolívar solo su Capital, Cartagena, es categoría 1 y su población es el 50% de la población total del Departamento, Turbaco es categoría 5 y los cuarenta y tres municipios 43 restantes son categoría 6. 2.- El costo de la tierra en Cartagena es muy costoso para poder estructurar proyectos con valor por unidad de vivienda igual o inferior a 70 SMMLV 3.- En Cartagena existe un déficit en la disponibilidad de servicio de acueducto, dado que la ciudad requiere ampliar su capacidad de potabilización en casi 1M3/sg. 4.- Las poblaciones del resto del Departamento tienen un gran número de familias en condiciones de extrema pobreza y desplazamiento y en ellas se pueden desarrollar viviendas cómodas, adecuadas y dignas para dicha población sin exceder los 70 SMMLV. Por lo anterior le sugerimos respetuosamente redistribuir las unidades asignadas en el cuadro 1 así:

DEPTO	GRUPO 1	GRUPO 2
	M. Cat. 1,2 y 3	M. Cat. 4,5 y 6
BOLIVAR	2.000	4.614

Respuesta:

Como lo indica expresamente el proyecto de términos de referencia, la distribución de cupos de recursos, que equivalen a un número de viviendas, se realizó por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 604 de julio de 2012, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 502 de julio de 2012. En el caso en que se hagan futuras redistribuciones, se realizarán de acuerdo con lo establecido en los mencionados actos administrativos.

El proyecto de términos de referencia del proceso de selección indica el número de cupos con que cuenta cada Departamento. Posteriormente, se aclara cuál es el porcentaje de esos cupos que será

adquirido en el marco del proceso iniciado, aclarando que hay un cupo para el Grupo 1 (Municipios Categoría Especial, 1, 2 y 3) y otro cupo 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 5° 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 los Municipios Categoría Especial, 1, 2 y 3.

En el cuadro 1 de los términos de referencia se indica expresamente cuál en el número máximo de viviendas a adquirir en cada uno de los Grupos antes mencionados. Así, se solicita que cada proponente indique para qué Grupo se presenta, y se aclara en el numeral 3.3 de los términos de referencia, cómo se seleccionarán los proyectos propuestos.

De acuerdo con lo anterior, el número de viviendas requeridas se incorpora por Departamento y no por Municipio. En consecuencia, puede que los proyectos seleccionados correspondan a uno o a varios municipios del Departamento, dependiendo del resultado del proceso.

De otra parte, si bien el programa de vivienda gratuita se desarrollará en todos los departamentos del territorio nacional, a la fecha solo se ha dado apertura a los procesos para la selección de proyectos desarrollados en predios privados, en 5 Departamentos.

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

1.9. La constructora (xx) hizo postulación formal para las viviendas gratuitas, conjuntamente con la alcaldía de (xx) la cual fue radicada oportunamente en la oficina de Findeter. OBJETO DE LA CONSULTA: En la información general del proceso de selección, dice párrafo 1.6 DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN: "No son destinatarias de las presentes convocatorias las entidades públicas". Al haber sido presentada la consulta conjuntamente por (xx) propietaria del terreno constructora y propietaria del proyecto, en forma separada de la Alcaldía (xx), ¿puede nuestra compañía continuar en el proceso como constructora particular, separándonos de la postulación inicial hecha con la alcaldía de (xx)

Respuesta:

Las convocatorias realizadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no eran para la presentación de proyectos de vivienda de interés prioritario sino para la postulación de lotes que las entidades públicas estén en disposición de transferir gratuitamente a los patrimonios autónomos constituidos para el efecto. Para el desarrollo de proyectos de vivienda en los lotes aportados por las entidades territoriales, se harán procesos de selección pública de constructores, de modo que no se aceptará que el alcalde de ningún municipio condicione la transferencia del lote a la selección previa de un constructor.

Como se expuso anteriormente, el propósito del proceso de selección cuyos términos de referencia fueron publicados, es la adquisición de viviendas que se desarrollen en predios privados. Sin embargo, el interesado deberá verificar si existe alguna relación o vínculo contractual con alguna

entidad territorial para el desarrollo del proceso, caso en el cual deberá sujetarse a lo acordado en el mismo.

- **Número de viviendas a adquirir**

1.10. *Información general del proceso de selección - Parágrafo 1.3 Alcance del objeto: El total de viviendas que se pretenden adquirir por parte del gobierno es el 50% de las viviendas correspondientes a los cupos de recursos por Departamento. Es este el total de viviendas que se pueden ofertar por parte del constructor?*

Respuesta:

El porcentaje de viviendas a adquirir, desarrolladas en proyectos privados, puede variar en cada Departamento. Así, en los Departamentos de Valle del Cauca, Cesar y Santander es el 50% de los cupos de recursos mientras que en Bolívar y Atlántico es el 81%. Por lo tanto, es necesario que el proponente tenga en cuenta las cifras contenidas en el Cuadro No. 1 de los términos de referencia, que son las que indican el número de viviendas a adquirir en cada proceso de selección publicado.

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

- **Convocante del proceso de selección**

2.1. *MODIFICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA: En la página web del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, se han venido publicando respuestas a observaciones al proyecto de términos de referencia, las que han sido muy útiles en la labor de preparación de la compañía de cara a los procesos de selección. Sin embargo, con el fin de dar mayor claridad al proceso y cumplir con los preceptos sobre carga de claridad de la selección de contratistas del estado, comedidamente les solicitamos modificar el proyecto de términos en el sentido de incluir las modificaciones que se anuncian en varias de las respuestas o clarificar el sentido de las cláusulas tal como se ha hecho en las citadas respuestas.*

Respuesta:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio solo ha publicado respuestas a inquietudes generales frente al desarrollo del programa de vivienda gratuita, pero **no** ha iniciado ningún proceso de selección, ni ha dado respuesta a ninguna observación recibida en relación con los términos de referencia publicados por la Fiduciaria Bogotá.

Es igualmente pertinente aclarar que el convocante de los procesos de selección a que hace referencia este documento es la Fiduciaria Bogotá, como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, en consecuencia, los contratos resultantes del proceso de selección **no** son contratos a celebrar con el Estado sino con la sociedad fiduciaria, y se regirán por las normas del derecho privado.

En el marco del proceso de selección es posible hacer modificaciones o ajustes que impliquen variaciones a las respuestas inicialmente otorgadas, así está previsto en el proyecto de términos de referencia, numeral 2.5.

De otra parte, dentro de los términos establecidos en el cronograma del proceso de selección se publicarán los términos de referencia definitivos, incorporando los ajustes, correcciones o modificaciones a que haya lugar.

- **Estudios previos**

2.2. Solicitamos que por favor se publiquen los estudios previos, con los que se definieron los costos directos, indirectos, costos financieros y tiempos de ejecución de los proyectos.

Respuesta:

Como ya se expuso, este proceso no está sujeto a las normas de contratación estatal sino al derecho privado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la ley 1537 de 2012. De otra parte, teniendo en cuenta el objeto del proceso de selección y lo establecido en los términos de referencia, debe ser el proponente del proyecto ofrecido quien determine sus costos y tiempos de ejecución y, con fundamento en sus estudios y análisis, presente su propuesta. La forma de pago pactada es por precio global fijo, solo hay un valor máximo a pagar que esta dado por la Ley 1450 de 2011.

- **Forma de participación en el proceso de selección**

2.3. es el interes de nuestra empresa participar en la subasta de constructores para el plan de construccionde las 100.000 viviendas en el departamento de santander , por lo tanto quisieramos saber si las empresas o personas naturales que desean hacerlo deben hacer una inscripcion previa para poder participar y en que lugar debemos inscribirnos.

Respuesta:

Los interesados en ofrecer proyectos de vivienda para su adquisición por parte del patrimonio autónomo FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA deberán someterse a las condiciones de participación señaladas en los términos de referencia publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá, los cuales indican la forma en que deben hacer sus propuestas y en qué fechas y lugares deben entregarlas.

- **Forma de comunicación con los interesados**

2.4. (XX) les comunica que está interesada en el proceso de selección para las viviendas de interés prioritario del Departamento del Cesar para el grupo numero Uno. La información al respecto nos la deben remitir a la dirección electrónica (...) o de correspondencia (...).

Respuesta:

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

- **Manual Operativo del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**

2.5. Por medio de la presente solicitamos a ustedes copia magnetica o en su defecto escrita del documento "Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil No. 302 del 6 de julio de 2012 suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA y la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.", por el cual se rigen los procesos de seleccion por Ustedes adelantados y que se indica en el numeral 1.4 REGIMEN LEGAL del pliego de condiciones. Lo anterior con el fin de poder estimar y valorar los riesgos financieros para la propuesta.

2.6. Se solicita dar publicidad al Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil No. 302 del 6 de julio de 2012 suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA y la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Respuesta:

El Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil es un documento que regula las relaciones de las partes del contrato, es decir, el Fondo Nacional de Vivienda y la Fiduciaria Bogotá, define los procedimientos que deberán surtir para iniciar los procesos de selección, cuáles son los órganos contractuales del Fideicomiso, cuál es la forma de administración de los recursos, entre otros. Este documento no hace referencia a las condiciones para el desarrollo de los proyectos de vivienda a adquirir y no hace parte de los términos de referencia.

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

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

2.7. Se solicita ampliar el cierre para la recepción de ofertas hasta el día 3 de septiembre de 2.012.

2.8. Se solicita ampliar los términos del cronograma del proceso que nos ocupa, particularmente en lo que tiene que ver con el cierre del mismo, por cuanto el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos para el proceso en mención requieren de un tiempo prudencial de conformidad con los tiempos y términos legales reales, permitiendo así un

establecimiento del principio de pluralidad como elemento esencial del proceso plurimencionado.

Respuesta:

Se recibirán las ofertas hasta el día señalado en el cronograma incorporado en los términos de referencia. En los términos de referencia definitivos no se modificará la fecha establecida para la presentación de propuestas.

- **Nombre del proyecto propuesto**

2.9. En los sobres de oferta hay que indicar el número del proceso de selección, nombre del convocante, a que corresponden estos números y nombres en el anexo n°2 (...), el nombre del proyecto y la identificación del proyecto quien los determina

Respuesta:

Teniendo en cuenta que el proyecto es presentado por el proponente, debe ser este quien le asigne un nombre al proyecto. En cuanto a la identificación del proyecto, en los términos de referencia se indica que le corresponde el número con el que se haya incluido en el anexo No. 2.

- **Traslado al proponente cuando se recomiende el rechazo de la propuesta.**

*2.10. Los términos de referencia señalan: "El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica financiera u operativa del proponente, o cuando detecte presunta falsedad en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador" "**Observación** Es importante precisar la situación real más allá de los indicios. **Propuesta:** El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica financiera u operativa del proponente (previa comprobación de la situación), o cuando detecte presunta falsedad en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador".*

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se modificará el inciso respectivo en los términos de referencia definitivos, de la siguiente manera:

"El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica financiera u operativa del proponente, o cuando detecte presunta falsedad en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador. El Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

determinará, con base en el informe que presente el evaluador, y lo señalado por el proponente dentro del término establecido, si la propuesta debe ser rechazada y motivará su decisión”.

- **Existencia de presuntas falsedades**

2.11. *En relación con el numeral 2.8. la falsedad “presunta” en la información aportada, no implica mérito suficiente para el rechazo de las propuestas, por lo tanto esta apreciación debe ser modificada por falsedad comprobada.*

2.12. *Se considera que la falsedad “presunta” en la información aportada, no implica mérito suficiente para el rechazo de las propuestas, por lo tanto esta apreciación debe ser modificada por falsedad comprobada.*

Respuesta:

La única autoridad competente para definir si alguna persona ha incurrido en un delito de falsedad es un juez de la República, después de surtido el proceso correspondiente, el cual puede tardar varios años. Sin embargo, si en el marco del proceso se advierten inconsistencias o irregularidades es deber del evaluador y de los organismos del patrimonio autónomo rechazar la propuesta y evitar que se seleccione un proyecto con fundamento en información inconsistente.

Por lo anterior, se está dando la posibilidad de que el proponente se pronuncie frente al concepto del evaluador y finalmente el Comité Técnico del patrimonio autónomo definirá si considera que debe ser rechazada la propuesta. Sin perjuicio de lo expuesto, si llegaren a presentarse estos casos, se dará traslado a la Fiscalía General de la Nación, para que inicie las investigaciones a que haya lugar.

- **Expedición del Certificado de Registro Único de Proponentes**

2.13. *3.1.1.6. Registro Único de Proponentes – RUP. Los proponentes deberán presentar el Registro Único de Proponentes expedido por la Cámara de Comercio dentro del mes anterior al cierre del proceso. **Observación** Por las características y tiempos de inscripción RUP y los tiempos definidos en el cronograma de estos términos de referencia, es necesario ajustar el periodo de antelación requerido para este documento. Aún más si se considera que solo hasta el 3 de agosto se conocerán los términos definitivos de la convocatoria. **Propuesta** 3.1.1.6. Registro Único de Proponentes – RUP. Los proponentes deberán presentar el Registro Único de Proponentes expedido por la Cámara de Comercio dentro de diez días hábiles anteriores al cierre del proceso.*

Respuesta:

Cuando el documento indica que las certificaciones deben haber sido expedidas “dentro del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta”, (resaltado y subrayado fuera del texto), no equivale a decir que tiene que tener por lo menos un mes, sino, por el contrario que debe haber sido expedido como máximo un mes antes, pero como mínimo podrá ser incluso el mismo día de presentación de la propuesta.

- **Costos para la presentación de la propuesta**

2.14. *Para poder presentar una propuesta y tener la seguridad de la altura a la que podemos construir, se debe efectuar estudios, quien debe asumir este costo, y en caso que lo deba asumir el proponente, si la propuesta presentada no es aprobada, se pierde el dinero?*

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 2.4 del proyecto de términos de referencia, *“serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación y elaboración de su propuesta”*.

Teniendo en cuenta que, como ya se expuso, el objeto del proceso es adquirir viviendas desarrolladas en proyectos privados y que el proponente es quien presenta el predio y el proyecto en el que será desarrollado, será su responsabilidad haber realizado todos los estudios necesarios para el desarrollo del proyecto en el predio propuesto, así como asumir las obligaciones que le impondrá su condición de promitente vendedor y vendedor.

- **Anexo Técnico**

2.15. *En el numeral 2.4 Presentación y entrega de las propuestas, parte inferior del literal b, reza “en cada uno de los sobres, el proponente deberá incorporar el anexo No. 4 debidamente diligenciado”. Debido a que el anexo en mención es informativo, ¿podemos asumir que se refieren a la manifestación del cumplimiento del respectivo anexo?*

Respuesta:

La manifestación de que el proyecto ofrecido cumple con lo establecido en el anexo No. 4 de los términos de referencia, se encuentra incluida en el modelo de carta de presentación de la propuesta, de manera que se realizará la corrección respectiva en los términos de referencia definitivos, eliminando la exigencia a la que hace referencia la observación.

- **Copias de las propuestas**

2.16. *En el numeral 2.4. literal c, se manifiesta que los sobres mencionados en los literales a y b del presente numeral deberán ser entregados en original y dos (2) copias, pero no se menciona si hay que presentar copia de la Propuesta Económica y de Metros Cuadrados y si hay que entregar adicionalmente dicha información en magnético.*

2.17. *Los términos de referencia indican de manera clara que los requisitos habilitantes del proponente y los requisitos mínimos de cada proyecto ofertado se deben presentar en original y dos (2) copias, sin embargo, no se especifica la forma en que se debe entregar la propuesta económica y de metros cuadrados por lo que solicitamos se aclare si esta se debe presentar en un (1) solo sobre o en un sobre original y dos (2) copias.*

Respuesta:

Solo se deberán aportar copias o información en medio magnético cuando así lo indiquen los términos de referencia, para el caso del sobre mencionado en el literal c del numeral 2.4, que deberá contener el anexo No. 5, no se solicitan copias.

- **Propuesta económica**

2.18. *El numeral 2.4 establece que los valores de la propuesta económica deben expresarse en moneda legal colombiana especificando el valor unitario y los impuestos respectivos. Considerando que el Anexo 5 referente a la presentación de la oferta económica y de metros cuadrados originales esta expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) le agradecemos aclarar a cuales valores se refiere el numeral 2.4.*

Respuesta:

Se corregirá el numeral 2.4. en los términos de referencia definitivos, aclarando que los valores de la propuesta deben expresarse en salarios mínimos legales mensuales, especificando el valor de cada vivienda, incluidos los impuestos que deba asumir, requeridos para su transferencia efectiva.

- **Ampliación del plazo de entrega cuando se modifique el cronograma**

2.19. *Los términos de referencia consideran la posibilidad de que el cronograma del proceso de selección pueda ser modificado ampliando la fecha de cierre hasta en 120 días calendario, por lo tanto, solicitamos se establezca que en aquellos casos también se amplíara la fecha de entrega de las obras pues los tiempos de ejecución de las mismas son bastante apretados y una modificación del cronograma compromete la entrega en el plazo ofertado.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que se trata de un contrato de compraventa y que el que establece el plazo de entrega es el proponente, sin que pueda superar los períodos establecidos en los términos de referencia, éste deberá calcular los imprevistos para calcular las fechas a ofrecer.

- **Plazo para hacer modificaciones a los términos de referencia**

2.20. *En aras de la transparencia del proceso y el equilibrio entre proponentes, solicitamos que por favor las modificaciones a los términos de referencia se hagan hasta 3 días antes del cierre de la misma, ya que cualquier cambio en la documentación o en los alcances técnicos, jurídicos y financieros toman tiempo en conseguirse y/o ajustarse.*

Respuesta:

EL numeral 2.3 del proyecto de términos de referencia publicado en la página web de la sociedad fiduciaria dispone:

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

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

- **Criterios de asignación de puntaje**

2.21. 3.3.3. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE. *Una vez asignado el mayor puntaje como resultado del menor valor del metro cuadrado de área privada construida, se deben especificar los criterios de evaluación sobre los cuales se asignarán los puntos a los demás PROPONENTES, y precisar bajo que rango se calificará y otorgará esta puntuación. Una vez asignado el mayor puntaje como resultado del mayor número de metros cuadrados de área privada construida, adicional a los mínimos requeridos, se deben especificar los criterios de evaluación sobre los cuales se asignarán los puntos a los demás PROPONENTES, y precisar bajo que rango se calificará y otorgará esta puntuación.*

Respuesta:

Como se puede observar en los numerales 3.3.3.1 y 3.3.3.2 del proyecto de términos de referencia, existen unas fórmulas para definir el puntaje a asignar a los proponentes, así como los puntajes máximos por los que pueden concursar en cada criterio.

- **Evaluador del proceso de selección.**

2.22. *Queremos saber quien sera el evaluador para la seleccion de proyectos de la vivienda gratuita, para poderle preguntar de primera mano inquietudes tales como: (...) Favor enviarnos un numero de celular por el cual podamos comunicarnos con el evaluador, esperando resultados*

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. En todo caso, el evaluador no tiene la función de resolver inquietudes en relación con los términos de referencia, pues su labor consiste en verificar que las propuestas que se presenten se ajusten a lo señalado en los mencionados términos. Adicionalmente, 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.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

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

3.1.3.1.4 objeto social. Dentro de su objeto social, las Cajas de Compensación Familiar no tienen la calidad de constructor, pero si están incluidas dentro de la lista de posibles proponentes, por lo tanto es indispensable aclarar las características y requisitos de participación de estas entidades, enunciando un tratamiento especial lo que aplicará en igual forma a la hora de acreditar la experiencia teniendo en cuenta que, como ya se dijo, no tiene la calidad de la empresa constructora.

3.2. Es importante tener en cuenta que aunque las Cajas de Compensación Familiar dentro de su objeto social no tienen la calidad de constructores éstas están consideradas en la Política de Vivienda Social como oferentes o promotores, razón por la cual también podrán actuar como PROPONENTES, por lo tanto es indispensable aclarar las características y requisitos de participación como PROPONENTES de estas entidades, enunciando un tratamiento especial lo que aplicaría de igual forma a la hora de acreditar su experiencia, teniendo en cuenta que no son empresas constructoras.

Respuesta:

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

- **Calidades de los miembros del Consorcio o Unión Temporal**

3.3. Por qué se exige que todos los integrantes de una unión temporal deben cumplir los mismos requisitos de construcción de vivienda en su objeto social, si el objeto de asociarse es complementar requisitos como experiencia, músculo financiero, capacidad jurídica, etc.? Proponemos que mínimo uno de los miembros tenga en su objeto social este requisito, ya que por la forma de financiación de estos proyectos se requieren socios inversionistas que no son constructores.

3.4. Si dos (2) empresas se asocian para conformar una UNIÓN TEMPORAL y una de ellas según el respectivo acuerdo de unión temporal solo tiene la responsabilidad única de proveer algunos de los materiales para la construcción de las viviendas y dentro del objeto social de ésta, no se encuentra contemplada la de construcción de viviendas ¿dicha empresa puede participar en Unión Temporal en la presente convocatoria?

3.5. Basados en lo solicitado en el punto 7, si la unión temporal tiene socio inversionista no constructor, no sería requisito que este aportará RUP en la documentación. Proponemos que la suma de los K de los socios con RUP, es decir los constructores, sea mínimo el 50% de los costos totales del proyecto.

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 3.1.1.4, *“el objeto social del proponente, y de todos sus miembros si se trata de un consorcio o unión temporal, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes”.*

En los términos de referencia definitivos se permitirá también la participación de promotores de vivienda, que cumplan con las condiciones contenidas en los mismos. Los promotores se podrán presentar como proponente único o en consorcio o en unión temporal con constructores y/o con Cajas de Compensación Familiar.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7º de la ley 1537 de 2012, *“los promotores y/o constructores y las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata esta ley proyectos de vivienda de interés prioritaria nueva (...)”* En consecuencia, no se aceptarán proponentes ni miembros de uniones temporales o consorcios que no cumplan con el requisito de ser promotores y/o constructores de vivienda, o Cajas de Compensación Familiar.

De otra parte, se exige en los términos de referencia que en los documentos de conformación de consorcio o unión temporal *“El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados”.* (Resaltado y subrayado fuera del texto).

Según lo expuesto, no se aceptará que una de las empresas que conformen la unión temporal manifieste que su única responsabilidad es la de proveer materiales, pues deberá asumir todas las responsabilidades en su condición de proponente, promitente vendedor y vendedor.

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

3.6. **Requisitos habilitantes de carácter financiero:** *Las Convocatorias definen: “El proponente deberá presentar carta de Pre – aprobación de crédito emitida por una o varias entidades bancarias, por cupo mínimo del cincuenta (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos...”* Este es tal vez el requisito más importante y su reglamentación permitirá o no la participación de las constructoras locales. Los aspectos que determinan el cupo de crédito o los recursos disponibles para financiar el programa son: la forma de pago, que será contra entrega de las viviendas terminadas y escrituradas a los beneficiarios del programa; y las entregas parciales, ya que al concluir cada una el proponente recibirá de Fidubogotá los recursos correspondientes. En concordancia se propone:

Etapas o entregas parciales: *Permitir entregas parciales de cien (100) viviendas. El hacerlo de esta manera mejora el flujo de caja, alivia el costo financiero y el proyecto requerirá un menor capital de trabajo lo cual permitirá que constructores de la región participen en el programa.*

Carta de pre aprobación del crédito: *El monto del crédito pre – aprobado debe ser igual al costo de dos (2) entregas parciales del proyecto.*

- 3.7. En el Numeral 3.1.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARACTER FINANCIERO. Numeral 3.1.2.1. CARTA DE PRE APROBACION DE CREDITO. Establece la carta de pre-aprobación de crédito, cuando los proyectos ofertados se encuentren a la fecha de presentación de la propuesta con una ejecución menor o igual al 50% tanto de urbanismo como de construcción, adicional exige que la carta de pre aprobación de crédito debe tener un cupo mínimo del 50% del valor propuesto para los proyectos ofrecidos. En nuestro caso la propuesta, de acuerdo al número total de viviendas ofrecidas va a ser por un total de (XX) millones de pesos, que se entregaran por etapas constructivas. Consultados con los bancos ninguno de ellos va a otorgar una pre aprobación por (XX) millones que seria el valor de la propuesta, lo anterior basados; primero en que no van a tener garantía real y segundo en que la pre aprobación por ese monto debe ir a Juntas Directivas y deben hacer la provisión correspondiente. En ese orden de ideas los proyectos grandes no podrán aplicar con el requisito establecido en este numeral. Consideramos que como esta establecida la entrega por etapas la carta de pre aprobación se haga solo sobre la primera etapa del proyecto, cuestión que si es factible, quedando solo pendiente la definición de la garantía diferente al predio que se tendría que otorgar al banco. Lo anterior lo corrobora el proyecto de pliego pues contempla entregas por etapas del 20%. Para nuestro caso, cada etapa seria de \$ (XX) millones y la garantía se reduce a (XX) millones, lo cual si es viable conseguirlo con la entidad financiera
- 3.8. El numeral 3.1.2.1 **carta de prearobación de crédito** exige el 50% del valor propuesto para los proyectos y solicito que el porcentaje sea rebajado hasta el 30% para permitir a más constructores poder ofertar y promover el trabajo y la ocupación de las empresas locales.
- 3.9. Proponemos que para proyectos de más de 500 unidades de vivienda la carta de preaprobación de crédito emitida por una o varias entidades bancarias, su cupo mínimo sea del 25% del valor propuesto para el proyecto ofrecido.

Respuesta:

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

En consecuencia, se está exigiendo una o varias cartas de pre aprobación de créditos por el 50% del valor de los proyectos ofertados, con el fin de verificar que el oferente es un constructor que tendría el respaldo del sector financiero por ese valor. En el caso en que el proponente no tenga un respaldo en este sentido, por la mitad del valor de los proyectos que ofrece, no le brinda al patrimonio autónomo las garantías necesarias para suscribir un contrato de promesa de compraventa.

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

- 3.10. En el Numeral 3.1.2.1. se solicita incluir que la carta de preaprobación de crédito puede ser expedida directamente por las personas jurídicas avaladas por el Revisor Fiscal en donde se certifique que se tiene disponible el 50% del valor propuesto para los proyectos

ofrecidos que cuenten con una ejecución menor o igual al 50% tanto de urbanismo como de construcción

Respuesta:

Las entidades que están facultadas para otorgar créditos son las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera, en consecuencia, un Revisor Fiscal no tiene la capacidad para expedir una carta de pre – aprobación de crédito.

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

3.11. (...) *Se aceptara que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de intención que sumen el valor solicitado. **Observación:** Los recursos que apalancan la construcción de los proyectos pueden provenir de múltiples fuentes, dentro de las que se encuentran recursos propios del oferente. **Propuesta:** Se aceptara que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de intención que sumen el valor solicitado, contra recursos propios demostrados del oferente.*

3.12. 3.1.2.1. *Carta de pre – aprobación del crédito: Se solicita ampliar el criterio unilateral propuesto de financiación de este numeral permitiendo al proponente financiar su proyecto con recursos propios o de terceros. En este orden de ideas se propone lo siguiente:*

- a) Conservar la fórmula de la carta de pre aprobación del crédito por el 50% del valor del proyecto. En este caso, se sugiere que se incluya la especificación del contenido de la carta.*
- b) Adicionar como una segunda opción, que el oferente estará en la obligación de demostrar el cierre financiero del 50% del valor total del proyecto al 31 de agosto de 2012.*

Dependiendo de las condiciones financieras del proponente, éste podrá elegir cualquiera de las 2 opciones propuestas.

3.13. *Sírvase aclarar si la carta de pre-aprobación del crédito, punto 3.1.2.1., puede ser sustituida por una CERTIFICACION de existir el monto del 50% del valor de las obras de CONSTRUCCION y urbanismo, en caja, a disposición del consorcio proponente por parte de un inversionista privado ?. Esta disponibilidad sería certificada por Revisor Fiscal.- En su defecto, valdría una CERTIFICACION de la FIDUCIA que tiene en su poder los dineros disponibles para la obra ?.*

Respuesta:

Se modificará la redacción aclarando que se trata de cartas de pre – aprobación de crédito y no cartas de intención. En relación con el contenido de la carta, el proyecto de términos de referencia indica: *“El proponente deberá presentar carta de pre - aprobación de crédito emitida por una o varias entidades bancarias, por cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se encuentren en esta situación. La carta de pre - aprobación de crédito deberá especificar que el crédito sería para la financiación de los referidos proyectos”.*

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.

- **Multiplicidad de cartas de pre aprobación de crédito**

3.14. *¿Es válido en el presente proceso de selección que un integrante de un Consorcio o una Unión Temporal aporte cartas de pre aprobación de varias entidades bancarias?*

Respuesta:

El numeral 3.1.2.1 del proyecto de términos de referencia dispone: *“El proponente deberá presentar carta de pre - aprobación de crédito emitida por una **o varias entidades bancarias**”* (Resaltado fuera del texto).

- **Cartas de pre aprobación y cartas de aprobación de crédito**

3.15. *4.3.13. Aportar carta de aprobación de un crédito con cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta. La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito. La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera. Se aceptara que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales. **Observación:** De acuerdo a lo señalado en el numeral 3.1.2.1., la carta requerida es de pre-aprobación de un crédito. **Propuesta:** 4.3.13. Aportar carta de pre-aprobación de un crédito con cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta. La carta de pre-aprobación del crédito deberá especificar que el crédito pre-aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito. La entidad financiera que emita la carta de pre-aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera. Se aceptara que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.*

Respuesta:

El numeral 3.1.2.1. relativo a la CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO se encuentra incorporado en los términos de referencia dentro del capítulo 3.1.2, “REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO”, en consecuencia, es un documento exigido como requisito del

proponente, que debe ser adjuntado a la propuesta y será requisito para que el proponente sea considerado hábil financieramente.

De otra parte, el numeral 4.3 de los términos de referencia se refiere a las "OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA". En consecuencia, la carta de crédito en firme se exigirá a los proponentes seleccionados, para la suscripción de los contratos de promesa de compraventa.

- **Capacidad de endeudamiento**

3.16. *Capacidad financiera: Nivel de Endeudamiento NE; Por la dinámica propia del negocio de vivienda la este índice debería ser de por lo menos menor o igual a 0.8, este es el valor que normalmente financia un banco a través del crédito constructor.*

Respuesta:

En el proyecto de términos de referencia publicados en la página web de la sociedad fiduciaria no se exige acreditar nivel de endeudamiento.

- **Obligaciones que asume el patrimonio autónomo**

3.17. *Se pretende que entremos a financiar un programa constructivo sin mayores garantías financieras que faciliten los procesos normales de financiamiento de obras y de instalación de fábricas para producir los elementos a utilizar en la construcción de las viviendas. Nuestra metodología necesita importar equipos y maquinarias para las fábricas de estos elementos, que constituyen además fuentes de trabajos con la correspondiente transferencia de tecnología. Esto representa una importante inversión.*

3.18. *El documento no representa un equilibrio para el futuro vínculo contractual, en la medida en que los derechos y las obligaciones no son desarrolladas en igual proporción y equidad para cada una de las partes contratantes. Encontramos que se citan las consecuencias y sanciones provenientes del incumplimiento por parte del PROPONENTE, lo cual no se desarrolla en términos semejantes para el Convocante, generando condiciones de desigualdad en el vínculo jurídico.*

Respuesta:

Como se deriva de lo establecido en los términos de referencia, el patrimonio autónomo también adquiere en su condición de convocante, de promitente comprador y de comprador una serie de obligaciones que, al igual que en cualquier negocio jurídico, implica una garantía para la otra parte, de acuerdo con las normas vigentes. Esto queda puesto de presente desde el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012, que otorgó la posibilidad para los contratistas de los patrimonios autónomos constituidos para la ejecución del programa de pignorar los derechos económicos de los contratos, en virtud de lo cual se estableció la obligación para el patrimonio de mantener los compromisos de los recursos para la ejecución de las obligaciones contractuales, en cada uno de los proyectos.

En cuanto al financiamiento de las obras, se requiere que el proponente cuente con capacidad financiera y respaldo del sector financiero para dar seguridad al patrimonio autónomo frente al cumplimiento de sus obligaciones como promitente vendedor y posteriormente como vendedor.

- **Garantías con que cuenta el proponente**

3.19. *Se pretende que para participar en el proceso de selección entreguemos una serie de garantías cuando no recibimos ninguna garantía real de parte del Ente contratante. Cuando conversamos con personeros del más alto nivel del Gobierno Nacional, se nos informó que se emitirían garantías financieras (carta cheque) por el monto del valor del proyecto, que se entregarían al contratista y como respaldo serían depositados los montos correspondientes a esas garantías en Entidades Fiduciarias. Dichas garantías serían emitidas en dólares de los Estados Unidos de América.*

Respuesta:

En relación con la existencia de “cartas cheque” o de “garantías emitidas en dólares”, nos remitimos a lo dispuesto en la ley 1537 de 2012, la cual contiene el marco normativo para el desarrollo del programa de vivienda gratuita y cuya sanción fue ampliamente difundida por el Gobierno Nacional, por el Congreso de la República y por los medios de comunicación, la cual establece solamente dos esquemas de garantía, así:

- a. Lo dispuesto en el artículo 19, en donde se contempla el otorgamiento de una garantía de la Nación, que está dirigido exclusivamente a garantizar las operaciones que celebre FINDETER para captar recursos que podrá prestar a los patrimonios autónomos que se constituyan para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario, es la única garantía que la ley autoriza a expedir por parte de la Nación.
- b. El esquema de garantía del artículo 20 de la ley, contempla la posibilidad de pignorar en garantía a favor de los establecimientos de crédito que financien los proyectos, los derechos económicos que se derivan de los contratos que celebren los constructores con los patrimonios autónomos, para el desarrollo de proyectos de vivienda

Si bien en el mencionado artículo se habla de patrimonios autónomos, es preciso destacar que es esto no aplica en este caso, en tanto no se constituirá patrimonio autónomo para el desarrollo del proyecto, teniendo en cuenta que el contrato a celebrar es un contrato de compraventa de viviendas que se desarrollarán por el sector privado.

- **Variación de requisitos de acuerdo con la etapa de ejecución del proyecto ofrecido**

3.20. *Los requisitos mínimos exigidos a los proponentes podrán variar de acuerdo con la etapa de ejecución en que se encuentre el proyecto ofertado, según lo establecido en el presente documento. **Observación** Es importante revisar este párrafo en el sentido que el nuevo borrador de términos no incluye valor máximo por metro cuadrado. Igualmente, falta claridad sobre el tratamiento diferencial al respecto*

3.21. Teniendo en cuenta que que los proponentes podrán presentar ofertas de viviendas en proceso de ejecución, solicitamos se establezcan unos requisitos habilitantes expresos y exigibles a quienes están en esta situación que permitan la evaluación objetiva de las propuestas. Lo anterior debido a que el numeral 2.9 de los términos de referencia indica que los requisitos mínimos exigidos pueden variar dependiendo de la etapa de ejecución en que se encuentre el proyecto, con lo cual, el evaluador no cuenta con unos parámetros mínimos que le permitan una selección objetiva de la propuesta pues la habilitación o no de la misma dependerá de un criterio subjetivo lo cual no brinda garantías para los otros oferentes.

Respuesta:

El inciso es pertinente teniendo en cuenta que los términos de referencia indican que “la carta pre – aprobación de crédito deberá presentarse cuando alguno o algunos de los proyectos ofertados se encuentre, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor o igual al 50% tanto del urbanismo como de la construcción, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos a costa del proponente”.

En consecuencia, sí pueden variar los requisitos mínimos exigidos de conformidad con la etapa de ejecución en que se encuentre el proyecto ofertado. Sin embargo, se aclarará que se hace referencia específicamente a este requisito.

- **Referencia al presupuesto máximo para el valor del metro cuadrado ofrecido.**

3.22. (...) 2.13.9. Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto máximo definido por vivienda o un valor superior al máximo definido para cada metro cuadrado de área construida, de acuerdo con la categoría de municipio en que se ubique el proyecto. **Propuesta:** 2.13.9. Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto máximo definido por vivienda.

3.23. Numeral 2.13.9 no es procedente el texto que se cita a continuación, por lo tanto debe eliminarse “o un valor superior al máximo definido para cada metro cuadrado de área construida, de acuerdo con la categoría de municipio en que se ubique el proyecto”.

3.24. “2.13.9. Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto máximo definido por vivienda o un valor superior al máximo definido para cada metro cuadrado de área construida, de acuerdo con la categoría de municipio en que se ubique el proyecto (...) solicitamos se aclare a que se refiere el texto dado que en los términos de referencia no hay un tope en el precio por metro cuadrado sino en el valor total de la vivienda.

3.25. NUMERAL 2.13.9. Se debe eliminar la parte final del texto de este numeral ya que va en contravía de la tabla actualmente aprobada, la cual menciona: “o un valor superior al máximo definido para cada metro cuadrado de área construida, de acuerdo con la categoría de municipio en que se ubique el proyecto.”

Respuesta:

Se hará la corrección respectiva en los términos de referencia definitivos, eliminando la referencia al valor superior del metro cuadrado de área construida.

- **Propuestas alternativas**

3.26. *2.13.14. Cuando se presenten propuestas alternativas que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en estos documentos.” (...) no es claro el texto cuando habla propuestas alternativas que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en estos documentos, pues los términos de referencia no consideran la presentación de ofertas alternativas. Les agradecemos especificar que se debe entender por propuestas alternativas.*

Respuesta:

Se hará la corrección respectiva en los términos de referencia definitivos, eliminando la palabra “alternativas”.

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

3.27. ***Experiencia del proponente:** Este es otro aspecto muy importante para los constructores regionales. En nuestras localidades, por lo limitados que son los recursos de inversión, no es normal que existan proyectos de la envergadura del que está promoviendo el Gobierno, por lo tanto no debe limitarse la experiencia a la de los últimos cinco (5) años, ni circunscribirla únicamente a vivienda, otros proyectos como oficinas, hospitales, centros comerciales, complejos de bodegas, etc. exigen igual o mayor capacidad técnica para su ejecución, por lo tanto se propone: **Experiencia del Proponente:** El proponente deberá acreditar experiencia además de la vivienda, en construcción de edificios para oficinas, centros comerciales, hospitales, colegios, etc., en los cuales el total de metros cuadrados construidos sumen por lo menos dos (2) veces el número metros cuadrados de cada entrega parcial que deberá aprobarse. Los proyectos que acreditaran la experiencia deben haber sido recibidos a satisfacción en los últimos quince (15) años. Anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.*

3.28. *El Numeral 3.1.3.1 EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE, exige experiencia como constructor de vivienda acreditando un por lo menos un numero de metros cuadrados de vivienda construida igual al total de metros cuadrados de las viviendas a ofertadas a construir. Con el fin de permitir una mayor participación en la convocatoria, solicitamos se modifiquen los pliegos y se exija acreditar la experiencia especifica con un numero de metros cuadrados equivalente al 50% de los metros cuadrados de vivienda ofertadas a construir.*

3.29. *En el tema de experiencia se plantea el siguiente cambio: El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de*

metros construidos en vivienda terminadas sumen por lo menos el 50% del total de metros cuadrados de las viviendas ofertadas.

- 3.30. *En el numeral 3.1.3.1. Experiencia Especifica del Proponente, de los criterios de Selección; se describe que 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 de las viviendas ofertadas. Solicitamos del mismo modo que se tenga en cuenta para la Experiencia del Proponente la cantidad de metros cuadrados que este ejecutando en el momento en proyectos de vivienda de interés social tanto rural como urbano*
- 3.31. *En el Numeral 3.1.3.1., se solicita que la experiencia que acreditan la experiencia sean en los últimos 7 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección y sea demostrable con copia de contrato y acta de recibo final o con las certificaciones que cumplan con las condiciones solicitadas en el pliego.*
- 3.32. *3.1.3.1. Experiencia Especifica del Proponente. Se recomienda extender la experiencia específica del proponente a los últimos 10 años. Limitarla a los últimos 5 años haría nugatoria la trayectoria del constructor en el quinquenio 2002 – 2006.*
- 3.33. *El numeral 3.1.3.1. Experiencia específica del proponente, exige experiencia como constructor de vivienda acreditando por lo menos un número de metros cuadrados de vivienda construida igual al total de metros cuadrados de las viviendas ofertadas a construir. Con el fin de permitir una mayor participación en la convocatoria, solicitamos se modifiquen los pliegos y se exija acreditar la experiencia específica con un número de metros cuadrados equivalente al 50% de los metros cuadrados de vivienda ofertadas a construir.*
- 3.34. *El numeral 3.1.3.1 experiencia específica del proponente , a traves de mi firma llevo mas de 20años construyendo viviendas , esa magnifica experiencia acumulada porque razon va a ser desestimada? Peticiono que sea aceptada la experiencia específica de los proponentes hasta en 10 años y de este manera permitir a mas oferentes poner su experiencia al servicio de este programa de gobierno*
- 3.35. *La experiencia específica solicitada para los proponentes debe ser en construcción de vivienda de interés social o de vivienda en general?*
- 3.36. *Se solicita que se amplíe el objeto de la experiencia específica que no sea solo en construcción de vivienda sino en construcción de edificaciones de todo tipo (Es lógico que si se ha construido una edificación de mayores requerimientos técnicos bien sea hospitales, colegios, entre otros se puedan construir viviendas de interés social y/o prioritarias ya que tienen menos especificación técnica que las antes expuestas).*
- 3.37. *Se solicita que se amplíe los años de experiencia específica en los contratos a presentar de 5 a 10 años, de igual manera para garantizar mayor pluralidad de oferentes.*

3.38. *Se solicita ser claridad si la experiencia aportada para aplicar en el proceso puede ser tanto pública como privada.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1º del artículo 6º de la ley 1537 de 2012, en las convocatorias que adelanten los patrimonios autónomos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, se deberá exigir, como mínimo que el proponente *“cuente con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda”*. (Resaltado fuera del texto). En consecuencia, se exigirá experiencia específica en vivienda y no en otras construcciones.

De otra parte, con la propuesta de acreditar experiencia igual al número de metros que sumen las entregas parciales no se cubren todas las posibilidades, pues el constructor puede decidir que hará una sola entrega o solo dos entregas que cubran todo el proyecto ofertado.

Adicionalmente, se está solicitando que el número de metros cuadrados construidos de las viviendas que se ofertan y que tendrán que desarrollarse en un término aproximado de un año, sea igual a los metros cuadrados en viviendas que se hayan terminado en todos los proyectos de vivienda realizados por el proponente en los últimos cinco años, de modo que el requisito de experiencia exigido es proporcional, permite acreditar que el proponente ha finalizado satisfactoriamente proyectos de vivienda, y en consecuencia, no se modificará.

Es pertinente aclarar que los términos de referencia no restringen la experiencia a la adquirida en proyectos de vivienda urbana ni a proyectos de vivienda de interés social, ni a proyectos realizados para entidades públicas o privadas.

- **Acreditación de experiencia cuando se presentan varios proyectos**

3.39. *Si nuestra empresa presenta varias ofertas en diferente proyectos, la experiencia declarada en cada proyecto es la total de proponente o se debe restar a medida que se declara por cada proyecto?*

3.40. *Uno de los requisitos habilitantes es la acreditación de experiencia en vivienda. Si uno de los miembros de la unión temporal que acredita la experiencia, presenta otro(s) proyecto(s), se va restando la experiencia?*

Respuesta:

La experiencia solicitada y que debe acreditar el proponente corresponde a la totalidad de las viviendas ofertadas, en todos los proyectos que se presenten de acuerdo con el diligenciamiento del anexo No. 2.

Se aclarará que 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.

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

3.41. *Según los términos de referencia, el proponente debe 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 de las viviendas ofertadas. Así las cosas solicitamos aclarar si se deben certificar las áreas totales de los proyectos o la suma de las áreas construidas de las viviendas excluyendo áreas comunes, parqueaderos y otros usos, y si el área mínima a certificar es el área total construida del proyecto o proyectos ofrecidos o la suma de las áreas construidas de las viviendas ofrecidas, excluyendo áreas comunes, parqueaderos y otros usos.*

Respuesta:

La experiencia en metros cuadrados de construcción hace referencia a los metros cuadrados de las unidades de vivienda, para la cual se tendrá en cuenta solamente el metraje del área privada construida, en los términos de la Ley 675 de 2001; esto es, la correspondiente a extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Así las cosas, se incluirá en los términos de referencia definitivos, un inciso en el numeral 3.1.3.1, el cual quedara así:

Para el calculo de los metros cuadrados construidos, se tendrá en cuenta solamente el metraje del área privada construida, en los términos de la Ley 675 de 2001; esto es, la correspondiente a extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales

- **Capacidad Jurídica para suscribir contratos de promesa de compraventa**

3.42. *En el Numeral 3.1.1.3. Se solicita aclarar a que se refiere la capacidad jurídica para suscribir los contratos de promesa de compraventa. Se entendería que es poder recepcionar las firmas de los documentos.*

Respuesta:

Como se indica expresamente en los términos de referencia y como se ha expuesto en este documento, el propósito de este proceso de selección es **adquirir** viviendas que se desarrollen en proyectos privados, por lo tanto el proponente deberá suscribir los contratos de promesa de compraventa, como promitente vendedor, y asumir todas las obligaciones que esa calidad le impone y las que expresamente están contenidas en los términos de referencia. Lo mismo ocurre con su obligación de suscribir las escrituras públicas de compraventa de las viviendas ofrecidas.

- **Proponentes Plurales**

3.43. *Numeral 3.1.1.3. Se solicita adicionar el siguiente numeral, el cual quedaría designado como el número 3.4. "En los casos de consorcios, uniones temporales, alianzas estratégicas o convenios asociados, según fuere el caso, el propietario del predio en el que*

desarrollará el proyecto ofertado, podrá ser uno de los asociados o aliados, y estará obligado a otorgar las facultades jurídicas necesarias al representante legal para que éste pueda suscribir los contratos de promesa de compraventa”.

3.44. *Se solicita adicionar el siguiente numeral, el cual quedaría asignado bajo el número 3.4.: “En los casos de consorcios, uniones temporales, alianzas estratégicas o convenios asociativos según fuere el caso, la propiedad del predio podrá estar en cabeza de uno cualquiera de los miembros de tales asociaciones, quedando el propietario obligado a otorgar las facultades jurídicas necesarias al representante legal para que éste pueda suscribir los contratos de promesa de compraventa”.*

3.45. *En el numeral 1.6 Incluir como destinatarios además de las figuras ya mencionadas, las Alianzas Estratégicas y los Convenios Asociativos, los cuales configuran modalidades civiles válidas de asociación para el objeto del proyecto, y permite a los oferentes buscar la figura de asociación más conveniente de acuerdo a las características propias de su constitución.*

Respuesta:

Solo se prevé la conformación de alianzas a través de consorcios y uniones temporales, que son las formas asociativas que están expresamente reglados en la ley para generar vínculos entre particulares. En todo caso, se prevé la posibilidad de prometer en venta una cosa ajena pero los términos de referencia establecen que al momento de la suscripción de las escrituras públicas de compraventa, el proponente debe ser el propietario.

- **Beneficiarios de los patrimonios autónomos propietarios**

3.46. De acuerdo al punto 3.1.1.3. **Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa.** El proponente podrá: Núm. 3. Acreditar que el predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados son de propiedad de un patrimonio autónomo debidamente constituido, caso en el cual deberá presentar con la propuesta lo siguiente. 3.1. copia del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el patrimonio. 3.2 certificación de la sociedad fiduciaria respectiva, expedida dentro del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta, en el cual indique quienes son los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario. 3.3. carta en la cual los fideicomitentes den una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto, el patrimonio autónomo tenga la obligación de transferir al patrimonio autónomo, o a quien este indique, los predios respectivos. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta. Se debe analizar la figura del patrimonio autónomo en su totalidad y agregar al punto 3.1.1.3 en sus numerales 3.2. que la certificación expedida por la sociedad fiduciaria respectiva indique quienes son los fideicomitentes o beneficiarios propietarios del predio donde se pretende desarrollar el proyecto o se desarrolla el proyecto. 3.3. Carta en la cual los fideicomitentes o beneficiarios propietarios del predio de acuerdo al contrato de fiducia mercantil den una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto, el patrimonio autónomo tenga la

obligación de transferir al patrimonio autónomo, o a quien este indique, los predios respectivos. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta. **Justificación.** De acuerdo a la legislación comercial colombiana aplicable a la figura de la fiducia mercantil, no en todos los casos el fideicomitente es el propietario del predio que se encuentra dentro del patrimonio autónomo; en esta figura además del fideicomitente hay que tener en cuenta al beneficiario, que puede ser una persona distinta del fideicomitente e incluso terminar siendo el titular de los derechos fiduciarios sobre los bienes fideicomitados. De presentarse este caso, cualquier instrucción impartida por un fideicomitente que no tenga la facultad de disposición sobre el predio porque existe un beneficiario que en ejecución del contrato de fiducia tiene ya la disposición del predio, la instrucción no sería válida y, por tanto, se afectaría también la celebración del contrato de promesa de compraventa o compraventa. De otro lado, es conveniente establecer en qué momento se haría la mencionada transferencia del predio al patrimonio autónomo de fidubogotá y a qué título se haría la misma, además de resultar necesario examinar los efectos jurídicos y fiscales que se derivarían de dicha transferencia, pues los términos de referencia no son claros al respecto.

Respuesta:

Se aclarará en los términos de referencia definitivos que la sociedad fiduciaria deberá certificar quién es el fideicomitente y quiénes son los beneficiarios y que todos los beneficiarios deben ser fideicomitentes del patrimonio autónomo.

En todo caso, es pertinente aclarar que si no es posible cumplir las obligaciones del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, por parte del promitente vendedor, éste asumirá el pago de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar, pues uno de las obligaciones que adquiere es la de suscribir los contratos de compraventa y cualquier perjuicio que ocasione a terceros tendrá que ser asumido por él.

En lo que se refiere a la transferencia de las viviendas, ésta se haría, como lo indican los términos de referencia, con la suscripción de contratos de compraventa, dentro de 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 y a la aprobación de la garantía de estabilidad o calidad. Las obligaciones propias tanto de los contratos de promesa de compraventa como de los contratos de compraventa se encuentran incorporadas en los términos de referencia.

- **Posibilidades para la suscripción de contratos de promesa de compraventa**

3.47. *En el ítem III Criterios de selección. 3.1. Requisitos habilitantes de carácter jurídico, particularmente en el numeral 3.1.1.3. Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o compraventa, se debe aclarar si son alternativos, esto es o uno o el otro, pues de la redacción, la expresión "podrá" no es determinante.*

Respuesta:

Se incluye la expresión "podrá", porque se admitirá cualquiera de las tres alternativas planteadas en el documento.

- **Suma de experiencias de los miembros del consorcio o unión temporal**

3.48. *La experiencia solicitada en construcción de vivienda, en los términos en relación a un consorcio o unión temporal debe ser de todos los integrantes del consorcio o puede ser tenerla solamente uno de los integrantes del mismo?*

3.49. *(...) La experiencia específica de una unión temporal, ¿es producto de la suma de cada uno de sus integrantes?.*

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1 de los términos de referencia dispone: *"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".*

- **Antigüedad de la empresa o unión temporal como proponente**

Respuesta:

Teniendo en cuenta que el numeral 1º del artículo 6º de la ley 1537 de 2012 establece que los proponentes de proyectos de vivienda de interés prioritario a los patrimonios autónomos señalados en el mismo artículo deben tener experiencia específica mínima de cinco (5) años en la ejecución de proyectos de vivienda, se aclarará en los términos de referencia que la antigüedad del proponente o de cada uno de sus miembros, deberá ser de mínimo 5 años.

- **Acreditación de obras propias**

3.50. *Soy Constructor de vivienda para la venta al publico. En los últimos 5 años llevo mas de 20.000 m2 pero ninguno bajo la modalidad de contrato. No es claro si aceptan esta experiencia? se me ocurre que puede ser aportando la Licencia de construcción.*

3.51. *En el numeral 3.1.3.1. Experiencia Especifica del proponente no se establece claramente cómo acreditar las obras propias realizadas por los proponentes, por lo que muy respetuosamente solicito sea ampliada la información al respecto.*

3.52. *En la EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE, numeral 3.1.3.1. dice el pliego: "Las vivienda que acreditaran la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción en los últimos 5 años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección". Se pregunta.*

a) *Para los proyectos de vivienda propios, esto es ejecutados directamente por la constructora como propietaria de los mismos, quién acredita el recibo de las viviendas ?*

b) *En el ítem que establece que también se podrá acreditar la experiencia específica con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y revisor fiscal de la respectiva entidad.. Se pregunta: Que se entiende por "entidad", la misma sociedad proponente ?. En los casos en que se adelanta por fiducia inmobiliaria, lo acredita la Fiduciaria? Que pasa en los casos en que solo ha sido pre ventas, quien lo acredita ?*

Ahora bien, si la respuesta incluye la acreditación con la licencia de construcción, en general las licencias salen como constructor responsable el ingeniero de la constructora y no el nombre de la constructora. En el caso de que el ingeniero constructor responsable sea el mismo representante legal de la constructora, esto es válido ?

3.53. *¿La certificación de la experiencia requerida puede estar soportada unicamente por la licencia de construcción?*

Respuesta:

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

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

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

- **Garantía de seriedad de la oferta:**

3.54. **Garantía de seriedad de la oferta** *Para garantizar la seriedad de la propuesta, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una fianza o garantía bancaria o de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, aceptable y a favor de la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total de los proyectos ofrecidos, con validez de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de presentación de la oferta. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada. **Observación:** Para no afectar la estabilidad de los proyectos por los ajustes de precios en Enero de 2013, es importante establecer un plazo máximo de prórroga de la vigencia de la propuesta. **Propuesta.** Para garantizar la seriedad de la propuesta, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una fianza o garantía bancaria o de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, aceptable y a favor de la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total de los proyectos ofrecidos, con validez de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de presentación de la oferta. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada hasta un máximo de treinta (30) días calendarios adicionales.*

Respuesta:

El numeral 2.12 de los términos de referencia señala: *“La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista*

*para el cierre del proceso. La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, previa modificación de los términos de referencia en este sentido, por parte del comité técnico del Fideicomiso, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera, **sin superar en todo caso los ciento veinte días (120) calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso**". (Resaltado fuera del texto).*

- **Propuestas presentadas por sociedades extranjeras:**

3.55. *Tenemos que crear una empresa en Colombia, o podemos hacer la propuesta como una empresa portuguesa?*

3.56. *En el punto 1.6, sobre destinatarios de la invitación, se establece que lo será toda personal natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia. Cuando se indica persona extranjera legalmente constituida en Colombia, ¿implica esto que sólo podrán participar empresas extranjeras que tengan filiales o sucursales constituidas en Colombia?*

3.57. *Si nuestro entendimiento es correcto respecto a lo expuesto en el numeral 3.1.1.2, la Sucursal de una empresa puede presentar oferta. Creemos que en el caso de una Sucursal Extranjera con Casa Principal en Colombia tiene la misma posibilidad de presentarse y aportar su experiencia en el proceso. Solicitamos muy comedidamente revisar este alcance.*

Respuesta:

En los términos de referencia definitivos se aclarará la participación de las sociedades extranjeras, de la siguiente manera:

Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras sin SUCURSAL en Colombia, se someterán a las leyes colombianas sin perjuicio de lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades

para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

- b. Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad de la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del Proceso de Selección suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como los contratos a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en los presentes términos de referencia.

Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país.

Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos párrafos precedentes, según corresponda.

- **Registro único de proponentes**

3.58. *3.1.1.6 registro unico de proponentes. los proponentes deberan presentar el rup expedido por la camara de comercio dentro del mes anterior al cierre del proceso. nuestro rup ha sido expedido en el mes de agosto es valido para el proceso?*

Respuesta:

Es preciso aclarar que una cosa es la fecha de expedición del documento y otra la vigencia del registro. Para efectos de aportar el documento se solicita que este haya sido expedido dentro del mes anterior al cierre del proceso. Sin embargo frente a la vigencia del registro, en los eventos en que este no esté vigente se procederá al rechazo de la oferta.

De otra parte, cuando el documento indica que las certificaciones deben haber sido expedidas "dentro del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta", (resaltado y subrayado fuera del texto), no equivale a decir que tiene que tener por lo menos un mes, sino, por el contrario, que debe haber sido expedido como máximo un mes de anticipación y como mínimo, podrá ser el mismo día de presentación de la propuesta.

- **Predios de propiedad de patrimonios autónomos**

3.59. *1.- Sirvanse aclarar si lo que reza en el acápite 3.1.1.3., apartes 3 y 3.1, 3.2, 3.3, es que para poder presentar propuesta formal de CONSTRUCCION, se requiere obligatoriamente tener constituido un PATRIMONIO AUTONOMO con una Fiduciaria, en el cual estén aportados los terrenos donde se construirán las viviendas gratuitas.*

Dice el punto 3.: " Acreditar que el predio o los predios en que se desarrollaran los proyectos ofertados SON DE UN PATRIMONIO AUTONOMO debidamente constituido, caso en el cual deberá presentar con la propuesta lo siguiente: 3.1. COPIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL por el cual se constituyo el patrimonio AUTONOMO. 3.2. Certificación de la sociedad fiduciaria respectiva, expedida DENTRO DEL MES ANTERIOR A LA FECHA DE LA PRESENTACION DE LA PROPUESTA, en la cual se indique quienes son los fideicomitentes del patrimonio AUTONOMO propietario.- 3. Carta en la cual los fideicomitentes den una instruccion a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto, el patrimonio AUTONOMO tenga la obligación de transferir al patrimonio autonomo, o quien este indique, los predios respectivos. En el caso de que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada. En este caso (cual ?), el proponente suscribirá el contrato de promesa de compraventa, prometiendo la venta de cosa ajena, teniendo como fundamento la documentación antes mencionada (cual ?). Si embargo, en todos los casos, el proponente deberá suscribir las escrituras en que se protocolicen los contratos de compraventa y en la misma señalará que el proponente asume todas las responsabilidades que establecen las normas legales vigentes para los constructores y los vendedores. EN EL CASO DE QUE NO COMPAREZCA A LA FIRMA DE LAS ESCRITURAS o no asuma expresamente en las mismas responsabilidades antes señaladas, ASUMIRA EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES a que haya lugar, por el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa". (Las mayúsculas y paréntesis son míos). De la poca claridad, deficiente redacción y confusión por la remisión de un patrimonio AUTONOMO para que transfiera al mismo patrimonio AUTONOMO, queda preguntar si lo que allí dicen es lo que quisieron decir o que no saben que fue lo que quisieron decir, o si lo que dicen lo hacen por cuenta propia o del Ministerio de Vivienda, porque resulta imposible tener un Contrato de FIDUCIA constituido con un Patrimonio AUTONOMO y adivinar que se debió haber pedido una CERTIFICACION con una fecha correspondiente al mes anterior a la fecha del cierre de la propuesta que será el 31 de Agosto, o sea, que debió tramitarse todo, incluida la CERTIFICACION, antes de que saliera el pliego de la convocatoria, la cual tiene fecha 27 de Julio de 2012, que justamente fue un viernes. Con todo comedimiento y respeto, los invito a corregir mediante ACLARACION todo el párrafo 3, so pena de que ningún constructor pueda calificar en la propuesta, creando si no se hace tal aclaracion, un gravísimo problema legal con consecuencias impredecibles.

- 3.60. (...) si de acuerdo al No 3 es explicito el requerir acreditar que el predio es de propiedad de un patrimonio autónomo antes de presentarse la propuesta sin ningún condicionamiento y mas adelante establece que, siendo el predio de un patrimonio autónomo el proponente deberá suscribirá el contrato de promesa de compraventa prometiendo la venta de cosa, en el evento en que el proponente no salga beneficiado perderían los costos de la transferencia. En ese orden de ideas se propone lo siguiente: a) Que si no se tiene un patrimonio autónomo constituido, siendo claro que se debe acompañar una garantía de seriedad de la oferta, y para no perjudicar al proponente, debe establecerse que el proponente ganador tendrá que constituir un patrimonio autónomo antes de la firma de la compraventa con la instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria de transferir. b) Que si ya se tiene constituido patrimonio autónomo, la promesa de compraventa podría ser en calidad de mandatario del patrimonio autónomo y en dicha promesa debe constar la obligación de comparecer en la escritura.

Respuesta:

Como ya se expuso en este documento y como lo indica expresamente el proyecto de términos de referencia, el propósito del proceso de selección no es la presentación de una "propuesta formal de construcción" sino que se proponga un proyecto, que cuente con las condiciones señaladas en los términos de referencia. Posteriormente, con los proponentes de los proyectos seleccionados, se suscribirán CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, razón por la cual a lo largo de todos los términos de referencia se encontrará que el objeto del proceso es la adquisición de viviendas y no la celebración de contratos de obra para la construcción de las mismas.

El numeral 3.1.1.3 es concordante con lo expuesto y por lo tanto se denomina CAPACIDAD PARA SUSCRIBIR LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O DE COMPRAVENTA. Este numeral establece en el punto 3, la posibilidad de que el propietario de los predios en que se desarrollará el proyecto sea un patrimonio autónomo y en esa medida establece el procedimiento para suscripción de la promesa de compraventa y del contrato de compraventa, cuando quiera que esta situación se presente, pues también existen las posibilidades señaladas en los numerales 1 y 2.

En todo caso, no se aceptará que el proponente actúe como mandante de los propietarios de los predios, pues quien hace la propuesta, y a quien se evalúa su capacidad técnica, jurídica y financiera es al proponente y no a un tercero, en esa medida, es el proponente quien debe asumir las responsabilidades como promitente vendedor y como vendedor.

De otra parte, cuando el documento indica que las certificaciones deben haber sido expedidas "dentro del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta", (resaltado y subrayado fuera del texto), no equivale a decir que tiene que tener por lo menos un mes, sino, por el contrario, que debe haber sido expedido como máximo un mes de anticipación y como mínimo, podrá ser el mismo día de presentación de la propuesta.

En consecuencia, no existen errores de redacción ni falta de claridad en la información. Es importante que los interesados revisen el documento integralmente, teniendo en cuenta el objeto del proceso de selección.

- **Sanciones por incumplimientos**

3.61. *En el documento de preguntas frecuentes del programa de vivienda gratuita que publicó el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se respondió la siguiente pregunta: "¿La Ley 1537/12 determina que en la convocatoria para el desarrollo de proyectos VIP, se deberá exigir que en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción; los incumplimientos señalados incluyen incumplimientos entre privados? R/: En el marco de los procesos de selección, para atender lo indicado por este artículo, se revisarán los a incumplimientos contractuales con el Estado." Y en el proyecto de términos de referencia en el numeral 2.13 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS en el numeral 2.13.2 dice: "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 acuerdo con la información incorporada en el RUP.” La aclaración en la respuesta dada que: se revisarán los incumplimientos contractuales con el Estado no está incorporada en el numeral 2.13.2 del proyecto de términos de referencia, solicitamos muy respetuosamente se haga la correspondiente corrección.

Respuesta:

El párrafo 4º del artículo 6.1.3.5 del decreto 734 de 2012 *“Por el cual se reglamenta el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y se dictan otras disposiciones”* dispone que: *“Para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011, las Cámaras de Comercio deberán hacer explícita y certificar de manera automática en el Registro Único de Proponentes la existencia de la inhabilidad por incumplimiento reiterado cuando se cumplan los presupuestos de dicho artículo (...)*” (Subrayado fuera del texto).

El numeral 6.2 del artículo 6º de la Ley 1150 de 2007 *“por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”* dispone que: *“Las entidades estatales enviarán mensualmente a la Cámara de Comercio de su domicilio, la información concerniente a los contratos, su cuantía, cumplimiento, multas y sanciones relacionadas con los contratos que hayan sido adjudicados, los que se encuentren en ejecución y los ejecutados. Las condiciones de remisión de la información y los plazos de permanencia de la misma en el registro serán señalados por el Gobierno Nacional. El servidor público encargado de remitir la información, que incumpla esta obligación incurrirá en causal de mala conducta”.*

El Artículo 6.1.3.2 del decreto 734 de 2012, en lo que se refiere a la certificación emitida por las Cámaras de Comercio en relación con el Registro Único de Proponentes, dispone que aquella debe contener, entre otros, *“7. Datos relativos a la información reportada por las entidades estatales sobre contratos adjudicados, en ejecución y ejecutados, multas y sanciones contractuales de los últimos 5 años en contratos estatales en cumplimiento de lo previsto en numeral 6.2 del artículo 6º de la Ley 1150 de 2007”.*

Por las razones expuestas, se revisarán los incumplimientos que estén registrados en el Registro Único de Proponentes.

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

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

4.1. *En el numeral 1.3. ALCANCE AL OBJETO, se establece: “Se recibirán ofertas de vivienda de interés social prioritario, terminadas, en proceso de ejecución o que se desarrollen en proyectos por iniciar, que en su totalidad se encuentren en predios ubicados dentro del perímetro urbano del respectivo municipio o distrito, de acuerdo con las disposiciones del respectivo plan de ordenamiento territorial, o que se encuentren en predios localizados en suelos de expansión urbana que cuenten con plan parcial adoptado....”. Consideramos que la condición señalada anteriormente, restringe las posibilidades de unaparticipación amplia de oferentes que tienen experiencia y están interesados en la construcción de*

vivienda social en el Distrito de Barranquilla, teniendo en cuenta que la ciudad ha copado sus posibilidades de crecimiento urbanístico, siendo cada vez más escasos los lotes urbanos que permitan la construcción de este tipo de proyectos. La alternativa posible es construir en lotes de expansión urbana, que de conformidad a la Ley 388 de 1997, se requiere de unas instancias y unos tiempos que permitan la adopción de un plan parcial y el trámite de las licencias de urbanismo y construcción. Sugerimos modificar este condicionamiento y abrir la posibilidad que participen empresas que: "ADELANTEN PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO TERMINADAS, EN PROCESO DE EJECUCIÓN O QUE SE DESARROLLEN EN PROYECTOS POR INICIAR, QUE EN SU TOTALIDAD SE ENCUENTREN EN PREDIOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL RESPECTIVO MUNICIPIO O DISTRITO, DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DEL RESPECTIVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, O QUE SE ENCUENTREN EN PREDIOS LOCALIZADOS EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA QUE CUENTEN CON PLAN PARCIAL ADOPTADO O EN TRÁMITE, DE CONFORMIDAD A CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL O MUNICIPAL DE ACUERDO A LA COMPETENCIA. En el numeral 3.2.1 de los Términos de Referencia, "Verificación de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados", se establece el mismo condicionamiento señalado en el numeral 1.3. ALCANCE AL OBJETO. Se sugiere que en los términos de referencia definitivos se realice la modificación propuesta en el numeral anterior, con el ánimo de lograr pluralidad de oferentes. En el numeral 3.2.1 de los Términos de Referencia, "Verificación de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados", se solicita aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción y los respectivos planos, lo cual sin plan parcial adoptado sería imposible de cumplir. En estas circunstancias, y como consecuencia de la observación realizada anteriormente, se sugiere suprimir este requisito.

Respuesta:

Con el ánimo de agilizar el desarrollo de los proyectos y asegurar que la entrega efectiva de las viviendas se realice dentro del término establecido en los términos de referencia, se exige que los predios se encuentren dentro de suelo urbano o que estén ubicados en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado o que hagan parte de un Macroproyecto de Interés Social Nacional adoptado. La habilitación efectiva del suelo; esto es, su ubicación dentro del perímetro urbano y la definición de la infraestructura, es condición mínima para su rápida ejecución. Además, en las condiciones generales establecidas en el numeral 3.2.1 se exige el aporte de la copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos. La existencia de tal licencia sólo se puede predicar de suelo urbano, pues para el suelo de expansión urbana, en los términos del Decreto 4065 de 2008, es condición previa la adopción del respectivo plan parcial. En consecuencia, la condición se mantendrá.

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

4.2. En el numeral 3.1.3.2 Listado de proyectos ofrecidos, en el párrafo que reza "el proponente debe entregar, adjunto el anexo No. 2 un cronograma de ejecución y/o entrega de las viviendas, que sea acorde con el tiempo que propone su entrega. Adicionalmente deberá entregar el certificado del interventor del proyecto, en el que conste el estado de ejecución del proyecto el cual deberá coincidir con el señalado en el formato diligenciado" ¿en el caso

que el proyecto no tengan ningún avance en las obras de urbanismo, ni en obras de construcción, es necesario anexar el certificado del interventor o el certificado expedido por la sociedad colombiana de ingeniería o la sociedad colombiana de arquitectura, donde se exprese que no hay avance de obra?

Respuesta:

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

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

4.3. *En cuanto a los requisitos del lote respecto a no tener limitaciones de dominio, tengo la inquietud de que en el caso de proyectos terminados o en ejecución, puede existir una hipoteca a favor de la entidad que financio el proyecto. Como se resolvería esto para la calificación del terreno*

4.4. *De acuerdo al punto 3.2.2. **Requisitos jurídicos.** Certificado de tradición y libertad del(los) inmuebles en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, en el cual conste que el oferente de las viviendas, o quien firme la carta de intención de transferirlos al proponente, o al patrimonio autónomo que presente instrucción irrevocable de transferirlos, es titular único del derecho real de dominio del mismo, y que no tiene ningún gravamen o limitación al dominio vigente. Se solicita que el numeral 3.2.2. quede de la siguiente forma: Certificado de tradición y libertad del inmueble en que se desarrolló o se desarrollara el proyecto ofrecido, en el cual conste que el oferente de las viviendas, o quien firme la carta de intención de transferirlos al proponente, o al patrimonio autónomo que presente instrucción irrevocable de transferirlos, es titular único del derecho real de dominio del mismo, y que no tiene ningún gravamen o limitación al dominio vigente, salvo hipoteca que garantice un crédito constructor en donde la entidad acreedora certifique que este gravamen tiene como objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario y que consiente en la propuesta del propietario. Justificación En Colombia, como es sabido, el sector de la construcción requiere para su desarrollo y dinámica, del acompañamiento de la banca hipotecaria, a través de las líneas de crédito constructor, que es la que permite no solo acceder a predios cuyo valor comercial es elevado, sino facilitar la adquisición de los inmuebles por parte de los interesados vía subrogación del crédito. Hay que tener en cuenta que la banca realiza su propia interventoría y exige unos requisitos especiales para brindar este tipo de financiación del proyecto.*

4.5. *“Certificado(s) de tradición y libertad del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, en el(los) cual(es) conste que el oferente de las viviendas, o quien(es) firme(n) la carta de intención de transferirlos al proponente, o el patrimonio autónomo que presente la instrucción irrevocable de transferirlos al proponente, es(son) titular(es) único(s) del derecho real de dominio del (los) mismos y que no tiene(n) ningún gravamen o limitación al dominio vigente. Estas certificaciones deben ser expedidas por la*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección” Nos permitimos sugerir que esa exigencia sea eliminada y más bien sea incorporada como una obligación en la promesa de compraventa por cuanto:

- 1. Pueden existir hipotecas en mayor extensión a favor de algún financiador del proyecto.*
- 2. Pueden existir servidumbres de aguas, de conducción de redes o de acueducto que en nada afecten los proyectos.*

Respuesta:

Se aclarará en los términos de referencia definitivos que las viviendas deben ser transferidas sin gravámenes ni limitaciones al dominio, pero no se exigirá esta condición como requisito de los predios que se presenten en la propuesta, en los cuales se desarrollará el proyecto.

- **Servidumbres en los predios en que se desarrollarán los proyectos propuestos**

4.6. 3.2.1. Requisitos jurídicos. Ordinal Segundo. Si bien es cierto que los predios no deben estar sometidos a gravámenes, también lo es que existen gravámenes que pueden llegar a ser perpetuos como las servidumbres. En este orden de ideas es necesario aclarar que los gravámenes a los que se refiere este ordinal son específicamente los gravámenes hipotecarios, diferentes a los constituidos para la adquisición del proyecto, y los correspondientes a embargos o los que demuestren demandas en curso.

Respuesta:

De acuerdo con las normas vigentes, las servidumbres no son la única limitación al dominio, de modo que se mantendrá la obligación de que los predios sean transferidos sin ninguna limitación al dominio. Solamente se aceptará que el predio o predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritas servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

En cuanto a los gravámenes, se exigirá que los mismos no existan al momento de la transferencia de las viviendas, es decir, de la firma de los contratos de compraventa.

- **Plazo de entrega del proyecto**

4.7. Consideramos que el menor plazo de entrega, dada la necesidad de las viviendas, debe ser bonificado con una mayor puntuación.

4.8. 3.4. CRITERIOS DE DESEMPATE. Los criterios de desempate no son equitativos, en la medida en que los mismos se ajustan a menor tiempo de entrega o mayor número de viviendas adjudicadas, lo que implica en principio que la adjudicación en caso de empate será favorable a LOS PROPONENTES, que acrediten mayor experiencia y de persistir el empate se tenga en cuenta dicha experiencia junto con el mayor número de soluciones de vivienda.

Respuesta:

El tiempo de entrega de las viviendas varía de acuerdo con el número de viviendas ofrecidas, de modo que no sería un criterio objetivo de evaluación asignar puntaje a los proyectos que se entreguen en un menor plazo. En todo caso, se está exigiendo un plazo máximo para la terminación de las viviendas (31 de octubre de 2013) y un plazo máximo para su transferencia efectiva (31 de diciembre de 2013).

De otra parte, se modificarán los criterios de desempate estableciendo criterios que permitan seleccionar las mejores propuestas, como son, los que ofrezcan la mayor cantidad de metros cuadrados construidos por vivienda y los que hayan acreditado el mayor número de metros cuadrados construidos de experiencia.

- **Certificación del estado de avance del proyecto**

4.9. En el Numeral 3.1.3.2. se solicita que el certificado de avance del proyecto pueda ser suscrito por el Representante Legal y Contador, Revisor Fiscal o el Interventor de Proyecto.

Respuesta:

Ni el representante legal de una empresa ni el contador o el revisor fiscal tienen la formación técnica que les permita certificar el avance de obra de un proyecto constructivo, razón por la cual se exige que lo haga el interventor del proyecto, la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos.

- **Licencias urbanísticas requeridas**

4.10. Capítulo III Criterios de Selección – 3.2.1 Requisitos Generales: Podrían aclararnos lo expresado en los puntos 2 y 3? Se requiere presentar copia de la licencia de construcción con la propuesta? Cuando se menciona licencia de urbanización, se refiere esta a presentar con la propuesta copia de la licencia de urbanismo y copia de la licencia de construcción?

4.11. Es obligatorio al momento de la presentación de la oferta contar con licencia de urbanismo y construcción?

Respuesta:

La licencia de urbanización está definida en el artículo 4º del Decreto 1469 de 2010. De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, se solicita que el proponente aporte ésta licencia o la "licencia de urbanización y construcción", cuando sean expedidas en un solo acto.

La licencia de construcción no se exige como requisito habilitante, pero en caso que el proyecto cuente con la misma, deberá aportarse copia.

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

4.12. 3.2.3. Requisitos técnicos. Se debe especificar que los tres primeros requisitos exigidos en este numeral, solo aplicarán en los casos en que el proponente no cuente con

las respectivas licencias de urbanismo y construcción. En estos casos deben entenderse como cumplidos aquellos requisitos

- 4.13. *3.2.3. Se debe especificar que los cinco (5) primeros requisitos exigidos en este numeral solo aplicarán en los casos en que el PROPONENTE no cuente con las respectivas licencias de urbanismo y de construcción. En estos casos deben entenderse como cumplidos aquellos requisitos.*

Respuesta:

En todos los casos se requiere la existencia de licencia de urbanización. Dado que los dos primeros requisitos técnicos (localización en suelo urbano y uso del suelo) son condiciones a verificar por parte de la entidad competente para la expedición de licencias urbanísticas, se procederá a su eliminación. No obstante, se conservarán los siguientes requisitos pues permiten conocer con toda claridad otras condiciones técnicas y generales del predio que no se expresan en la respectiva licencia urbanística.

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

- 4.14. *3.2.3. Nota 1. Se sugiere eliminar de esta nota la solicitud de documentos adicionales en la medida en que no habrían parámetros limitantes para las solicitudes, lo que podrá entorpecer el normal procedimiento. En este orden de ideas consideramos procedente solicitar aclaraciones y precisiones más no documentos adicionales que no estén contemplados expresamente dentro de los términos de referencia.*

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente exigir documentos que, como lo indican los términos de referencia, tendrán por objeto verificar la viabilidad técnica, jurídica o financiera de los proyectos ofrecidos.

- **Interventorías**

- 4.15. *3.2.3. Nota 2: Es importante abolir no solo de ésta nota sino en general de los términos de referencia las expresiones "interventor" o "inteventoría". Es claro para las partes que la figura a constituirse es la compraventa y no un contrato de obra, por lo tanto la expresión no se ajusta a la intención, y siendo contraria a ella podría desvirtuar la naturaleza del contrato. Se sugiere cambiar la expresión por "supervisor".*

- 4.16. *1. precisar si el valor de la interventoría técnica, administrativa, financiera y control de costos, esta incluida en el valor de los 70 SMLMV o si es sera financiada por otra fuente diferentes. así mismo solicitamos indicar, como será el proceso de selección del interventor, si se hara un concurso de mérito o si ya se tiene seleccionada una agremiación o entidad que hará dicha interventoría a dichos proyectos.*

- 4.17. *La interventoría del proyecto la realizar Fidubogota o algún representante delegado por esta? O debe ser contratado por el proponente?*

- 4.18. *3 Como y a donde se pueden inscribir las EMPRESAS que teniendo la idoneidad y experticia, en este tipo de proyectos, puedan ofertar para REALIZAR LA INTERVENTORIA a los proyectos por desarrollar.?*

Respuesta:

Es pertinente indicar que la nota 2 expresamente señala que se trata de "(...) informes de interventoría (...), presentados por el proponente" (Subrayado fuera del texto) y teniendo en cuenta que son presentados por él, comprometen su responsabilidad frente a lo ofrecido en el proceso.

Acorde con lo anterior, tanto en la nota 2 a la que hace referencia la observación, como en todas las demás mencionadas en los términos de referencia se hace mención a interventorías o interventores contratados por los constructores y bajo su costo, en ningún caso por la sociedad fiduciaria, pues efectivamente la responsabilidad del desarrollo del proyecto de acuerdo con las normas vigentes, es enteramente del vendedor. Así, las cosas, no se realizará ningún tipo de procesos de selección de interventores.

- **Selección de proyectos**

- 4.19. *3.3.2. Selección de proyectos para el Grupo 2 del numeral 1.3 de este documento. Del párrafo primero en la parte final se debe eliminar la expresión que se cita a continuación ya que no corresponde al texto actualizado: "el cual se acogerá siempre y cuando el valor ofrecido no supere el máximo estimado en este documento para cada metro cuadrado de área construida y el valor de metros cuadrados ofrecidos no sea inferior al señalado en este documento y su anexo técnico".*

Respuesta:

Se acogerá la observación y en los términos de referencia definitivos la frase quedará así: "el cual se acogerá siempre y cuando el valor ofrecido no supere el máximo estimado en este documento para cada vivienda y el número de metros cuadrados ofrecidos no sea inferior al señalado en este documento y su anexo técnico".

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

- 4.20. *3.2.1. Requisitos Generales. Se deben eliminar los requisitos de los 2 últimos ordinales, ya que no se está dentro de la oportunidad para exigirlos y en cambio sí implicarían tener anticipadamente licencia de construcción, reloteo, individualización de las manzanas, etc, generando cargas adicionales e innecesarias al proponente que difícilmente las pueden satisfacer en los plazos requeridos para la firma de las escrituras de compraventa.*

- 4.21. *Dentro de los requisitos generales se exige la presentación de los certificados catastrales de los inmuebles en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, expedidos por la autoridad catastral correspondiente, dentro del mes anterior a la fecha de*

cierre del proceso de selección al igual que la copia de las manzanas catastrales en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido. Considerando el atraso del catastro en Colombia y que muchos predios no cuentan con carta catastral o esta no está actualizada, solicitamos amablemente que se eliminen estos requisitos pues el cumplimiento del mismo dependerá del acto de un tercero ajeno al proponente.

4.22. 3.2.1. REQUISITOS GENERALES En los párrafos 4 y 5 de este numeral se cita: *"Certificado(s) catastral(es) de los inmuebles en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, expedidos por la autoridad catastral correspondiente, dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección" "Copia de la(s) manzana(s) catastral(es) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, expedidos por la autoridad catastral correspondiente, dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección" Nos permitimos sugerir que tales exigencias sean eliminadas por las siguientes razones: 1. El folio de matrícula inmobiliaria, que es uno de los documentos que debe aportarse como requisito jurídico, es el que permite identificar la titularidad jurídica de un inmueble. 2. El registro catastral es un trámite que se realiza con posterioridad a la existencia jurídica de un predio, y que no obstaculiza o afecta ninguno de los trámites jurídicos. 3. El único problema que podría presentarse, en aquellos municipios en los que el pago de impuestos prediales no se realiza a través del sistema de autoavalúo, es que el cobro lo hace la autoridad con base en la información catastral. No obstante ello, aún en esos caso, el pago se puede hacer por los predios en mayor extensión, de manera que el hecho de que no exista desenglobe catastral no afecta el cumplimiento de la obligación tributaria ni entorpece los trámites jurídicos relativos al predio. 4. En la práctica, la mayoría de ciudades y municipios son bastante demorados en los trámites de desenglobes catastrales de manera que este sería un requisito bastante difícil de cumplir en la gran mayoría de los casos.*

4.23. 3. En el punto 3.2, acápite 3.2.1., párrafo 4, se exige CERTIFICACION Catastral con fecha del mes anterior al de la fecha de cierre del proceso de selección, así como en el párrafo siguiente, se pide igualmente CERTIFICACION catastral de las manzanas en las que se desarrollara el proyecto, con fecha también del mes anterior a la fecha de cierre de la propuesta, que será el 31 de Agosto. Repito lo que exprese antes: el pliego solo salió el viernes 27 de Julio, entonces, no será otra equivocación ?

Respuesta:

Los certificados y manzanas catastrales solicitados son los correspondientes al predio o predio en mayor extensión, en que se desarrollará el proyecto.

Cuando el documento indica que las certificaciones deben haber sido expedidas "dentro del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta", (resaltado y subrayado fuera del texto), no equivale a decir que tiene que tener por lo menos un mes, sino, por el contrario que debe haber sido expedido como máximo un mes antes, pero como mínimo podrá ser incluso el mismo día de presentación de la propuesta.

- Registro Fotográfico

4.24. 4. En el punto 3.2.3., se exige la acreditación por las autoridades municipales correspondientes, de los mismos documentos presentados con la postulación. Entre ellos, se exige nuevamente que se acompañe la CERTIFICACION de no estar invadido u ocupado el lote, con registros fotograficos a la fecha de PRESENTACION de la propuesta. Pregunto: quiere decir que el registro fotografico equivale a fotografias de una Camara cualquiera o se refiere a algún procedimiento tecnico especial, denominado "registro fotografico", que de fe de que fue realizado o tomada la fotografia el día del cierre de la PRESENTACION de la propuesta, como se exige en el pliego?. Ahora bien, si la propuesta debe presentarse exclusivamente en las oficinas de FIDUBOGOTA, en la ciudad de Bogota, como se hace para realizar la operación de "registro fotografico" en pueblos alejados de la ciudad de Bogota, con la misma fecha de la PRESENTACION de la propuesta en Bogota?

Respuesta:

Se aclarará que el registro fotográfico debe anexarse con la propuesta pero no se quiso decir que las fotografías debían ser tomadas ese mismo día. En todo caso, es responsabilidad del proponente la información que remita a Fidubogota, dando constancia de que el lote "no está(n) invadido(s), ocupado(s) o en posesión de terceros"

- **Supervisor designado por la sociedad fiduciaria**

4.25. Numerales 4.3.11 y 4.3.12. Considerando que habrá un supervisor designado por la Fiduciaria Bogotá S.A, se solicita que se definan claramente las funciones de éste en el contrato de promesa de compraventa.

4.26. NUMERAL 4.3.1.1.-4.3.1.2. Considerando que habrá un Supervisor designado por la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., se solicita que se definan claramente las funciones de éste en el Contrato de Promesa de Compraventa. Señalando específicamente que el supervisor no tendrán autorización para exonerar a EL PROPONETE de ninguna de sus obligaciones o deberes que emanen de los contratos, ni para imponerle obligaciones distintas a las estipuladas en los mismos. Por lo tanto, tampoco podrán impartir instrucciones que impliquen modificaciones a los términos contractuales o dilaten su gestión.

Respuesta:

La sociedad fiduciaria designará un supervisor para el seguimiento al desarrollo de los proyectos, con el objeto de presentar informes al promitente comprador, y para la expedición de la certificación de existencia de las viviendas y la verificación de la póliza de estabilidad o calidad del bien vendido, que para el presente caso, son las viviendas ofrecidas en venta. Es importante tener en cuenta que este supervisor no tiene en ningún caso, la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones al ejecutor del proyecto, pues su labor es exclusivamente ante la sociedad fiduciaria y no le impondrá obligaciones adicionales al promitente vendedor.

El proponente deberá cumplir con todas las obligaciones establecidas en las normas vigentes para la ejecución de la obra y para responder en su condición de promitente vendedor y/o vendedor de las viviendas, de acuerdo al contrato de promesa de compraventa suscrito con la sociedad fiduciaria.

La Supervisión podrá realizar visitas de seguimiento o solicitar información sobre avance de las obras en cualquier momento desde la firma del contrato de promesa de compraventa y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.

El supervisor designado por la sociedad fiduciaria, verificara el cumplimiento de lo ofrecido por el promitente vendedor, y que esta incluido en el contrato de promesa de compraventa, lo cual se materializará en la expedición del certificado de existencia, el cual esta definido en la Resolución 019 de 2011 o aquella que la adicione, modifique o sustituya.

En la minuta del contrato de promesa de compraventa que se anexará a los términos de referencia definitivos se hará referencia a los casos en que se requiere la intervención del supervisor designado por la sociedad fiduciaria.

- **Asignación de puntaje para la posibilidad de desarrollo progresivo**

4.27. *Según los términos de referencia el proponente que 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 y contabilizada para efectos del puntaje por cada 3 metros cuadrados de área privada no construida el equivalente a 1 metro cuadrado de área construida. Considerando que que la política de desarrollo urbano es promover la densificación y las ciudades compactas, solicitamos se aclare por que se genera un beneficio para las casas con lote construible y además no se exige un patio mínimo, o se elimine el puntaje adicional que se otorga a la posibilidad de ampliación.*

4.28. *3.3.3.2 MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MINIMOS REQUERIDOS, en la NOTA. 1, De acuerdo con lo expresado en esta Nota únicamente se está beneficiando a las viviendas unifamiliares o bifamiliares al calificar las áreas no construidas, que les permiten el futuro desarrollo, dejando en desventaja a las unidades de vivienda en multifamiliares en las que esto no sucede. Por esta razón es conveniente incluir que tratándose de proyectos multifamiliares se deben calificar tanto las áreas construidas privadas como las áreas comunes a las que tienen derecho, de acuerdo con su coeficiente de participación en las zonas comunes del multifamiliar.*

Respuesta:

El objetivo principal del programa de vivienda gratuita es mejorar las condiciones de vida de la población más vulnerable del país, de modo que si estas familias tienen la posibilidad de un desarrollo progresivo de 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.

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

4.29. 3.3.3.2. *Mayor número de metros cuadrados, adicionales a los mínimos requeridos en la Nota 1. Es necesario dividir las viviendas unifamiliares y bifamiliares de las multifamiliares. Al representar 2 productos diferentes, deben dividirse en 2 categorías que permitan la comparación entre iguales, de acuerdo a la disponibilidad de suelo de cada municipio. Por lo tanto se debe decidir separadamente la viabilidad de cada una de ellas.*

Respuesta:

Al respecto de su inquietud, es preciso aclarar que el área mínima establecida en los términos de referencia es de 40 metros cuadrados, y es requisito habilitante para que los proponentes puedan participar en el proceso de subasta. Ahora bien, frente al mayor número de metros cuadrados, adicionales a los mínimos requeridos establecidos en el numeral 3.3.3.2, es el proponente el que decide, conforme a las condiciones particulares del proyecto y a las normas locales, si ofrece viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares. Así mismo, una vez analizados los costos de las viviendas, conforme a su diseño arquitectónico, decide si ofrece o no, mayor cantidad de metros cuadrados construido.

Lo anterior teniendo en cuenta que como se indica expresamente en los términos de referencia y como se ha expuesto en este documento, el proceso tiene 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.

Ahora bien, en la Nota 1 del mencionado numeral 3.3.3.2, la disposición contenida solo aplica para viviendas unifamiliares o bifamiliares, puesto que son estas las que tendrían un mayor área de lote disponible, que se contabilizará para efectos de la calificación.

De acuerdo con lo anterior, no se toma en cuenta la observación realizada y se mantiene la forma de calificación de los metros cuadrados.

- **Disponibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado**

4.30. Anexo 4 – Parágrafo 2.1 Especificaciones particulares que debe tener las obras básicas de urbanismo: sobre lo especificado en el segundo punto, "se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes", quisiéramos obtener aclaración a los siguientes puntos en razón a que el predio que tenemos disponible en el Municipio de Soacha, Cundinamarca, cuenta con disponibilidad de servicios pero específicamente sobre el tema del suministro de agua, el trámite ante la EAAB está estancado en el proceso de revisión de diseños en razón a que las nuevas directrices de la Alcaldía de Bogotá así lo determinan. Adjunto acuerdo establecido entre el Ministerio de Vivienda y la Alcaldía de Bogotá el pasado mes de Mayo referente al suministro de agua a los municipios aledaños a Bogotá.

- a. En base a lo anteriormente mencionado, en que momento se haría efectivo el acuerdo entre el Ministerio y la Alcaldía para este predio? La inquietud se basa en que en el Anexo 4 – Parágrafo 2.1, para el momento en que se suscriba el contrato de compraventa, según el cronograma en Octubre 19 de 2012, se tendría que disponer de la carta de compromiso expedida por la EAAB ratificando el suministro de agua para el predio.
- b. En el caso de este predio, se requiere ejecutar obras de urbanismo paralelas a la construcción de vivienda lo que implicaría que para la misma fecha Octubre 19 de 2012, contadores y medidores no estarían instalados todavía por los trámites y tiempos de proceso anteriores que conllevan al suministro e instalación de los mismos. Podrían aclararnos esta circunstancia y la interpretación de este numeral del Anexo 4– Parágrafo 2.1, puntos 2 y 3?

Respuesta:

Frente a su inquietud, permítame aclarar que la expedición de un certificado de Disponibilidad inmediata de servicios públicos, es ajena al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, puesto que la misma deber ser expedida por las empresas prestadoras de los servicios, que para el caso específico de su inquietud estaría a cargo de la Empresa de Acueducto de Bogotá.

Ahora bien, la fecha límite para suscribir el “contrato de promesa de compraventa* en efecto es el 19 de octubre de 2012. Para la suscripción de este contrato de promesa, se debe contar con la disponibilidad de la prestación del servicio. No obstante, para la firma del “contrato de compraventa”, es necesario que se cuente con *“las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes”*

Es importante tener en cuenta que los términos de referencia 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.

Conforme a lo anterior, el proponente se compromete a entregar una vivienda con todas las características de habitabilidad, lo que implica el funcionamiento al 100% de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica al momento de la entrega.

4.31. *Consideramos que se debe exigir un esfuerzo en la calidad de los acabados y colocar un piso de cerámica que le darían más dignidad a los usuarios de las viviendas*

Respuesta:

Los términos de referencia tienen por objeto la **adquisición** de viviendas que se realicen en **proyectos privados, en predios de propiedad privada**, que cumplan con condiciones mínimas de calidad, premiando aquellos proyectos que ofrezcan mayor área construida y menor precio por metro

cuadrado. 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.

Los acabados que se exigen en el anexo técnico, establecen que *“Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso”*, los cuales se consideran que le brindan al usuario buenas condiciones para su utilización. De acuerdo con lo anterior, no se acepta la sugerencia y se considera procedente exigir como criterio de calificación mayor área y menor precio.

4.32. *En nuestro medio, con un clima cálido muy fuerte, es aconsejable la instalación de cielo raso para mitigar el calor excesivo y además evitar nidos de murciélagos*

Respuesta:

Los términos de referencia tienen por objeto la **adquisición** de viviendas que se realicen en **proyectos privados, en predios de propiedad privada**, que cumplan con condiciones mínimas de calidad, premiando aquellos proyectos que ofrezcan mayor área construida y menor precio por metro cuadrado. 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.

Los acabados que se exigen en el anexo técnico, establecen que la cubierta *“Debe seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales”*. Estos acabados se considera que le brindan al usuario buenas condiciones para habitar las viviendas.

Exigir la instalación de cielo raso en las viviendas, limitaría las posibilidades de que los proponentes oferten alternativas para el manejo del clima, evitando en algunos casos que se suministren otras propuestas que en la práctica pueden ser mejores. De acuerdo con lo anterior, no se acepta la sugerencia y se considera procedente exigir como criterio de calificación mayor área y menor precio.

4.33. *En los Municipios donde los Planes Urbanísticos no son claros en las especificaciones, sugerimos para que los participantes conozcan y puedan hacer ofertas comparables, se debe precisar en los pliegos, de parte de los Municipios y su vez sean publicados, para cada caso en los pliegos finales de las subastas:*

1. *Espesor de vías*
2. *Tipo de pavimento*
3. *Ancho mínimo de vías vehiculares y peatonales*
4. *Separación mínima entre los frentes de las casas*

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.

- **Posibilidad de utilizar el mismo diseño en varios proyectos**

4.34. *Un constructor puede ofertar en varios proyectos con el mismo diseño de casa o apartamento?*

Respuesta:

Un constructor si puede ofertar varios proyectos con el mismo diseño arquitectónico de la vivienda cumpliendo con los requisitos normativos vigentes y siempre y cuando los respectivos POT's, PBOT's o EOT's de cada uno de los municipios lo permitan.

No obstante, en cuanto a los diseños estructurales, estos deben tener en cuenta los requisitos establecidos en la NSR-10, los cuales varían dependiendo de la zona de riesgo sísmico definida para el municipio, las características del terreno y además cumplir con lo dispuesto en los respectivos POT's, PBOT's o EOT's de cada uno de los municipios.

Cabe anotar que los diseños arquitectónicos y estructurales deben ser revisados y aprobados por las Curadurías Urbanas o la autoridad municipal o distrital encargadas del estudio, trámite y expedición de las Licencias de Urbanismo y Construcción de los proyectos.

- **Definición de área construida**

4.35. *como se va cuantificar el área de la vivienda. cual de las zonas de la vivienda, se va a contemplar dentro de la suma de las diferentes áreas de la vivienda, para llegar a la suma total de los metros cuadrados (m2) que conforman la vivienda.? solo se van a contemplar las zonas que estan sobre cubierta y si estas incluyen terrazas que no están dentro de muros ?*

Respuesta:

Dentro de los criterios definidos para la asignación de puntaje en el numeral 3.3.3 de los Términos de Referencia, se establece el término área construida.

En concordancia con 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.”*

- 4.36. La vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: una papelera para el sanitario, una jabonera y toallero para el lavamanos, una jabonera y un gancho para la ducha. **Propuesta:** La vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: una papelera para el sanitario, una jabonera y toallero para el lavamanos y un gancho para la ducha.

Respuesta:

De acuerdo con lo definido en los términos de referencia, se requiere que exista una jabonera en la ducha, pues se considera que es un elemento mínimo que hace parte de la correcta funcionalidad de este espacio y no consideramos procedente excluir este elemento de lo establecido dentro de los acabados mínimos exigidos en las viviendas.

- **Ductos y conexión para los servicios de televisión, internet y teléfono fijo**

- 4.37. Como mínimo se debe garantizar el conjunto de ductos y la toma de conexión de usuario para los servicios de televisión, Internet y teléfono fijo. Es importante tener en cuenta, que es obligación del constructor, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado, para que esta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión sonora en Colombia, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna. **Observación:** No se precisa si el servicio de internet se prestara integrado a otros servicios como la televisión o teléfono fijo, o necesita de ductos diferentes.

- 4.38. *1.2.4. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE CONEXIÓN DE USUARIO Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Norma Técnica colombiana NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMUN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC. Basarse en esta NTC para la construcción de las redes de Telecomunicaciones incrementa aproximadamente en un 2.5% el costo de construcción de una vivienda VIP y podría sacar de concurso varios proyectos de VIP, que por su naturaleza manejan márgenes de utilidad muy bajos. Actualmente, los proveedores de éstos servicios manejan por un solo conducto los servicios de internet, televisión y teléfono, y dentro de cada una de las viviendas se deja mínimo un punto de conexión para el usuario con lo cual se suple su necesidad. Se sugiere entonces tal y como ustedes lo mencionan que se exija el conjunto de ductos y la toma de conexión a usuario para los servicios de televisión, internet y teléfono fijo, pero sin la obligación de basarse en la NTC 5797. Estas obras sugeridas garantizan uno de los principales objetivos de la NTC que es evitar que las redes de telecomunicaciones no tengan el espacio suficiente para ser instaladas y se recurra a usar las fachadas de las viviendas, la postería de iluminación (dejando tendidos aéreos) y las cajas de otros operadores para hacer la expansión de dichas redes.*

- 4.39. *Aclarar que tipo de tomas, cuantos puntos y que ubicación deberán tener los tomas de conexión de comunicaciones que exigen los términos de referencia.*

Respuesta:

Frente a las inquietudes sobre las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, es importante tener en cuenta que dicha exigencia se mantendrá, entre otras cosas por la necesidad que las familias de menores recursos puedan acceder a los mencionados servicios y en cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo y el convenio suscrito entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.

Es importante tener en cuenta que el marco de las subastas que se desarrollan en la actualidad, se exige como obligatoria la instalación de los ductos y las tomas de conexión de usuario en las viviendas, pero los servicios de telefonía, Internet y televisión son ofrecidos de manera diferente por las empresas prestadoras de los mismos en cada uno de los municipios.

Ahora bien, es importante tener en cuenta, frente a la cantidad de puntos y ubicación de los tomas de conexión, que se acogerá la observación y se aclarará en los términos de referencia definitivos este aspecto, el cual quedará así:

Como mínimo se debe garantizar el conjunto de ductos y 3 tomas de conexión de usuario cumpliendo con lo establecido en los ítems A.5.12 y A.5.13 del Anexo A de la Norma NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES - INFRAESTRUCTURA COMUN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC, así:

- a) Uno para servicios de TB+Banda ancha (teléfono).
- b) Uno para servicios de TLCA (Internet).
- c) Uno para servicios RTV (televisión).

- **Impermabilidad de la pared del lavamanos y sanitario**

4.40. (...) Para la pared del lavamanos y sanitario a una altura mínima de 1.8m, se debe instalar cualquier elemento que garantice impermeabilidad. **Observación:** Es importante dar precisión en este apartado, no es preciso.

Respuesta:

Se hará la corrección respectiva en los términos de referencia definitivos, aclarando el acabado posible en esta zona, de la siguiente manera:

1.2.5.3 Enchape muros baño, cocina y lavadero

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

- *Enchape en la pared de la ducha a una altura mínima de 1.8m.*

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

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

- **Redes de Acueducto**

4.41. IV. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas estas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda V. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas estas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata descarga de la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda. **Observaciones** Existen proyectos en los que se desarrollan sistemas de acueducto y alcantarillado independientes de las redes de la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial. En tal forma, es importante también dar cabida dentro del Programa de Vivienda Gratuita a estos proyectos **Propuesta** IV. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda. V. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata descarga de la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se modificará el inciso respectivo en los términos de referencia definitivos, de la siguiente manera:

- IV. *Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda*
- V. *Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata descarga de la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.*

- **Exigencia de marcos de puertas**

- 4.42. Anexo 4, numeral 1.2.1.1. No exigir la totalidad de marcos, en proyectos construidos en mampostería estructural o muros en concreto vaciado.

Respuesta:

De acuerdo con lo definido en los términos de referencia, se deben instalar los marcos de las todas las puertas internas de la vivienda, independientemente del sistema en que se construyan las viviendas, ya que se consideran que son elementos importantes para ser instalados, y no se considera procedente excluir estos elementos de lo establecido en los mencionados términos de referencia.

- **Exigencia de contadores de agua y medidores de energía**

- 4.43. Numeral 2, aparte VI, Especificar si es obligatoria la entrega de los contadores de agua y medidores de energía.

Respuesta:

La respuesta a esta observación se encuentra en lo establecido en el numeral 2.1. de los Términos de Referencia, que señalan:

2.1 "ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO: (...) *Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.(...)*

- **Obligaciones del supervisor técnico**

- 4.44. De acuerdo al punto 4. **Condiciones de contratación.** Núm. 4.1. suscripción del contrato o los contratos. En el párrafo 4. El contrato de compraventa deberá suscribirse dentro de los términos fijados en el contrato de promesa de compraventa, que no superará los treinta días siguientes al recibo a satisfacción de las viviendas por parte del supervisor designado. **Se debe dejar claro, cuáles son las condiciones exigidas por el supervisor designado para recibir a satisfacción las viviendas.** **Justificación.** Este concepto es fundamental para la seguridad del programa, pues dejar latente esta incertidumbre podría significar en la práctica un grave riesgo para el constructor, al quedar expuesto a la interpretación subjetiva de un supervisor al que podrían ocurrírsele diversos criterios para definir si las viviendas son o no satisfactorias.

Respuesta:

Al respecto es importante tener en cuenta que el proponente deberá cumplir con todas las obligaciones establecidas en las normas vigentes para la ejecución de la obra y para responder en su condición de promitente vendedor y/o vendedor de las viviendas de acuerdo al contrato de promesa de compraventa suscrito con la sociedad fiduciaria.

La sociedad fiduciaria designará un supervisor para el seguimiento al desarrollo de los proyectos, con el objeto de presentar informes al promitente comprador, y para la expedición de la certificación de existencia de las viviendas y la verificación de la póliza de estabilidad o calidad del bien vendido, que para el presente caso, son las viviendas ofrecidas en venta. Es importante tener en cuenta que este supervisor no tiene en ningún caso, la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones al ejecutor del proyecto, pues su labor es exclusivamente ante la sociedad fiduciaria y no le impondrá obligaciones adicionales al promitente vendedor.

El proponente deberá cumplir con todas las obligaciones establecidas en las normas vigentes para la ejecución de la obra y para responder en su condición de promitente vendedor y/o vendedor de las viviendas, de acuerdo al contrato de promesa de compraventa suscrito con la sociedad fiduciaria.

La Supervisión podrá realizar visitas de seguimiento o solicitar información sobre avance de las obras en cualquier momento desde la firma del contrato de promesa de compraventa y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.

El supervisor designado por la sociedad fiduciaria, verificara el cumplimiento de lo ofrecido por el promitente vendedor, y que esta incluido en el contrato de promesa de compraventa, lo cual se materializará en la expedición del certificado de existencia, el cual esta definido en la Resolución 019 de 2011.

En la minuta del contrato de promesa de compraventa que se anexará a los términos de referencia definitivos se hará referencia a los casos en que se requiere la intervención del supervisor designado por la sociedad fiduciaria.

De acuerdo con todo lo anterior, para efectos de expedir el certificado de existencia de las viviendas, el supervisor verificara que se cumplieron con las condiciones ofertadas por el promitente vendedor.

- **Disponibilidad de servicios públicos**

4.45. *En el párrafo 11 del numeral 1.1. se cita: "La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores" La entrega de los servicios públicos instalados y funcionales es una actividad que en gran parte depende de la celeridad con que las Empresas de Servicios Públicos atiendan las solicitudes realizadas por quienes desarrollen las viviendas. Por lo tanto, sabiendo que existe injerencia de un tercero es muy difícil garantizar que para el momento de la entrega de los inmuebles van a estar instalados los medidores y garantizado el suministro definitivo de los servicios por parte de dichas empresas. Se sugiere que se permita la entrega de los inmuebles con la obligación por parte del proponente del suministro provisional permanente de los servicios básicos requeridos (acueducto, alcantarillado y energía eléctrica) habiendo iniciado el trámite de instalación de servicios definitivos. Adicionalmente, se solicita que la instalación de servicios públicos definitivos antes de la entrega no configure incumplimiento y no genere sanción alguna.*

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente exigir que los servicios públicos domiciliarios se encuentren instalados y funcionales. Así mismo se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores.

Lo anterior, teniendo en cuenta que los términos de referencia tienen por objeto la **adquisición** de viviendas que se realicen en **proyectos privados, en predios de propiedad privada**, que cumplan con condiciones mínimas de calidad, premiando aquellos proyectos que ofrezcan mayor área construida y menor precio por metro cuadrado. 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.

4.46. *Los proyectos que ya tienen el aval tienen disponibilidad de servicios, colindante con el lote a construir? En caso de no tenerla el contratista puede correr el riesgo que al terminar dichas viviendas, así ya tenga las obras de urbanismo en el interior del predio, no las pueda entregar por no tener disponibilidad de servicios.*

Respuesta:

Como se ha mencionado en el presente documento, 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, así:

1. 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. 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.

Los procesos de selección a los cuales se dio inicio y que se encuentran publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá, es el siguiente, de acuerdo con el numeral 1.2. de los términos de referencia:

*"(...) 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 efectivamente transferidas**, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013".*
(Subrayado fuera del texto).

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.

Es de anotar que en el Anexo 4 de los Términos de Referencia publicados, se establece que “La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores.” Lo anterior supone, que quien proponga las viviendas tienen que cumplir con las condiciones establecidas en el mencionado Anexo 4.

- **Prestación de servicios públicos**

4.47. *Que se debe entender por la “óptima prestación de servicios públicos domiciliarios” que deben tener las obras básicas de urbanismo?*

Respuesta:

La óptima prestación de servicios públicos domiciliarios, significa que el proponente se compromete a entregar una vivienda con todas las características y condiciones de habitabilidad, lo que implica el funcionamiento al 100% de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica al momento de la entrega.

- **Obligatoriedad del cerramiento**

4.48. *En que casos la vivienda deberá tener incluido un cerramiento?*

Respuesta:

Se aclarará en el documento de términos de referencia definitivos, que en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares el cerramiento de las mismas es obligatorio. Lo anterior teniendo en cuenta que la normatividad vigente así lo determina.

- **Materiales de las puertas**

4.49. *El Anexo 4 indica inicialmente que en los multifamiliares la puerta de acceso a la vivienda podrá ser de madera o metálica, pero después se exige que esta sea metálica, por favor definir de que material deberá ser la puerta de acceso a la vivienda.*

Respuesta:

Se acogerá la observación y se aclarará en los términos de referencia definitivos la exigencia del material de la puerta de acceso. El párrafo quedará así:

1.2.1.1 Marcos y puertas

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal, la cual debe ser

metálica; y una puerta en el baño. Cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

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

En todo caso, se deben instalar los marcos de las todas las puertas internas de la vivienda.

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

- **Ventanas**

4.50. Cuales normas técnicas colombianas para el diseño y materiales de ventanas deben ser tenidas en cuenta para las viviendas?

Respuesta:

Los materiales empleados deben cumplir con estándares mínimos de calidad y no deben haber sufrido accidente mecánico o químico antes, después o durante el montaje o cualquier dobladura o impacto fuerte que pueda producir variaciones en las propiedades mecánicas del elemento, caso en el cual deberá sustituirse.

Entre otras, las normas técnicas colombianas relacionadas con las ventanas, se encuentran las siguientes:

- GTC 118. ACABADOS DE LA CONSTRUCCION. VENTANAS Y PUERTAS. ASPECTOS GENERALES
- NTC 455. DIMENSIONES MODULARES DE VANOS PARA VENTANAS
- Norma Sismo Resistente 2010. NSR-10

- **Recibo de las obras de urbanismo**

4.51. Numeral 3.2.3 REQUISITOS TECNICOS dice: "En el caso de que las obras de Urbanización estén ejecutadas, se debe allegar certificación de recibo por parte de la entidad competente y soporte fotográfico de las mismas. En caso de que las obras estén ejecutadas parcialmente, se deben anexar informe de obra junto con los planos de las redes de acueducto y alcantarillado debidamente aprobados por la empresa prestadora del servicio." Para algunos municipios, las obras de urbanismo no son recibidas por una Entidad y los tiempos de los recibos de estas obras no son simultáneas. Solicitamos muy respetuosamente, que este documento no sea solicitado, puesto que invalidaría muchos proyectos de interés para el Programa, creemos que, si es posible, con la validación de la Interventoría o la SCA o SCI y las fotografías se pueda certificar que las obras ya están ejecutadas.

Respuesta:

Se acogerá la observación y se aclarará en los términos de referencia definitivos que cuando las obras de urbanización estén ejecutadas se debe aportar certificación suscrita por el interventor del proyecto o certificación emitida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, en la que conste la terminación de las obras, la cual será obtenida a costa del proponente, el cual quedará así:

- *En el caso que las obras de urbanización estén ejecutadas, se debe allegar certificación de recibo por parte de la entidad competente y soporte fotográfico de la existencia de las mismas. En caso de que las obras no estén recibidas, se debe aportar certificación suscrita por el interventor del proyecto o certificación emitida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, en la que conste la terminación de las obras, la cual será obtenida a costa del proponente. En caso que las obras estén ejecutadas parcialmente, se deben anexar informe de obra en los términos establecidos en el presente inciso, junto con los planos de las redes de acueducto y alcantarillado debidamente aprobados por la empresa prestadora de servicios.*
- **Proyectos con acceso a gas domiciliario**

4.52. 1.1. **ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:** *En el párrafo 8 de este numeral se cita: "Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el sector del municipio donde se desarrolla el proyecto tenga cubrimiento de este servicio" El espíritu de las normas de contratación colombianas se basa entre otros, en el principio de igualdad, en el sentido de que todos los oferentes tengan iguales oportunidades ante la entidad contratante para la presentación de su oferta. Esta exigencia califica propuestas de especificaciones diferentes generando desigualdad para la obtención de puntaje en la convocatoria porque es muy probable que en un mismo municipio haya zonas sin cubrimiento del servicio de gas, y en tal caso los proyectos ubicados en dichas zonas van a poder ofrecer menor precio y/o mayor área. Esta situación también se presenta especialmente entre municipios de un mismo departamento que compiten por los cupos asignados para el grupo 1 (categorías E, 1, 2 y 3). Para equilibrar esta situación se sugiere que se exija en todos los casos la instalación de una salida de gas dentro de la vivienda y el regulador, pero que no se obligue al pago de los derechos de conexión ni el medidor de gas. Esto teniendo en cuenta que en el futuro todos los municipios de Colombia deberían tener acceso al servicio de gas natural. Dichas instalaciones deberían ser certificadas por la Empresa Prestadora del Servicio más cercana a la zona donde se desarrolle el proyecto. Otra alternativa sería disminuir para la evaluación del puntaje por menor precio, y dependiendo de la ciudad, entre uno y dos salarios mínimos mensuales el valor de las propuestas que cumplan con el requisito del gas.*

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente exigir las conexiones de gas conforme a los sectores del Municipio que cuenten con este servicio.

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

- **Minuta del contrato de promesa de compraventa**

5.1. *Cuando se tiene una minuta del contrato de promesa de compraventa?*

5.2. *Solicitamos se anexe a los términos de referencia definitivos modelo de la minuta que deberá firmar el proponente en caso de salir elegido en el proceso de selección.*

Respuesta:

Se anexará a los términos de referencia definitivos.

- **Obligación de transferir del patrimonio autónomo propietario**

5.3. *El numeral 3.3 indica los requisitos que debe contener la carta de instrucción irrevocable que deben dar los fideicomitentes a la sociedad fiduciaria para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto el patrimonio autónomo tenga la obligación de transferir los predios respectivos a quien este indique. Les agradecemos aclarar si se deberán transferir las viviendas terminadas o los lotes e indicar en este último caso cuando se debe hacer la transferencia.*

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 4.3, la obligación del proponente consiste en prometer la venta de las viviendas, en los términos en que el proyecto haya sido seleccionado y en obligarse a suscribir contratos de compraventa independientes para cada vivienda.

- **Valor a pagar por las viviendas escrituradas**

5.4. *Se debe aclarar expresamente y debe quedar consignado en la promesa de compraventa que el precio se podrá pactar en ella en salarios mínimos legales vigentes al momento de la fecha de escrituración.*

5.5. *Es necesario aclarar que el valor son 70 SMLMV del año de entrega y escrituración de las viviendas y no del año de firma del contrato de promesa.*

5.6. *Es necesario aclarar expresamente y debe quedar consignado en la promesa de compraventa que el precio se pactará en salarios mínimos mensuales legales vigentes al*

momento de la fecha de otorgamiento de la escritura por medio de la cual se perfeccionará el contrato de promesa de compraventa.

5.7. 3.3.3.1 *MENOR VALOR DEL METRO CUADRADO DE ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA. EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA. PÁRRAFO 2. En este numeral debe quedar en forma expresa que en la promesa de compraventa, el precio podrá pactarse en salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la fecha de otorgamiento de la escritura por medio de la cual se perfeccionará el contrato de promesa de compraventa.*

5.8. *Se pregunta: Si éste valor es para el año 2012, o es por el valor a escriturarse y entregarse en el 2013 y en los que son por etapas, son por el valor del 2014. Esto es, si la propuesta es al valor actual o al valor de la escritura y entrega de las viviendas.*

5.9. (...) c. *Si las propuestas presentadas no superan el valor del presupuesto estimado por vivienda. **Observación:** El periodo de entrega de los proyectos esta fijado entre octubre de 2012 y diciembre de 2013, en tal sentido el valor de la vivienda tope, fijada en SMLMV, variará con el ajuste del SMLV en enero 2013. **Propuesta:** Se propone que el valor de la oferta de vivienda se fije en SMLMV.*

5.10. *Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP, es decir que su costo no exceda los 70 SMLMV. Pueden ser viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares. **Observación:** El periodo de entrega de los proyectos esta fijado entre octubre de 2012 y diciembre de 2013, en tal sentido el valor de la vivienda tope, fijada en SMLMV, variará con el ajuste del SMLV en enero 2013. **Propuesta:** Se propone que el valor de la oferta de vivienda se fije en SMLMV.*

5.11. *Teniendo en cuenta estos dos numerales, no es claro el valor a pagar por unidad de vivienda, puesto que el valor está expresado en el numeral 1.5 en SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES y su valor representado en pesos depende del año de conversión o cuando la vivienda sea efectivamente transferida; sin embargo en el numeral 3.3.3.1 se expone que no se reconocerán reajustes de tarifas o precios desde la presentación de la oferta hasta la suscripción de la escritura de compraventa. Solicitamos muy respetuosamente sea aclarado cuál es el año de liquidación de los SMMLV con el que se pagará la unidad de vivienda.*

Respuesta:

En la minuta de contrato de promesa de compraventa que se anexa a los términos de referencia definitivos se aclarará que el precio de las viviendas se pagará, un 50% en salarios mínimos legales mensuales vigentes del momento de la expedición de los certificados de existencia de las viviendas y otro 50% con el salario mínimo legal mensual vigente del momento de la escrituración, reiterando que ésta deberá realizarse a más tardar el 31 de diciembre de 2013. En todo caso, de acuerdo con los términos de referencia (Anexo No. 5) la propuesta de valor de las viviendas debe presentarse en salarios mínimos.

- **Necesidad de suscribir un contrato de promesa de compraventa**

5.12. *Aclarar si en el evento de una unión temporal, como es nuestro caso, en donde el propietario es una de las sociedades que hacen parte de la misma y en ese contrato de unión temporal se encuentra la obligación de aportar el lote, no hay en estricto derecho una promesa de compraventa sino de aporte. En ese orden de ideas:*

- a) *Puede en consecuencia incluirse en el pliego esta posibilidad o necesariamente debe suscribirse promesa de compraventa y, si esto último es requisito, en el caso de la unión temporal en donde el propietario es solo uno de los que hacen parte de ella, con quien suscribirá la promesa de compraventa, con el otro socio en el porcentaje de la unión?*
- b) *Igualmente, nuestra unión temporal traspasara el lote a un patrimonio autónomo pero con posterioridad a la selección, cuestión que harán muchos oferentes. Que sucede en este evento, esto es si se puede ceder la promesa al patrimonio autónomo para que éste suscriba los contratos?*

Respuesta:

Necesariamente se suscribirá un contrato de promesa de compraventa en las condiciones señaladas en los términos de referencia, pues es la única forma de generar una garantía para la adquisición de las viviendas por parte del patrimonio autónomo, la cual constituye el objeto del proceso de selección.

En el caso en que se prometa vender cosa propia y luego ésta se transfiera a un patrimonio autónomo, deberá suscribirse una modificación del contrato de promesa de compraventa, para aclarar que se ha transferido la cosa, caso en el cual deberán anexarse los mismos documentos a que hace referencia el punto 3 del numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia, y bajo esas mismas condiciones.

- **Beneficiarios de las viviendas**

5.13. *Si ya existen censos de población beneficiada, se deben incluir estas en el contrato de promesa de compraventa.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, el promitente vendedor deberá transferir las viviendas al patrimonio autónomo, "para" quien este indique, y deberán ser entregadas materialmente a los beneficiarios que indique el patrimonio autónomo.

Las personas beneficiarias serán las incluidas en el listado que presente el Departamento Administrativo de la Prosperidad Social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la ley 1537 de 2012, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional. La definición de los beneficiarios no es una obligación que asume el patrimonio autónomo como promitente comprador, de manera que éste podrá indicar quienes son beneficiarios en el momento de la firma de las escrituras públicas de compraventa o también puede tener la opción de indicar que las viviendas serán adquiridas para sí mismo, y proceder al recibo material del inmueble.

En conclusión, los beneficiarios de las viviendas solo serán identificados por el promitente comprador al momento de la firma de los contratos de compraventa.

- **Pago contra la certificación de existencia de las viviendas**

5.14. *El pago contra entrega pienso se puede dar en 2 fases: un 95% con el acta de entrega a satisfacción, certificado de habitabilidad, factura y póliza de estabilidad, y un 5% con la presentación del certificado de tradición. Esto debido a que el registro depende de terceros como empresas de servicios públicos, oficinas de catastro, notarias y oficinas de registro y como entenderán, debe ser claro el plazo de reintegro del crédito puente que otorguen los bancos.*

5.15. *Dentro de los requisitos de pago se solicita considerar solamente los relacionados con la entrega de las viviendas al Patrimonio Autónomo con quien se suscribió un contrato de compraventa y no los relacionados con la entrega y escrituración a cada uno de los beneficiarios. Lo anterior en razón a que el recibo a satisfacción por parte del beneficiario involucra cierto grado de subjetividad y el certificado de habitabilidad del supervisor daría cuenta de que las viviendas cumplen con los requisitos contratados. Es decir, se solicita mantener solo la presentación de los siguientes documentos para el pago: Certificado de existencia o habitabilidad suscrito por el supervisor contratado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la oferta y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar. Entrega de póliza de estabilidad, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de la transferencia de las viviendas, a favor de las personas o entidades indicadas por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.*

5.16. *Adicional a lo anterior, como al oferente le pagan contra la escritura registrada, se aceptará el pago con boleta de ingreso a registro? Esto por cuanto ya que existe una póliza de cumplimiento, un aval, un visto bueno del supervisor y un acta de recibo al adjudicatario del programa. Adicional a lo anterior, es claro que en provincia, difícilmente podrán calificar y registrar 200 a 300 escrituras por efectos de su disponibilidad de personal calificado, lo cual si en la actualidad se demoran 20 días, para ese volumen podrían ser meses, con gran perjuicio para el pago del oferente y del proyecto pues hasta que no este cancelada la vivienda no se puede entregar al beneficiario de la vivienda.*

5.17. *Pago de las viviendas: Si van a existir pólizas de cumplimiento, se podría desembolsar los dineros con boleta de registro y acta de recibo del usuario, hoy los bancos desembolsan así, o garantizar la entrega de la escritura por medio de una carta de garantía bancaria como se hace el desembolso de los subsidios.*

Respuesta:

Se aceptará la posibilidad de pagar un porcentaje del valor de las viviendas cuando se reciba el certificado de existencia de las mismas y la póliza de estabilidad o calidad del bien aceptada por el supervisor. Sin embargo, se realizará el pago de un 50% de las viviendas en este momento y el 50% restante cuando hayan sido efectivamente transferidas.

Las actas de entrega material deberán suscribirse dentro de los 15 días siguientes a la firma de la Escritura Pública, no de su registro, de modo que el proceso de inscripción en registro y la firma de las actas de entrega se adelantarán en forma simultánea.

Es pertinente recordar que nos encontramos ante un contrato de promesa de compraventa y en esa medida no se puede pretender que se realicen todos los pagos sin que se hayan transferido efectivamente las viviendas y se hayan entregado materialmente a los beneficiarios.

- **Pago por etapas**

5.18. *Ejecución y pago de las viviendas por etapas: debería dividirse en mas rangos; pues la inversión entre 100 y 600 viviendas en muy diferente, si se trata de ejecutar para los dos casos el 50% por cada etapa; se sugiere que se hagan rangos de 100 a 200 con el 50%, de 200 a 400 con etapas del 33 % y de 400 hacia arribas etapas del 25%*

5.19. *El pre pliego define que cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo 100 viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 20% de las viviendas adquiridas. En nuestro caso que estamos en capacidad de entregar Etapas de (XX) viviendas cada (XX) meses hasta completar (XX) etapas, para cumplir nuestro ofrecimiento de (XX) viviendas, puede establecerse el pago de acuerdo a la entrega de cada una de estas etapas ?. Con base en lo anterior, las etapas se deben definir por Escalas de acuerdo al número de viviendas ofertadas, de acuerdo a la siguiente tabla propuesta: De 100 a 200. De 200 a 500. De 500 a 1000. Mas de 1000. Así mismo, y de acuerdo al porcentaje de viviendas establecidas con base en la escala anterior se agiliza el recibo de las mismas por parte de la Fiduciaria y el cumplimiento de las metas que se propuso el Gobierno Nacional. Fundamentamos adicionalmente esta propuesta, por cuanto el porcentaje del 20% establecido en el pre pliego, para proyectos que oferten un numero importante de viviendas obligaría al proponente a esperar el doble del tiempo para su entrega, y, esta demora en el pago, aumentaría los costos financieros del oferente y las condiciones para que las entidades financieras aprueban los créditos al constructor. De mantenerse la escala del pre pliego, nos veríamos obligados a ofertar solo por la mitad del proyecto para cumplir con nuestra meta de (XX) viviendas cada (XX) meses.*

5.20. *Debido a que para proyectos grandes que tienen una sola etapa en la licencia de construcción (en nuestro caso 3000 unidades), este punto se constituye en aumento considerable de los costos financieros, se propone una tercera opción a la forma de pago: iii) cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo quinientas viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 10% del número de viviendas ofrecidas, (...)*

Respuesta:

En relación con las etapas o entregas parciales, los términos de referencia presentan como posibilidad:

"Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 20% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente

a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor". (Subrayado fuera del texto).

Lo anterior permite que se hagan pagos incluso con la terminación de menos de 100 viviendas, dependiendo del número de viviendas ofertadas.

En los términos de referencia definitivos se establecerá la posibilidad de hacer pagos por fases cuando se presenten avances de por lo menos el 10% del número de las viviendas ofrecidas, en proyectos de más de 500 viviendas y cuando se cumplan las condiciones antes señaladas.

- **Acreditación de porcentaje de avance para el pago**

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

Respuesta:

Ni la sociedad fiduciaria ni su fideicomitente tienen la facultad de regular el precio de una certificación emitida por la sociedad colombiana de arquitectos o la sociedad colombiana de ingenieros.

- **Sanción por incumplimiento**

5.22. 4.3.9. *"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. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor" Considerando que los proyectos superiores a 100 viviendas se pueden entregar por etapas de mínimo el 20% se debe dejar claro si la sanción aplica sobre las etapas incumplidas o si se genera sobre el valor de todo el proyecto. Se sugiere que se configure la sanción, ésta solo se aplique sobre el porcentaje de viviendas incumplidas.*

5.23. 4.3.9. *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. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor. **Observación** Es importante precisar la situación real más allá de los indicios. **Propuesta:** 4.3.9. 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. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure y compruebe el incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor.

5.24. 4.3.8. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el promitente comprador advierta que el proyecto a adquirir no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta. Lo anterior, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar. **Observación** Es importante precisar la situación real más allá de los indicios. **Propuesta:** 4.3.8. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el promitente comprador advierta y compruebe que el proyecto a adquirir no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta. Lo anterior, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar.

Respuesta:

Se aclarará que 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.

Igualmente se aclarará que 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, dentro de un término perentorio.

- **Plazo para efectuar el pago de las viviendas**

5.25. Numeral 4.6.2. Se debe determinar un plazo cierto (15 días calendario) para el desembolso del dinero, una vez cumplidas las condiciones que taxativamente se señalen en la promesa de compraventa.

5.26. Se debe determinar un plazo cierto (15 días) para el desembolso del dinero, en la medida en que determinarlo por el cumplimiento de las condiciones es una apreciación de carácter subjetiva.

Respuesta:

El numeral 4.7. del proyecto de términos de referencia, relativo a la “forma de pago de las viviendas adquiridas señala expresamente que: *“En todo caso, el pago del valor del contrato se realizará de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A”.*

- **Plazo para la firma de las Escrituras de Compraventa**

5.27. 4.1. *Suscripción del contrato o los contratos. Unificar el criterio para la escrituración y entrega efectiva de los inmuebles en donde el proponente realice el perfeccionamiento del contrato de compraventa de la totalidad de las viviendas constitutivas del proyecto, en forma directa al Fideicomiso dentro de los 15 días calendario siguientes a la entrega del certificado de habitabilidad por parte del supervisor designado por el Fideicomiso.*

5.28. 4.4.2. *Informar al promitente vendedor a nombre de quien deben ser transferidas las viviendas prometidas en venta. **Observación:** Para dar celeridad a todos los trámites es preciso que se identifique y ubique plenamente cada uno de los beneficiarios del programa. **Propuesta:** 4.4.2. Informar al promitente vendedor a nombre de quien deben ser transferidas las viviendas prometidas en venta. El Patrimonio Autónomo deberá señalar al prominente oferente, de forma individual, los datos de identificación y ubicación del beneficiario de cada vivienda.*

5.29. *En caso que no sea posible realizar la transferencia en el termino previsto, por razones no atribuibles al oferente de las viviendas, el FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA procederá a suscribir el contrato de compraventa, adquiriendo el bien para sí mismo o para un fideicomiso constituirá para el efecto. **Observación:** En la medida que los proyectos serán apalancados a través de financiamiento y recursos propios, se observa necesario que en los términos de referencia se establezcan plazos precisos. **Propuesta:** Pasados los treinta (30) días del recibo a satisfacción de las viviendas por parte del supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA y que no sea posible realizar la transferencia en el termino previsto, por razones no atribuibles al oferente de las viviendas, el FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA procederá a suscribir el contrato de compraventa, adquiriendo el bien para él mismo o para un fideicomiso constituido para el efecto.*

Respuesta:

Se mantendrá lo establecido en el numeral 4.1 de acuerdo con el cual *“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.

- **Elaboración de los contratos de compraventa**

- 5.24 4.3.5. *Teniendo en cuenta que el proponente debe comparecer a la firma de los contratos de compraventa, aclarar quién será el responsable de elaborar las minutas de los mismos.*
- 5.25 *NUMERAL4.3.5. Teniendo en cuenta que el PROPONENTE debe comparecer a la firma de los contratos de compraventa, surge la duda respecto que qué parte hará el trámite operativo y quién será el responsable de elaborar los contratos de compraventa. Esto debe especificarse.*
- 5.26 *El pre pliego contempla que el Supervisor del contrato por parte de Fidubogota aceptará la firma de los contratos de compraventa cuando se haya terminado una o mas fases (Etapas) del proyecto seleccionado. Se tiene la siguiente inquietud: Las firmas de los contratos de compraventa las debe hacer el Fideicomiso Fidubogota. Si tenemos en cuenta que la política del Gobierno es que se entreguen en 2 años, significaría que la Fiduciaria tendría que firmar del orden de 5 a 10 mil escrituras al mes. Se pregunta, si la Fiduciaria esta en capacidad de asumir este volumen de escrituración, o se optará por el otorgamiento del poder al oferente para que las suscriba. Lo anterior por cuanto el más interesado y que además cuenta con la infraestructura administrativa para asumir esta escrituración es el oferente.*

Respuesta:

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

En cuanto a la posibilidad de que la sociedad fiduciaria otorgue un poder al oferente para que las suscriba, no es clara la observación teniendo en cuenta que la primera actuará como compradora y el segundo como vendedor.

- **Gastos Notariales**

5.30. *Quien corre con los gastos de reglamentos de propiedad y escrituración?*

5.31. *Los costos de escrituración quien los asume? El proponente?*

5.32. *De acuerdo con el numeral 1.5 el valor máximo a pagar por cada vivienda efectivamente transferida es de Setenta Salarios Minimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) incluyendo todos los tributos que se causen por la adquisición, considerando que los gastos notariales no son tributos, deberán estar incluidos en el tope de precio que establecen los términos de referencia?*

Respuesta:

El artículo 33 de la ley 1537 de 2012 dispone: *“En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar, y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes,*

independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales". (Subrayado fuera del texto).

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior, cuando haya lugar al pago de copias o cualquier otro concepto que se requiera para la transferencia efectiva de las viviendas, éste deberá ser asumido por el proponente.

- **Desenglobes catastrales**

5.33. *Numeral 4.3.3. El oferente del proyecto de vivienda se puede comprometer a solicitar el desenglobe catastral de cada una de las viviendas, pero no se puede comprometer a entregar las cédulas catastrales al momento de la firma de los contratos de compraventa, toda vez que en la ciudad de Santiago de Cali la actualización catastral se encuentra atrasada por años y no es competencia el proponente la asignación de las cedulas catastrales, por lo tanto la segunda obligación debe eliminarse el texto.*

5.34. *En el numeral 4.3.3. de los términos de referencia se insiste en la entrega cédulas catastrales de cada vivienda al momento de la firma de los contratos de compraventa dado el atraso del catastro y los tiempos para su actualización, solicitamos nuevamente que se elimine la exigencia de cédula catastral de cada vivienda y se permita escriturar con la de mayor extensión.*

5.35. *EL PROPONENTE del proyecto de vivienda se puede comprometer a efectuar la mutación e incorporación el catastral de cada una de las viviendas dentro del plazo de ejecución del proyecto al igual que la división material del predio donde se ejecutará, (reloteo o propiedad horizontal según sea el caso) pero no se puede comprometer a entregar las cédulas catastrales al momento de la firma de los contratos de promesa de compraventa, dado que este trámite está supeditado a la licencia de construcción, conformación de la urbanización, actualización catastral por parte del municipio, entre otras cosas exigidas, que requieren un plazo importante por cuenta de esas entidades. Por tanto pedimos la exclusión de este requisito.*

Respuesta:

Se exigirá solamente el folio de matrícula inmobiliaria de cada vivienda y la solicitud del desenglobe catastral radicada ante la autoridad competente. Se hará el respectivo ajuste en los términos de referencia definitivos.

- **Terminación unilateral por incumplimiento**

5.36. *Numeral 4.3.8. Este numeral dispone la terminación unilateral del contrato sin lugar a indemnización, en el caso del incumplimiento de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta y/o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando hayan inconsistencias o irregularidades en la información presentada. Este numeral se considera exorbitante en la medida en que no formula un criterio de calificación objetivo, por lo tanto se debe agregar que solo podrá ser aplicable una vez se surta el debido proceso que certifique la calidad del*

incumplimiento, ya sea emanado de una autoridad competente o de un órgano calificado según lo amerite cada caso.

Respuesta:

Sea lo primero aclarar que tanto el proceso de selección que se está adelantando como los contratos que se suscriban como resultado del mismo se rigen por las normas del derecho privado, de acuerdo con lo establecido en la ley 1537 de 2012.

De otra parte, la posibilidad de dar por terminado el contrato es una cláusula del mismo contrato de promesa de compraventa a suscribir, no un criterio de calificación de la propuesta presentada, razón por la cual no se puede concluir que no es un criterio de calificación objetivo.

Finalmente, se aclarará que la decisión de dar por terminado el contrato será del Comité Técnico, previo concepto del supervisor designado y después de haber realizado el respectivo requerimiento al promitente vendedor para que se pronuncie.

- **No exigencia de Contratos de Fiducia Mercantil**

5.37. Se solicita que el Contrato de Fiducia Mercantil se pueda suscribir dentro del período de presentación de la propuesta y que la transferencia del o (los) predios deberá efectuarse una vez sea seleccionado el proyecto propuesto.

Respuesta:

No se entiende la inquietud formulada teniendo en cuenta que en ningún momento en los términos de referencia se exige la suscripción de contratos de fiducia mercantil por parte del proponente. Es decisión del proponente si para ejecutar el proyecto constituye patrimonios autónomos, caso en el cual deberá someterse a lo señalado en los términos de referencia.

- **Valor a pagar por m2**

5.38. Valor Máximo a pagar por M2 de Área construida: si el área mínima es 42 y el El valor máximo a pagar son 70 SMLMV, entonces el valor del metro cuadrado a pagar debería ser hasta 1.67 SMLMV, en el cuadro No. 2 se plantea en 1.63 SMLMV

Respuesta:

El proyecto de términos de referencia publicado en la página web de la sociedad fiduciaria contempla un área mínima de 40 metros y no se establece un límite a pagar por metro cuadrado construido.

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

Respuesta:

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

- **Identificación de los beneficiarios**

5.39. *Numeral 4.4.2. Es importante que en este numeral quede definido el plazo en que deba hacerse la notificación.*

Respuesta:

Esta información puede entregarla el promitente comprador en el momento de la suscripción de los contratos de compraventa, pues el nombre de los beneficiarios no modifica las condiciones del contrato.

- **Compromiso de transferencia de zonas de cesión**

5.40. *Numeral 4.5.7. Esta obligación constituye un elemento de control urbanístico, que no tiene relación alguna con la figura contractual entre la Fiduciaria y el oferente. En consecuencia, se propone reemplazarlo por la obligación de presentar la radicación pertinente ante la autoridad competente.*

Respuesta:

Con el fin de garantizar la calidad de vida y las condiciones apropiadas del entorno de quienes serán beneficiarios de las viviendas se exigirá que el vendedor se comprometa a entregar las zonas de cesión a la entidad territorial respectiva, lo cual es una obligación legal del urbanizador responsable.

De otra parte, los términos de referencia ya señalan que el vendedor deberá aportar copia de la solicitud de recibo de las zonas de cesión, debidamente radicada ante la autoridad municipal competente.

- **Devolución del IVA**

5.41. *Se solicita que, con especial prioridad, se reglamente en forma específica el tema de la devolución del IVA pagado por concepto de materiales de construcción, de tal manera que se pueda garantizar su efectiva y pronta recuperación.*

Respuesta:

La devolución del IVA se deberá regir por las normas vigentes. La observación no se refiere a un tema incorporado en los términos de referencia puestos a consideración de los interesados.

- **Entrega de los inmuebles a los beneficiarios**

5.42. *Numeral 4.5.11. Se debe eliminar este numeral en la medida en que se solicitó que la entrega de los inmuebles se haga directamente al Fideicomiso.*

Respuesta:

El numeral 4.1. del proyecto de términos de referencia señala expresamente: "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 haya adquirido la vivienda para sí mismo o para un fideicomiso constituirá para el efecto". En consecuencia, la obligación 4.5.11 se mantendrá.

- **Plazo para la entrega material de las viviendas**

5.43. *Debido a que 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 haya adquirido la vivienda para sí mismo o para un fideicomiso constituirá para el efecto, por favor aclarar cuanto plazo tiene el beneficiario para recibir la vivienda y en el caso en que el fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita haya adquirido la vivienda para sí mismo o para un fideicomiso que se constituya para el efecto, quien recibe y cuanto plazo tiene para hacerlo.*

5.44. *Se sugiere unificar el criterio para la escrituración y entrega efectiva de los inmuebles en donde el PROPONENTE realice la entrega real y material (perfeccionamiento del contrato y entrega física) en forma directa al Fideicomiso dentro de los 15 días hábiles siguientes a la terminación del proyecto, esto evitará al PROPONENTE retrasos en los desembolsos en caso de no tener definidos los beneficiarios del proyecto. En caso de que estén definidos tales beneficiarios la fiducia se obliga a informar por escrito con treinta (30) días de antelación a la terminación de las obras la lista de los mismos con la información y documentación detallada (nombre, cédula, dirección, teléfono, persona de contacto, etc.) para el proceso de escrituración y entrega.*

Respuesta:

Se aclarará en la minuta del contrato de promesa de compraventa y en los términos de referencia definitivos, que el plazo para la entrega a los beneficiarios deberá ser dentro de los quince días siguientes a la firma de las escrituras públicas de compraventa.

- **Procedimiento cuando no comparezca el beneficiario**

5.45. *De conformidad con los términos de referencia el pago de las viviendas se realizará con el acta de recibo a satisfacción firmada por el beneficiario de la vivienda señalado por la Fiduciaria Bogotá en calidad de vocera del Fideicomiso, sin embargo no se considera el evento en que no exista beneficiario. Agradecemos se indique de que manera se realizara el pago cuando no exista beneficiario de la vivienda.*

Respuesta:

Se aclarará en la minuta del contrato de promesa de compraventa y en los términos de referencia definitivos, que la entrega material de las viviendas deberá realizarse a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del contrato de compraventa, en el caso en que dentro de esos términos no comparezcan los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, el patrimonio autónomo comparecerá a la entrega, el último día del plazo mencionado.

- **Remisión a los términos de referencia y a la propuesta presentada**

5.46. *NUMERAL 4.5.15. Se solicita eliminar el presente numeral ya que dejarlo abriría las puertas a apreciaciones subjetivas que solo generaría dilación en los diferentes procesos.*

Respuesta:

Este numeral establece que en los contratos de compraventa, el vendedor tendrá como obligaciones las señaladas en los términos de referencia y en su anexo técnico. Estos documentos son de obligatorio conocimiento y acatamiento por parte de los proponentes pues señalan claramente las obligaciones a su cargo, adicionalmente con fundamento en los mismos se presenta y selecciona el proyecto ofrecido, de manera que estos documentos son esenciales para verificar el cumplimiento de las obligaciones del proponente cuando deba actuar como promitente vendedor y como vendedor. En consecuencia, la obligación 4.5.15 se mantendrá.

- **Condiciones para la carta de aprobación del crédito.**

5.47. ***Carta de Aprobación.** Respecto a la carta de aprobación, se considera pertinente establecer que al momento de su expedición debe cumplirse que: El Patrimonio Autónomo garantice la viabilidad del proyecto y que la Fiduciaria certifique la existencia de los recursos. La Fiduciaria certifique que los predios sobre los cuales se van a desarrollar proyectos están saneados, es decir, que tengan el estudio de títulos respectivo. Adicionalmente, se solicita precisar el plazo para presentar dicha carta.*

Respuesta:

Como se expuso en el acápite 1 del presente documento, el patrimonio autónomo adquirirá viviendas resultantes de proyectos privados, que el proponente se compromete a transferir en condición de promitente vendedor y posteriormente, de vendedor. En consecuencia, la viabilidad del proyecto es una responsabilidad que asume en su totalidad en proponente y en la medida en que las viviendas no se terminen o no obtengan el certificado de existencia o la póliza de estabilidad o calidad del bien respectiva, no serán compradas y por lo tanto no serán pagadas.

De otra parte, en relación con la garantía de existencia de recursos por parte del patrimonio autónomo, éste último también adquiere obligaciones como promitente comprador en el caso en que el promitente vendedor cumpla con sus obligaciones y en esa medida deberá realizar el pago cuando se cumplan los requisitos establecidos en los términos de referencia y en los contrato de promesa de compraventa y de compraventa.

Adicionalmente, es una obligación del promitente vendedor y del vendedor, de acuerdo con la ley, asumir la responsabilidad por el saneamiento del predio, razón por la cual la sociedad fiduciaria no certificará el saneamiento del predio, situación que en todo caso, debe ser verificada por las entidades financieras para definir si expiden las cartas de pre – aprobación y de aprobación del crédito.

Los términos de referencia aclaran que la carta de aprobación debe ser presentada al momento de la firma de la promesa de compraventa. El numeral 4.3 dispone como obligación del proponente en el contrato de promesa de compraventa: *“Aportar carta de aprobación de un crédito con cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta. La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito”.*

- **Posibilidad de aportar varias cartas de aprobación de crédito**

5.48. 4.3.13. *“Aportar carta de aprobación de un crédito con cupo mínimo del CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta. La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito...”*En el párrafo 2 del numeral 3.1.2.1 CARTA DE PRE-APROBACIÓN DE CRÉDITO se permite que el cupo del 50% se presente con carta emitida por una o varias entidades financieras. Se solicita por favor se exprese lo mismo en este punto para mantener la consistencia con el punto mencionado.

Respuesta:

Se aclarará en los términos de referencia definitivos que pueden ser varias cartas de crédito que en total equivalgan al cupo del 50% del valor de los proyectos ofrecidos.

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

5.49. *Finalmente en el caso de contar con crédito constructor, la entidad crediticia deberá liberar el monto como si fuera una prorrata? Independiente de que no tenga hipoteca. Se puede entonces hacer el giro del pago directamente al Banco?*

5.50. *¿y cabría la posibilidad de autorizar el pago de las casas directamente a la entidad financiera hasta cubrir el monto del saldo 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 incluirá en la minuta del contrato de promesa de compraventa, que se incorporará 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.

- **Aprobación de las garantías**

5.51. *Numeral 4.6.2. Se debe estipular un plazo cierto para la aprobación de las garantías.*

Respuesta:

Se aclarará en los términos de referencia definitivos que una vez presentadas las garantías, la fiduciaria o el supervisor designado para el efecto se tomará cinco (5) días para la aprobación de las mismas o su rechazo o solicitud de modificación, justificando su decisión.

- **Solicitud de informes de avance**

5.52. *Numeral 4.4.5. Este numeral se debe eliminar ya que las exigencias requeridas hacen referencia a un contrato de obra y no a uno de compraventa, vínculo contractual que será utilizado.*

Respuesta:

Se eliminará esta obligación en los términos de referencia definitivos.

- **Certificación de cumplimiento de pagos**

5.53. *Numeral 4.4.4. Se debe aclarar que esta certificación bastará y se entenderá cumplida con la certificación de paz y salvo de parafiscales, emitida por el revisor fiscal.*

Respuesta:

Se eliminará esta obligación en los términos de referencia definitivos

- **Fecha de terminación de las viviendas**

5.54. *4.3.4. Informar al promitente comprador la fecha de terminación de las viviendas prometidas en venta, como mínimo con un mes de anticipación. En todo caso, la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección. Propuesta: 4.3.4. Informar al promitente comprador la fecha de terminación de las viviendas prometidas en venta, como mínimo con un mes de anticipación. En todo caso, la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección, salvo casos de fuerza mayor no atribuibles al promitente vendedor.*

Respuesta:

Se aclarará en los términos de referencia definitivos que la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección, salvo que el promitente vendedor acredite razones de fuerza mayor, previo

concepto del supervisor técnico que designe la sociedad fiduciaria y cuando estas sean aceptadas por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. En estos casos, si se llegare a causar un perjuicio al patrimonio autónomo, éste deberá ser asumido por el promitente vendedor.

- **Esquema de garantía**

5.55. *Esquema de Garantía, sobre este punto se solicita considerar los siguientes aspectos: 1. Establecer que el Patrimonio Autónomo pueda ser sujeto del respectivo crédito que otorguen las entidades. De esta forma podrían analizar la viabilidad de cada proyecto para financiarlo y no sólo la capacidad de endeudamiento y riesgo propios del constructor. Adicionalmente, este esquema permitiría destinar mayores recursos a los proyectos, y daría sentido a la toma de posesión en caso de incumplimiento. 2. Determinar cuáles son las causales de incumplimiento del constructor. Por ejemplo: plazos, entre otras. 3. Determinar si es el Patrimonio Autónomo, el Comité Fiduciario o un interventor externo quien decreta el incumplimiento al constructor por cualquiera de las causales. 4. Establecer las consecuencias que trae al constructor el incumplimiento. 5. Establecer el procedimiento para declarar el incumplimiento del constructor y para asumir el control del proyecto. Sería ideal que el Patrimonio Autónomo tome la posesión y le de la primera opción al Banco de la terminación del proyecto. 6. Definir quién notifica al banco la posibilidad de tomar posesión del proyecto y en qué momento tiene lugar esto. 7. ¿Cómo y quién determina si se va a dar prórroga del plazo de entrega al Patrimonio Autónomo en caso de que se determine el incumplimiento? 8. ¿Qué sucede si el proyecto no se puede terminar por situaciones ajenas al control del constructor o que se determinen subsanables, o que no estén dentro de las causales de incumplimiento? ¿En este caso que sucede con los tiempos de entrega?*

Respuesta:

Se debe tener en cuenta que el objeto del proceso de selección es la adquisición de viviendas en proyectos privados, de manera que no se constituirán patrimonios autónomos para el desarrollo de los proyectos y en esa medida los sujetos de crédito son los proponentes y lo que debe analizar la entidad financiera es la viabilidad del proyecto presentado por éstos, para definir si lo financia.

De otra parte, los términos de referencia establecen cuáles son las obligaciones del proponente, del promitente vendedor y del vendedor, en el caso en que las incumpla incurrirá en incumplimientos. Se aclarará que las consideraciones relacionadas con los incumplimientos serán definidas por el Comité Técnico del Patrimonio Autónomo.

Las consecuencias del incumplimiento del proponente, del promitente vendedor y del vendedor son diferentes, para cada caso se establecen unas garantías, además de las obligaciones contenidas en los términos de referencia y en las normas vigentes.

Teniendo en cuenta que las viviendas solo serán pagadas parcialmente cuando estén terminadas y que es obligación del promitente vendedor informar al patrimonio autónomo la fecha de terminación respectiva, no es obligación del patrimonio autónomo hacer un seguimiento a la posibilidad de hacer efectivas las garantías que pueda tener una entidad financiera, deberá esta última hacer el seguimiento respectivo.

Finalmente, se cuenta con la posibilidad para la entidad financiera, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012, de asumir las obligaciones establecidas en el contrato para el promitente comprador, pero en este caso deberá asumir las mismas obligaciones y en los mismos términos y en este caso se aceptará la cesión de la posición contractual solo en la medida en que la entidad financiera tenga la capacidad jurídica de transferir las viviendas.

- **Compromiso de recursos**

5.56. *Forma de Pago y requisitos. Se considera importante establecer (en los términos de referencia y en la respectiva reglamentación) que asignado un proyecto, la fiducia matriz reservará los recursos necesarios para el pago del proyecto incluso cuando haya toma de posesión.*

Respuesta:

El artículo 20 de la ley 1537 dispone: *“En el contrato se establecerá la forma en que el establecimiento de crédito hará efectiva la garantía y la posibilidad de que pueda, por sí mismo o a través de terceros, concluir el proyecto financiado, en caso de incumplimiento del constructor. Para el efecto, se mantendrá el compromiso de los recursos para la ejecución de las obligaciones contractuales, en cada uno de los proyectos”.*

- **Incorporación del esquema de garantía en el contrato de promesa de compraventa**

5.57. *En ninguna parte del documento se establece – como en algunos documentos del ministerio se habló - que los contratos de promesa de compraventa de los constructores oferentes con el FIDEICOMISO servirán de garantía ante las entidades financieras para obtener el crédito para la construcción del proyecto. Como se resuelve la garantía para la financiación?*

Respuesta:

En la minuta del contrato de promesa de compraventa, que se incorporará como anexo a los términos de referencia definitivos se incluirá la cláusula que indica la forma de hacer efectivo el esquema de garantía previsto en el artículo 20 de la ley 1537 de 2012.

- **Pólizas de calidad de los bienes**

5.58. *4.3.6. Creemos que no es procedente exigir la póliza de estabilidad de la obra en la medida en que la figura contractual es la compraventa y no un contrato de obra, por lo tanto no debe haber lugar a tal exigencia. Por otro lado se aclara que si la póliza a la que se hace referencia es la que actualmente reconoce la Superintendencia de Industria y Comercio en su Circular 06 de 2012, la cual si aplica para los contratos de transferencia de domino, ésta tampoco podrá exigirse en la medida en que en estos momentos el producto no está disponible en el mercado.*

5.59. *NUMERAL 4.3.6. Como ya se mencionó no es válido solicitar póliza de estabilidad de la obra en la medida en que la figura contractual es la compraventa y no un contrato de*

obra, por lo tanto no hay lugar a la solicitud de esta garantía. Por otro lado, se aclara que si la póliza a la que hacen referencia es la que actualmente reconoce la Superintendencia en la circular 6, la cual si aplica para los contratos de transferencia de dominio, ésta tampoco podrá exigirse en la medida en que en estos momentos el producto no está disponible en el mercado asegurador. Se propone que EL PROPONENTE exprese en los contratos de promesa de compraventa y de compraventa que le entregará al beneficiario final las garantías

5.60. *5. POLIZAS: Tanto para la PRESENTACION de la propuesta como para la firma del Contrato de Promesa de Compraventa y su ulterior legalización escrituraria y entrega material, se exigen una serie de pólizas, que son obvias en las negociaciones frente al Estado. Pero como a raíz del carrusel de la contratación, las compañías de seguros NO están expidiendo pólizas de cumplimiento, ni de calidad y estabilidad de obras ni de seriedad de propuestas a casi ningún constructor por serio que sea, que otra opción han pensado para que se puedan garantizar las exigencias del comprador ?. Puede suceder, incluso, que algún proponente que haya obtenido la póliza de seriedad de oferta, no obtenga cualquiera de las otras que se le exigen, caso en el cual se situaría en condición de incumplimiento, con el agravante de que sería ejecutado con la cláusula penal que equivale al 10% de las viviendas ofertadas y posiblemente con el valor de la póliza de seriedad de la oferta. Si no encuentran SOLUCION a este tema trascendental, sería bueno prever UN DESTRATE por fuerza mayor*

Respuesta:

En los términos de referencia se aclara que se podrá optar por una póliza de estabilidad de la obra o por una póliza de calidad del bien vendido, que para el presente caso el bien son las viviendas ofrecidas en venta y así será aclarado en los términos de referencia haciendo claridad de cual es el riesgo asegurable.

PENDIENTE DEFINIR PÓLIZA A SOLICITAR

- **Posibilidad de que se presenten promotores de vivienda**

5.61. *Presento a su consideración la siguiente observación a los términos de referencia del numeral 3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE. En donde se establece que: (...) Lo anterior, inhabilita a empresas con gran experiencia en la estructuración y gerencia de megaproyectos a nivel nacional e internacional que tienen gran interés en participar en la política de la nueva ley de vivienda y que cumplen con las demás condiciones jurídicas y financieras establecidas en los términos de referencia. Solicitamos se estudie el proceso de exigibilidad de este requisito habilitante de carácter técnico conforme a las funciones que realiza el gerente y promotor de proyectos, dentro de la estructura de los fideicomisos creados para el desarrollo de proyectos VIS, teniendo en cuenta que dentro de los contratos fiduciarios se informa que "los fideicomitentes están interesados en desarrollar, por sí o por un tercero, en el inmueble aportado, la construcción de un proyecto de vivienda de interés social." (...) sugerimos que se estudie la posibilidad de incluir en las cláusulas de los contratos de promesa de compraventa, la obligación del promotor de subcontratar una entidad constructora que cumpla con estos requisitos, manteniendo la responsabilidad final*

de la ejecución y construcción en cabeza del promotor, o en su defecto alguna alternativa que permita la posibilidad de participación a las entidades promotoras de proyectos.

Respuesta:

Como se expuso en este documento, en los términos de referencia definitivos se incluirá la posibilidad de participación de los promotores como proponentes en el presente proceso de selección y se aclarará la experiencia que podrá acreditar en su condición de proponente. Sin embargo, independientemente de que subcontrate el desarrollo de las obras, deberá asumir las responsabilidades establecidas en los términos de referencia y en el contrato de promesa de compraventa, como promitente vendedor y como vendedor.

5.62. (...) (XX) *junto con otros aliados públicos privados, esta desarrollando (...) macroproyectos (XX) buscando la implementación del modelo de Desarrollo Integral de Comunidades Sostenibles. En el marco de estos proyectos (XX) se dieron a la tarea de estructurar un vehículo que reuniera las necesidades técnicas y jurídicas para generar vivienda de manera masiva en estas dos ciudades. Con el fin de desarrollar esta figura, (xx) celebraron un contrato de fiducia mercantil, cuyo objeto consiste en la constitución de un Patrimonio Autónomo, para administrar, invertir y ejecutar los recursos de los Macroproyectos y regulación del Comité Fiduciario, como órgano máximo de dirección y decisión del fideicomiso. Cuenta con una Gerencia Integral, (...), que tiene toda la experiencia en los aspectos técnicos, urbanísticos, administrativos y financieros para la ejecución de los Macroproyectos. De esta forma, (xx) participa con su respaldo económico y capacidad de gestión para el desarrollo social. Lidera procesos de conformación de alianzas público-privadas que permiten entrelazar las fortalezas en materia de gestión, política e inversión. (xx) como Gerencia Integral participa con su experiencia, al ser una de las constructoras líderes en el mercado de la vivienda de interés social en el país. Esta compañía (xx), respalda al Patrimonio Autónomo en la ejecución de los Macroproyectos. A raíz de lo anterior, agradecemos aclararnos el alcance de los requisitos establecidos en los términos de referencia del programa de vivienda gratuita. Puntualmente, solicitamos se nos informe si el Patrimonio Autónomo, (xx) bajo el modelo descrito, puede presentar oferta al programa de las 100.000 viviendas. En caso afirmativo, agradecemos nos indiquen la documentación, que para este caso particular, debemos hacer llegar al Ministerio.*

Respuesta:

Como se expuso a lo largo de este documento, y como lo exponen los términos de referencia, los patrimonios autónomos no pueden ser proponentes en el marco de este proceso de selección, solo pueden serlo los constructores y/o promotores de vivienda que cumplan con las condiciones señaladas en los términos de referencia, o las Cajas de Compensación Familiar.

El propietario de los predios en que desarrolla o desarrollará el proyecto propuesto puede ser un patrimonio autónomo, en la medida en que se cumplan las condiciones establecidas en el numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia, sin embargo, no se admitirá que alguno de los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario de los predios sea una entidad pública.

En la medida en que se cumplan las condiciones antes señaladas, la documentación a presentar es la propuesta, que debe ser entregada dentro de los términos y bajo los parámetros señalados en los términos de referencia, a la sociedad fiduciaria, y no al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

6. INQUIETUDES DE LOS INTERESADOS EN OBTENER UNA VIVIENDA GRATUITA

En este acápite se dará respuesta a todas las inquietudes formuladas por quienes manifestaron su interés en acceder a una vivienda gratuita.

Si bien el propósito de la publicación de los términos de referencia por parte de la Fiduciaria Bogotá es recibir observaciones a los mismos y no en relación con el acceso a la vivienda gratuita, es interés del Gobierno Nacional resolver las inquietudes en relación con el programa de vivienda gratuita y en esa medida, se da respuesta por este medio, aclarando que los interesados podrán acudir directamente a las entidades competentes para obtener respuesta a las nuevas inquietudes que se generen en relación con el desarrollo del programa.

Las inquietudes formuladas en relación con lo expuesto se transcriben a continuación:

- 6.1. *Como (sic) puedo inscribirme en programa de vivienda gratis que ofrece el gobierno?*
- 6.2. *Quiero postularme para las vivienda (sic) que estado esta (sic) dando gratis como hago (sic) que requisitos necesito (sic) tengo dos niños y vivo en alquiler hace 11 años y soy madre cabeza de hogar*
- 6.3. *Quisiera saber donde me puedo inscribir para acceder programas de vivienda gratuita ya que tenemos la nesesidad (sic) de esta les agradecería me ayudaran con estos datos para hacer las respectivas inscripciones (sic) de mi grupo familiar.*
- 6.4. *Que requisitos y donde hay que presentarlos sobre el programa de vivienda.*
- 6.5. *Me gustaria saber cuales son los requisitos para acceder a la vivienda.*
- 6.6. *Buenas tardes, Soy un Colombiano de estrato 2 y aun no tengo vivienda, quería saber que tengo que hacer para participar en el programa de vivienda gratis del gobierno como por ejemplo que documento se debe diligenciar, requisitos, donde me puedo acercar acá en Barranquilla ya que se va abrir la convocatoria en estos días.*
- 6.7. *Soy dezplazado y pertenesco a la red unidos (...) solicito me ayuden o como hago para acceder al subsidio de vivienda gratuita que otorga el gobierno. yo ya me postule en el año 2007 a comfenalco valle y ellos me dicen que estoy en el estado de calificado (...)*
- 6.8. *como hago para inscribirme (...) vivo en mompox bolívar*
- 6.9. *Me entere por la prensa en le articulo de vivienda gratis quiero poder participar para el formulari pordria informarme en que lugar de barrabquilla puedo ir a reclamar el formulario, quienes puede deligenciarlo en donde lo reciben despues de deligeniarlo, fechas de la apertura del porgarma vivo en arriendo y quieor poder vrindarles una casa a mis hijos tengo tres una de 10 años una de 8 y una 6 meses les agradezco poder hace parte de su oportunidades para el pais (sic)*
- 6.10. *Me gustaria saber como podria acceder a obtener una vivienda soy casado.*
- 6.11. *me pueden dar información sobre las viviendas de interés social gratis para el atlantico; quisiera saber el proceso ó donde debo acudir para ser beneficiada de ese proyecto ya que estoy interesada en obtener mi casa.*

- 6.12. De la manera mas amable, solicito información detallada, para incribirme en éste proyecto de Adquisición de vivienda gratuita en la ciudad de Barranquilla ó en el municipio de Soledad.
- 6.13. Favor informar donde se deben inscribir los ciudadanos para acceder al programa de vivienda gratuita y cuales son las condiciones, o términos del programa, y las fechas.
- 6.14. Para saber el beneficio para una casa no tengo y tengo 2 hijos y vivo en una pieza alquila
- 6.15. Quiero saber que debo hacer para adquirir una vivienda. Quiero adquirir una vivienda para mi y para mi hija pero no tengo recursos economicos (...) Les agradezco si me pueden colaborar con informacion o que debo hacer a donde me debo dirigir.
- 6.16. Necesito que porfavor me informen sobre la vivienda gratuita , necesito saber mas exactamente cuando se llevan a cabo en el atlantico , cuales son los requisitos , con quien me puedo comunicar o a que oficina me debo dirigir
- 6.17. quiero saber cuando resiben los papeles para las casa de viviendas gratuitas donde sepuden llebar en barraquilla gracia
- 6.18. Buenas tengo una inquietud, el ministro informó que se abrió convocatoria para viviendas gratis en el atlántico, yo no tengo casa, soy estrato 1 y soy de escasos recursos, como puedo obtener una vivienda gratis o subsidiada por el gobierno
- 6.19. me gustaria que me dieran informacion en donde me puedo acercar y los requisitos que debo tener para poder acceder a una de las viviandas gratuitas que seran contruidas en barranquilla.
- 6.20. Hola soy (...) madre soltera tengo un niño de 10 años quiero obtener información sobre el programa vivienda gratuita quiero saber cuáles son los requisitos donde y como me inscribo
- 6.21. quiero saber cuando resibe los papeles de vivienda gratuita para mis ermanas
- 6.22. me parece que es muy interesante ya que el ministro de vivienda nos comento de estos proyectos que se crean en fidubogota ya que es un beneficio e inversion para la comunidad ya que quisiera inscribirme con ustedes porque me interesa lo que el ministro de vivienda ha planteado como proyecto en bucaramanga para la vivienda de las personas que estan en escasos recursos en mi caso con sisben de nibel 1 le agradezco por su atencion y colaboración
- 6.23. Quiero me suministren toda la informacion para postulacion para obtener vivienda gratuita en barranquilla,a que dependencia debo acudir aca para saber todo a cerca del programa de las cien mil vivienda propuestas por el ministerio de vivienda al pueblo.

Respuesta:

El artículo 12 de la ley 1537 de 2012 dispone que la asignación de las viviendas beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: "a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias, y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores".

De acuerdo con lo expuesto, los potenciales beneficiarios del programa de vivienda gratuita serán seleccionados de las bases de datos que se han constituido para cada una de las poblaciones antes mencionadas. En consecuencia, no habrá un proceso de inscripción para potenciales beneficiarios del programa.

Según lo establecido en el párrafo 4º del artículo 12 de la ley 1537 de 2012, el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social elaborará el listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada Municipio y Distrito de acuerdo con los criterios de focalización empleados en los programas de superación de pobreza y pobreza extrema, o los demás que se definan por parte del Gobierno Nacional.

El Gobierno Nacional, en consecuencia, deberá reglamentar las condiciones en que se elaborarán las listas de potenciales beneficiarios y la forma en que se postularán los hogares que se encuentren incorporados en los listados entregados por el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, los cuales, en todo caso, se extraerán de las bases de datos existentes, que contienen la información de los hogares que hacen parte de la población vulnerable mencionada en la ley 1537 de 2012.

7. INQUIETUDES DE LOS INTERESADOS EN OBTENER INFORMACIÓN ACERCA DE CONVOCATORIAS EN OTROS DEPARTAMENTOS

En este acápite se dará respuesta a todas las inquietudes formuladas por quienes manifestaron su interés en obtener información sobre la apertura de convocatorias en otros Departamentos del País.

Las inquietudes formuladas en relación con lo expuesto se transcriben a continuación:

- 7.1. *Quisiera, muy amablemente, saber cuándo abrirán convocatorias para el departamento del Atlántico (...).*
- 7.2. *La presente es para solicitar la información del cronograma de las subastas de los proyectos*
- 7.3. *Respetuosamente solicito información, con respecto a la convocatoria para el Departamento de Nariño, cuándo está programada.*
- 7.4. *Esta convocatoria que publicaron ayer es para todo el país o solo para Cesar? Cuando iniciaría el proceso en Atlántico?*
- 7.5. *Es nuestro de interés participar del programa en referencia. Tenemos una pregunta: el borrador de los términos de referencia publicados en la página de FiduBogota aplican solo para el Departamento del Cesar? Si es así, cuando estarán disponibles los de Cundinamarca? Son estos en términos generales similares?*
- 7.6. *En su página de VIVIENDA GRATIS, hasta ahora solamente aparecen publicadas 5 convocatorias, estas son las únicas que han publicado?. Les agradezco que me informen cuando sale la del Norte de Santander?.*
- 7.7. *Somo una empresa constructora de Villavicencio _ Meta, estamos interesados en participar en este programa, agradezco nos envíen la información si el meta está en la programación del gobierno para entregar viviendas de gratis y en que municipios.*
- 7.8. *Solicitamos informacion sobre los proyectos de vivienda para el Putumayo.*
- 7.9. *Cuál es la programación de las convocatorias para el eje cafetero?*
- 7.10. *Quisiera saber, cuándo van a publicar en su página, la Convocatoria para Norte de Santander?*

- 7.11. *Quisiera saber cuándo sale la convocatoria para el Departamento del Tolima.*
- 7.12. *Agradecemos información sobre la convocatoria para el Dpto. de Tolima*
- 7.13. *Buenas tardes, me podrían informar cuando sale la convocatoria para el programa de vivienda para el departamento de Córdoba y cual es la asignación de viviendas para todo el departamento....*

Respuesta:

A la fecha se ha dado inicio a las convocatorias correspondientes a los Departamentos de Valle del Cauca, Cesar, Atlántico, Bolívar y Santander. Se dará apertura a nuevos procesos de convocatoria en la medida en que así lo determine el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. En todo caso, para dar apertura a los procesos se tendrá en cuenta la disponibilidad de recursos por parte del patrimonio autónomo y de su fideicomitente.