

## PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

### CONVOCATORIA No. 004

#### PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** Seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos señalados en los términos de referencia y sus anexos, con el fin de cofinanciar la adquisición de las viviendas que resulten de los mismos, por parte de los beneficiarios del PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.

#### CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 20 de septiembre de 2013, desde las 10:00 a.m. y hasta las 10:45 a.m., y las recibidas durante ese mismo término en el correo electrónico [vipa@fidubogota.com](mailto:vipa@fidubogota.com) y que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. Las demás se tendrán por no recibidas.
2. Las respuestas a las observaciones solamente serán publicadas en la página WEB de la Fiduciaria Bogotá y en ningún caso se responderán observaciones directamente a correos electrónicos, direcciones o teléfonos señalados por los interesados. Lo anterior, con el fin de propender por la transparencia y la publicidad en el proceso de selección.
3. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia definitivos publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 10 de septiembre de 2013. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar modificaciones a los términos de referencia, a través de adendas, previa instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso.
4. Cuando se trate de las observaciones recibidas por correo electrónico, las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son de los interesados que formularon las preguntas y no de la sociedad fiduciaria ni de los órganos del Fideicomiso.
5. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título “**Respuesta**”.
6. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en algunos casos una sola respuesta resuelve varias inquietudes.

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

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

## OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

1. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en enajenación exigida como requisito habilitante en los términos de referencia, se disminuya a 50% del número de viviendas ofertadas, para proyectos que tengan más de 500 unidades.

### Respuesta:

Se incluirá mediante adenda a los términos de referencia una modificación en relación con la experiencia exigida en materia de enajenación de vivienda.

2. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en enajenación de viviendas no se exija en número de viviendas enajenadas sino en número de metros cuadrados construidos en viviendas enajenadas.

### Respuesta:

Con los documentos solicitados para acreditar la experiencia en enajenación de viviendas se pretende estimar la capacidad del proponente para vender cierto número de viviendas, en relación con las que ha enajenado dentro del período señalado en los términos de referencia. El número de metros cuadrados de las viviendas enajenadas no permite establecer la experiencia en la realización de cierto número de procesos de enajenación y en esta medida no determina la capacidad estimada del proponente para cumplir las obligaciones establecidas en los términos de referencia, en lo que se refiere a la transferencia del derecho de dominio de las viviendas ofrecidas.

3. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar si las viviendas con las cuales se acredite la experiencia en construcción de vivienda pueden ser diferentes a aquellas con las cuales se acredite la experiencia en enajenación.

### Respuesta:

Si, los términos de referencia no exigen que las viviendas con las cuales se acredite la experiencia en construcción sean las mismas con las cuales se acredite la experiencia en enajenación, desde que las mismas cumplan con las condiciones señaladas en los numerales 3.1.3.1.1 y 3.1.3.1.2.

4. En el marco de la audiencia se manifestó que la experiencia en enajenación es importante para el desarrollo del proyecto y no debe eliminarse.

### Respuesta:

Se mantendrá el requisito de acreditar experiencia en enajenación de viviendas, sin perjuicio de la posibilidad que tiene el Comité Técnico de modificar, mediante adenda, los porcentajes exigidos o las condiciones establecidas para acreditar la experiencia.

5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto a la experiencia específica del proponente, numeral 3.1.3.1.; en el caso de consorcios o uniones temporales, (...)”*

*¿Puede un consorciado con solo el 1% de participación aportar el 99% de la experiencia requerida y otro con el 50% de participación aportar el 1% de la experiencia requerida? (...) ¿O debe un consorciado con al menos el 50% de la participación aportar el 50% de la experiencia requerida? (...) ¿Se considera equivalente la experiencia de 10 consorciados cada uno con el 10% de la experiencia requerida que la experiencia de un consorciado con el 100% de la experiencia requerida?”*

**Respuesta:**

Los términos de referencia establecen en el numeral 3.1.3.1 que: *“En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal, de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%”.* (Subrayado fuera del texto).

Sin perjuicio lo anterior, no se exigen porcentajes mínimos de participación de uno o varios miembros del proponente.

**OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO EXIGIDOS A LOS PROPONENTES**

6. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Para la acreditación de recursos de financiación del proyecto exigida en el numeral 3.1.2.1. ¿Se pueden aportar cartas de pre-aprobación de créditos a nombre de asociados o consorciados individuales que sumen el valor mínimo, o se debe presentar una carta de pre-aprobación que contenga a todos los asociados o consorciados dentro del texto de la misma?. Debe aclararse”.*

**Respuesta:**

El numeral 3.1.2.1 de los términos de referencia expresamente señala: *“Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado, siempre y cuando todas ellas especifiquen el(los) proyecto(s) que sería(n) financiado(s)”.*

**OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS Y LAS VIVIENDAS**

7. En el marco de la audiencia se solicitó que en el caso en que la ejecución de las obras de urbanización y construcción de las viviendas no supere el 50%, no se solicite el certificado expedido por el interventor, o la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, que indique cuál es el avance de las obras.
8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 3.1.2.1. ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO. Teniendo en cuenta que como requisito habilitante se debe presentar la carta de pre aprobación del crédito, solicitamos se elimine la exigencia de presentar el certificado de avance por parte de la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, cuando la carta de pre aprobación del crédito sea equivalente al 50% del valor del proyecto ofertado”.*

**Respuesta:**

La acreditación de una ejecución menor o igual al 50% de las obras de urbanización y el 50% de las viviendas, debidamente certificada de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, exime de la obligación de presentar los requisitos que acrediten la financiación del proyecto de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.2.1. de los términos de referencia. Sin embargo, si el proponente manifiesta que el proyecto cuenta con cualquier porcentaje de avance de las obras de urbanización o de la construcción de las viviendas, deberá aportar el documento que acredite esa afirmación, para efectos de tener un control al momento de revisar el cronograma de ejecución del proyecto e iniciar la supervisión del mismo.

En consecuencia, se mantendrá la disposición de acuerdo con la cual solo están exentos de presentar los documentos que acrediten cualquier porcentaje de avance del proyecto, aquellos que indiquen, en el Anexo No. 2, que no existe ningún porcentaje de avance.

9. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“De acuerdo con el numeral 1.3.2.1. ¿El proponente tiene que construir todas las viviendas ofertadas, así no se le hayan asignado subsidios para la totalidad del proyecto?”*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo indicado en los términos de referencia, la obligación del oferente frente al Fideicomiso es construir las viviendas para el número de hogares potencialmente beneficiarios que hayan sido aprobados en el marco del proceso de verificación de los listados. Sin embargo, las viviendas deben entregarse en un proyecto totalmente construido y urbanizado, de acuerdo con lo indicado en el Anexo N. 4 de los términos de referencia, de lo contrario, no se expedirá el certificado de existencia de las viviendas por parte del supervisor designado o contratado para el efecto.

10. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar cuál es el concepto de “proyecto” de acuerdo con los términos de referencia.
11. En el marco de la audiencia se preguntó si “proyecto” en los términos de referencia es igual al proyecto que contiene cada una de las licencias de urbanización.
12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 3.2.1. REQUISITOS GENERALES. Un predio de mayor extensión que cuente con una licencia de urbanismo puede ser desarrollado a través de diferentes etapas urbanísticas con varios proyectos inmobiliarios (proyectos ofertados), autónomos ejecutados cada uno de ellos con licencias de construcción independientes que a su vez pueden desarrollarse en etapas constructivas. Conforme a lo anterior solicitamos se aclare que los proyectos a ofertar deben ser proyectos inmobiliarios autónomos que se desarrollaran con licencias de construcción independientes. Solicitamos que esto mismo sea aplicado de forma general para aclarar el alcance de los términos de referencia”.*

**Respuesta:**

En los términos de referencia definitivos no se utiliza la definición de proyecto inmobiliario sino el término “proyecto ofertado”. El numeral 3.2.1. de los términos dispone que: *“Para los efectos de los presentes términos de referencia se entenderá por “proyecto ofertado”, el planteamiento urbanístico y arquitectónico*

*que se ejecute en uno o varios predios, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y en el reglamento de propiedad horizontal cuando sea el caso.”*

En todo caso y de acuerdo con la solicitud se aclarará mediante adenda a los términos de referencia, que los proyectos ofertados deben corresponder a proyectos independientes, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, pudiendo presentar el oferente una o varias etapas autorizadas en el proyecto general urbanístico o en la respectiva licencia de construcción.

13. En el marco de la audiencia se solicitó que en el numeral 3.2.3. de los términos de referencia se elimine la exigencia de aportar los planos de las redes de acueducto y alcantarillado cuando las obras de urbanización estén en ejecución.
14. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Segundo párrafo del quinto punto del Numeral 3.2.3. REQUISITOS TÉCNICOS. Como requisito para la aprobación de una licencia de urbanismo se deben presentar las disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos respectivas. Lo anterior garantiza que el predio donde se realizarán las obras contará con los servicios públicos básicos. Por otra parte, algunas actividades que hacen parte de las obras de urbanismo tales como movimientos de tierras, excavaciones, etc, se ejecutan antes de la aprobación de los planos de redes de acueducto y alcantarillado. Así las cosas al exigir para la presentación de la oferta la aprobación de los planos de redes de acueducto y alcantarillado por parte de la empresa de servicios públicos, se estaría limitando la pluralidad de oferentes toda vez que aquellos proponentes que se encuentran iniciando sus proyectos no podrán participar en la convocatoria”.*

**Respuesta:**

Se aceptará la observación y se incluirá la modificación respectiva mediante adenda a los términos de referencia del proceso de selección.

15. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Cuarto punto del Numeral 3.2.3. REQUISITOS TÉCNICOS. Aclarar que las disponibilidades de servicios públicos que se deben presentar con las propuestas, son las mismas que se exigen para la aprobación de una licencia de urbanismo, toda vez que estas son las que garantizan los servicios básicos domiciliarios, es decir acueducto, alcantarillado y energía eléctrica”.*
16. En el marco de la audiencia se preguntó si desde el Ministerio se va a solicitar a las empresas de servicios públicos que expidan los certificados de disponibilidad de la prestación, con el nivel de detalle que se está exigiendo en los términos de referencia.

**Respuesta:**

La disponibilidad de servicios públicos que se solicita es aquella prevista en el numeral 3º del artículo 22 del Decreto 1469 de 2010, correspondiente a la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes, dentro del término de vigencia de la licencia.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.3 de los términos de referencia, la certificación sobre la disponibilidad inmediata de los servicios públicos debe contener: la vigencia de la disponibilidad, las condiciones técnicas para la conexión y suministro del servicio, incluyendo la información

sobre las obras a cargo del urbanizador y aquellas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos, si es del caso; cuando sean necesarias obras adicionales para garantizar la conexión a las redes matrices y la prestación efectiva del servicio.

Ahora bien, el artículo 50 de la Ley 1537 de 2012 establece que: “*Los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, están obligados a otorgar la viabilidad y disponibilidad de los servicios y prestarlos efectivamente a usuarios finales, en los suelos legalmente habilitados para el efecto.(...)”.* (Subrayado fuera del texto)

En todo caso, el Ministerio de Vivienda solicitará a los entes territoriales la divulgación de las condiciones en que deben ser expedidas las certificaciones, por parte de las empresas de servicios públicos domiciliarios.

17. En el marco de la audiencia se preguntó, si el interesado tiene una licencia otorgada para la construcción de vivienda de interés social – VIS, si esta sería aceptada o si tiene que modificarla para que especifique que se construirá vivienda de interés prioritaria VIP.

**Respuesta:**

La Ley 1450 de 2011 establece en el artículo 117 que la vivienda de interés social es aquella cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), y establece un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

De acuerdo con lo anterior, es posible presentar un proyecto que cuente con licencia de construcción expedida para vivienda de interés social.

18. En el marco de la audiencia se manifestó que se debe aclarar cómo debe ser la base del lavadero, porque, según señaló el interesado, el supervisor del Programa de Vivienda Gratuita no acepta una base diferente a muro.

**Respuesta:**

El anexo 4 de los términos de referencia en el numeral 1.2.2.6 establece que “*la vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con su base y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, rejilla y llave terminal metálica y cromada) contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.*”

En todo caso se aclarará lo pertinente mediante adenda, indicando los materiales que pueden ser utilizados como base del lavadero.

19. En el marco de la audiencia se solicitó que se aclare si se mantendrá la exigencia de solo un punto de toma por alcoba, pues el interesado manifiesta que de acuerdo con el Reglamento RETIE, se requieren dos puntos.

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 4 de los términos de referencia, la exigencia mínima en lo referente a tomas de corriente es una por alcoba, en consecuencia para la instalación de un número mayor se deberá tener en cuenta lo previsto en la Norma RETIE-NTC 2050 y RETIE, en lo relativo a la ubicación y distancias de las mismas.

20. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar que pasa cuando al momento de presentación de la propuesta no existía disponibilidad para la prestación del servicio de gas, pero existe esa disponibilidad al momento de la entrega de las viviendas. ¿Se debe sujetar el proponente a la situación existente cuando presentó la oferta, o debe construir las redes para que se expida el certificado de existencia de la vivienda?

**Respuesta:**

De acuerdo con lo previsto en el anexo No. 4 de los términos de referencia: *“Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. **Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el sector del Municipio donde se desarrolla el proyecto tenga cubrimiento de este servicio.**”* (Subraya y resaltado fuera del texto)

Así las cosas, si el proyecto se localiza en un sector del municipio que tiene cubrimiento del servicio de gas domiciliario, serán obligatorias las conexiones mencionadas, aspecto que se verificará al momento de la expedición del certificado de existencia de las viviendas.

21. En el marco de la audiencia se solicitó permitir que las puertas sean en un material diferente al metal.

22. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 1.2.1.1. Marcos y puertas del ANEXO No. 4. Teniendo en cuenta el clima y las condiciones de salinidad de los municipios en los cuales se desarrollan los proyectos, solicitamos incluir como material para los marcos de las puertas, la madera”.*

**Respuesta:**

Los oferentes deberán dar cumplimiento a las especificaciones señaladas en el numeral 1.2.1.1 del Anexo No. 4 de los términos de referencia, con el fin de garantizar calidad y mayor seguridad de las viviendas. El numeral citado prevé que las puertas de acceso en viviendas multifamiliares puedan ser en madera o metálicas y, los marcos de las habitaciones pueden ser en madera o metálicos, independientemente de la tipología de la vivienda.

23. En el marco de la audiencia se solicitó que se permita que en los puntos fijos se utilicen materiales diferentes al estuco, como el graniplast.

24. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Decimo octavo punto del numeral 1.1. del ANEXO No. 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO. Teniendo en cuenta que los acabados de los puntos fijos dependen del diseño arquitectónico de cada proyecto y que existen un sin número de opciones para obtener un acabado*

*que brinde estabilidad y calidad, solicitamos ampliar las posibilidades incluyendo acabados como el graniplast que es muy similar al estuco pintado pero con textura”.*

**Respuesta:**

En el punto 18 del numeral 1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS del Anexo 4 de los términos de referencia, se especifica claramente que los muros de los puntos fijos deben ir como mínimo con mampostería, o concreto a la vista, o estucados y pintados con vinilo. En todo caso, se aclarará en los términos de referencia, mediante adenda, que es posible que se presenten otros materiales que garanticen un acabado de calidades similares para los muros de los puntos fijos.

25. En el marco de la audiencia se manifestó, en relación con las escaleras exigidas en el anexo técnico, que no solo se debe hacer referencia al “pasamanos” sino también a la “baranda” de la escalera.
26. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Décimo segundo y décimo octavo puntos del Numeral 1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS del ANEXO No. 4. Solicitamos aclarar en los términos de referencia que para cumplir con el título K de la NSR – 10, la escalera de los puntos fijos debe contar con pasamano metálico y/o baranda”.*

**Respuesta:**

Se aceptará la observación y se incluirá la modificación respectiva mediante adenda a los términos de referencia del proceso de selección.

27. En el marco de la audiencia se solicitó indicar en qué plazo, antes del cierre del proceso de selección, debe haber sido expedido el certificado del interventor y/o de la sociedad colombiana de arquitectos o la sociedad colombiana de Ingenieros, que indica el porcentaje de avance de las obras de urbanización y/o de construcción de las viviendas.
28. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 3.1.3.2. LISTADO DE PROYECTOS OFRECIDOS. Buscando equidad e igualdad de condiciones en el proceso, solicitamos se establezca un plazo mínimo para la fecha de la certificación de avance de obra que se debe presentar por parte de la Sociedad Colombiana de Arquitectos o Sociedad Colombiana de Ingenieros”.*

**Respuesta:**

Se aceptará la observación y se incluirá la modificación respectiva mediante adenda a los términos de referencia del proceso de selección.

29. En el marco de la audiencia se solicitó se aclarara el momento en que se deben aportar los paz y salvos por concepto de impuesto predial y de contribución por valorización, de los predios en los que se desarrollarán los proyectos.

**Respuesta:**

De conformidad con lo previsto en el numeral 6 de los términos de referencia, Desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, *“el Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario para*

*Ahorradores desembolsará el 70% del valor de los subsidios familiares de vivienda, previa solicitud de desembolso presentada por el oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos: (...) –Copia del pago del impuesto predial de los últimos cinco (5) años, o certificación de paz y salvo por este concepto, emitida por las autoridades competentes, y certificación de paz y salvo de contribución por valorización, cuando sea el caso.(...)”*

Con base en lo expuesto no será necesario aportar los paz y salvos al momento de presentación de la propuesta, pero si deberán presentarse para solicitar el primer desembolso, por el 70% del valor del subsidio familiar de vivienda.

30. En el marco de la audiencia se preguntó la razón por la cual es necesario aportar certificado de tradición y libertad del(los) predio(s) matriz(ces) del(los) cual(es) proviene el predio donde se ejecutará el proyecto.

**Respuesta:**

El artículo 1º de la Ley 791 de 2002 dispone: *“Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas”.*

Por lo anterior, se debe realizar un estudio de los títulos de propiedad de los últimos 10 años, del(los) inmueble(s) en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos. El estudio de los títulos de propiedad implica tanto la revisión de las escrituras públicas, sentencias o actos administrativos con las cuales se pueda verificar la tradición de los predios, como el análisis de los certificados de tradición y libertad de los mismos.

Así, el numeral 3.2.2 de los términos de referencia señala:

**“Si alguno(s) o todos los folios de matrícula inmobiliaria del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido fue(ron) abierto(s) en un término inferior a 10 años contados a partir de la fecha de cierre del proceso, el proponente también deberá aportar para estudio del evaluador el(los) certificado(s) de tradición y libertad del (los) predio(s) matriz(ces) del(los) cual(es) proviene(n), así como los títulos de adquisición inscritos en los mencionados folios, que sean necesarios para verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años”.** (Subrayado y resaltado fuera del texto).

31. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Dentro del numeral 3.2.3. se exige el número de metros cuadrados construidos parafraseando su expresa definición legal contenida en el numeral 1 del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010; se pregunta: (...) ¿Las área construidas que son áreas comunes de uso exclusivo se cuentan como área construida para efectos de la oferta?. (...) ¿Las áreas comunes correspondientes a estructura se cuentan como área construida para efectos de la oferta?”*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 675 de 2001 son bienes comunes de uso exclusivo:

*“Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.*

*Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.*

*Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción”.*

Por lo anterior, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de los bienes comunes de uso exclusivo, los mismos no se contabilizarán dentro del área mínima construida que se exige en los términos de referencia.

Finalmente, respecto al área construida mínima de la vivienda, los términos de referencia establecen que la misma debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas y áreas sin cubrir o techar, lo que se traduce en que los elementos estructurales que se encuentren dentro de los linderos de la vivienda se contabilizaran para el cálculo del área mínima exigida.

32. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto al literal a) del numeral 9. Se solicita que se establezca un procedimiento para objetar el concepto del supervisor y/o el comité técnico que manifiesta que no se cumple con las condiciones técnicas del proyecto”.*

**Respuesta:**

El numeral 9 de los términos de referencia establece cuáles son los eventos en que se considerará que hay incumplimiento de una o varias de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, y señala: *“En cualquiera de estos eventos, el Fideicomiso y/o el supervisor pondrá(n) en conocimiento del oferente la información que daría lugar a considerar que ha incurrido en un incumplimiento, para que éste último se pronuncie en el plazo que determine el Comité Técnico o el supervisor. La respuesta del oferente y los demás documentos relativos al presunto incumplimiento serán puestos en conocimiento del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES para que éste defina si considera que existe un incumplimiento, motivando su decisión y teniendo en cuenta el concepto que emita el supervisor, cuando sea el caso. Igualmente se podrá autorizar la prórroga o modificación de los plazos a que se refiere este documento, cuando así lo autorice el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES y exista justificación técnica o jurídica para realizarla”.*

Se aclarará mediante adenda que una vez el Comité defina si existe un incumplimiento, pondrá la decisión y su motivación en conocimiento del proponente, quien podrá nuevamente pronunciarse dentro de los términos que señale el Comité. Con fundamento en la respuesta recibida y previo concepto del supervisor, cuando sea el caso, el Comité podrá mantener su decisión o modificarla, motivando la medida que adopte.

33. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En las “CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL OFERENTE” establecidas en el*

literal c) del numeral 9. Se debe especificar ¿cuáles son las fases o actividades que se deben establecer en el cronograma?”.

**Respuesta:**

El numeral 4.10. de los términos de referencia establece dentro de las obligaciones de los oferentes la de: .  
“Presentar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha prevista para la entrega de la carta de aprobación del crédito o los documentos a que se refiere el numeral 4.9 de estos términos de referencia, un cronograma de ejecución del proyecto seleccionado, **que incluya como mínimo los plazos estimados para: la obtención de la licencia de construcción, si es el caso, la ejecución de obras de urbanización, cimentación, estructura, mamposterías y cerramiento, cubierta, y terminación del proyecto seleccionado.** El cronograma no podrá superar la fecha de terminación de las viviendas señalada en la propuesta, salvo que lo autorice el supervisor designado o contratado por el Fideicomiso y/o el Comité Técnico del mismo, previo aval o concepto del supervisor.” (Subrayado y negrilla fuera del texto).

34. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “En el anexo 4 se habla de clima cálido, clima frío y clima templado; ¿qué se considera clima cálido, clima frío y clima templado. Se solicita que se establezca una definición explícita para cada uno de esos términos que no se preste a equivocaciones ni controversias”.

**Respuesta:**

Se aceptará la observación y se incluirá la modificación respectiva mediante adenda a los términos de referencia del proceso de selección

35. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “En el numeral 1.2.4. del anexo 4, se exigen condiciones que no se ajustan a lo exigido por la resolución no. 4262 de 15 de julio de 2013 de la comisión de regulación de comunicaciones, ritel. (...) La Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones, RITEL, es una norma de obligatorio cumplimiento, no es una referencia. En consecuencia sólo se debe referenciar la norma. (...) El RITEL (Resolución 4262/13) solo entra en vigencia en enero/14 de tal manera que se debe ser explícito en cuanto a su aplicación o no en todos los proyectos ofertados. (...) El RITEL solo aplica para edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, por lo que se debe ser explícito en su obligatoriedad en lo pertinente a las unidades unifamiliares que se oferten”.

**Respuesta:**

En el numeral 1.1. Especificaciones generales que debe tener cada una de las viviendas del Anexo 4 de los términos de referencia se establece que “El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones.”

El numeral 3.1.3.3 de los términos de referencia establece que el oferente deberá manifestar expresamente que las viviendas que ofrece cumplirán con las condiciones técnicas señaladas en el Anexo No. 4 y acepta que ese cumplimiento es una condición para la expedición del certificado de existencia de las viviendas,

por tal razón el cumplimiento de la Resolución debe tenerse en la construcción de las viviendas, de tal manera que sea posible acreditar su cumplimiento.

En todo caso y para mayor claridad se modificará lo pertinente mediante adenda a los términos de referencia.

36. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Dentro del anexo 4, en su numeral 1.2.5.3. “enchape muros baño, cocina y lavadero”. debe aclararse que la longitud mínima del enchape en la cocina es la longitud en la que el mesón esté adosado a la pared, pues puede darse un mesón que sirva también de comedor y no exista muro para enchapar”.*

**Respuesta:**

Las especificaciones para enchapes de muros, baños, cocina y lavadero son las establecidas en el numeral 1.2.5.3 del Anexo No. 4 de los términos de referencia. Las especificaciones de enchapes en la cocina están establecidas para la pared donde se ubica el lavaplatos, en el evento en que el diseño arquitectónico no contemple la construcción de un muro frente al lavaplatos no habrá lugar a dicho enchape.

37. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Séptimo punto del numeral 1.1. del ANEXO No. 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO. Exigir la protección de las tuberías de bajantes, re ventilación y desagües incrustándolas en muros de concreto o cubriéndolas por medio de ductos, es inviable. Por lo general el diámetro mínimo para los desagües es de 4 pulgadas, dimensión que no podrá ser incrustada en muros de concreto que en este tipo de edificaciones es de 8 cm. Al aumentar el espesor de los muros o estar obligado a construir ductos para su cubrimiento, se aumentarán los costos de tal forma que el proyecto será inviable y se aumentarán los costos de mantenimiento de los futuros habitantes”.*

**Respuesta:**

No se acepta la sugerencia y se considera procedente por razones de seguridad y mantenimiento continuar exigiendo que los bajantes, desagües y tuberías de ventilación queden protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso, tal y como lo establece el Anexo No. 4 de los términos de referencia.

### **OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE RECIBO Y SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS**

38. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En relación al numeral 3.3.1. que contiene el procedimiento para la selección de proyectos mediante la función “ALEATORIO ENTRE” de Microsoft Excel, se deja constancia que NO ES UN PROCEDIMIENTO VÁLIDO puesto que como está establecido el procedimiento y por la naturaleza aleatoria de la función, al recalcular (lo que ocurre cada vez que un proponente presione el teclado) puede otorgar el mismo número a todos proyectos propuestos”.*

**Respuesta:**

Se aclarará lo pertinente en los términos de referencia, mediante adenda, para determinar el procedimiento a seguir en el evento en que dos o más proyectos obtengan el mismo número, durante un sorteo.

39. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Sexto párrafo del Numeral 3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 1 DEL NUMERAL 1.3.4 DE ESTE DOCUMENTO. Teniendo en cuenta la definición de proyecto inmobiliario mencionada en el punto 3 de la presente comunicación, “proyectos inmobiliarios, autónomos ejecutados cada uno de ellos con licencias de construcción independientes”, solicitamos que en el evento en el cual un proyecto inmobiliario que participe en el sorteo y tenga más viviendas que los cupos disponibles para asignarle, se permita ofertar la etapa constructiva establecida como tal en la licencia de construcción. Lo anterior con el fin de garantizar que los proyectos inmobiliarios ofrecidos y sus respectivas etapas, cuenten con la licencia de construcción que permita el desarrollo integral de estos y su entrega en debida forma a los propietarios; es decir garantizando las condiciones optimas para su habitabilidad tales como, las vías de acceso, los servicios comunales, los parqueaderos, entre otros”.*
40. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que se seleccione una etapa del proyecto, antes de que el mismo se incorpore en la lista de espera

**Respuesta:**

El numeral 3.3.1 de los términos de referencia dispone:

*“(…) El proyecto identificado con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será el primer seleccionado. Si con éste se completa el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1 en el cuadro No. 1 del numeral 1.3.4., los demás proyectos quedarán en un documento que se denominará “lista de espera”. En caso contrario, se continuará con la selección del proyecto identificado con el No. 2, y así sucesivamente hasta completar el número máximo de viviendas señalado en el cuadro No. 1 para el Grupo 1.*

*A pesar de lo anterior, si después de seleccionado uno o varios de los proyectos de la lista se advierte que no podría seleccionarse el siguiente en la lista porque se superaría el número máximo de viviendas señalado para el Grupo 1, pero entre los proyectos restantes hay algunos que por su número de viviendas sí pueden ser seleccionados, se podrán seleccionar los proyectos con los cuales no se superaría el número de cupos, siguiendo el orden de la lista, hasta completar el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1. Sin embargo, en el marco de la diligencia de sorteo se preguntará a los proponentes que siguen en el orden de la lista, si tienen la posibilidad de ofrecer una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia de urbanización de acuerdo con el proyecto urbanístico general, y en el caso en que la respuesta sea afirmativa y una o varias de las respectivas etapas puedan ser seleccionadas de acuerdo con lo aquí establecido, la (s) respectiva(s) etapa(s) serán seleccionadas.*

*Los proyectos o etapas que no resulten seleccionados una vez realizado el sorteo, quedarán incluidos en la “lista de espera”, que mantendrá el orden de la lista elaborada de acuerdo con lo señalado anteriormente”. (Subrayado fuera del texto).*

En todo caso, teniendo en cuenta la observación se aclarará que la etapa que podrá ser seleccionada, de acuerdo con las reglas previstas en el numeral 3.3.1 de los términos de referencia, podrá corresponder a una etapa aprobada como tal en el proyecto general urbanístico o en la respectiva licencia de construcción.

41. En el marco de la audiencia se solicitó que los proyectos no sean seleccionados por sorteo sino que se tenga en cuenta la localización del proyecto o su estado de avance el momento del cierre del proceso de selección.

**Respuesta:**

Los proyectos seleccionados en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores serán comercializados y enajenados en la medida en que existan hogares interesados en invertir sus recursos en los proyectos, de lo contrario, el oferente no podrá cumplir los requisitos exigidos en los términos de referencia y perderá los cupos de recursos que le hayan sido asignados inicialmente.

De acuerdo con lo expuesto y sin perjuicio de los requisitos mínimos exigidos en el Anexo No. 4 de los términos de referencia, que pretenden garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, son los hogares quienes determinarán si se encuentran conformes con el número de metros cuadrados y el valor de la vivienda, y en esa medida será el mismo mercado el que defina los proyectos exitosos.

Los criterios tales como la “mejor localización” del proyecto son subjetivos, pues dependiendo de las necesidades de cada hogar, pueden preferir diferentes ubicaciones, condiciones de acceso, tamaño de la vivienda, tipología, etc, razón por la cual en los términos de referencia no se calificarán estas condiciones.

42. En el marco de la audiencia se preguntó si los proyectos que queden en la lista de espera tendrían que comercializar y ejecutar el proyecto dentro de los mismos plazos señalados en los términos de referencia del proceso de selección.

**Respuesta:**

El numeral 3.3.1 de los términos de referencia establece los eventos en los cuales es posible seleccionar proyectos que se encuentren en la lista de espera, y señala al respecto:

*“En cualquiera de los referidos eventos, el Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico podrá, si lo considera conveniente, modificar los plazos establecidos en los términos de referencia, para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del oferente, e igualmente exigir la documentación adicional que requiera para actualizar la información relativa al cumplimiento de los requisitos por parte del oferente y/o del proyecto, y la selección estará sujeta a que el oferente decida si mantiene las condiciones de su propuesta inicial, diferentes a los plazos a los cuales se ha hecho referencia”.* (Subrayado fuera del texto).

**OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA COMERCIALIZACIÓN, TERMINACIÓN Y TRANSFERENCIA DE LAS VIVIENDAS, Y EL CIERRE FINANCIERO DE LOS HOGARES**

43. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el numeral 1.3.2.2. literales a), b), c) se debe aclarar si en cada listado parcial se verifica el cumplimiento del 60% del número de hogares potencialmente beneficiarios; o se debe entregar un listado final consolidado que cumpla con éste porcentaje”.*

## Respuesta:

El numeral 1.3.2.2. de los términos de referencia dispone:

*“Una vez definido el número final de viviendas ofrecidas, no se aceptarán nuevas modificaciones a éste número y el proponente dispondrá de máximo de cinco (5) meses contados a partir del momento en que suscriba el compromiso de cumplimiento de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, para la entrega de los listados de hogares potenciales beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Este término podrá ser prorrogado por el Comité Técnico, previa solicitud del oferente, siempre y cuando éste justifique su solicitud.*

*En el transcurso del período al cual se ha hecho referencia, y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, el oferente podrá presentar listados parciales de hogares potencialmente beneficiarios, sin que se exija un número mínimo de hogares en las entregas parciales, y el patrimonio autónomo solicitará a las entidades otorgantes la verificación de los mismos, siempre y cuando se presenten los listados junto con todos los anexos a que se refiere el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013.*

*Durante el período de tiempo señalado, el patrimonio autónomo podrá hacer devoluciones de los listados y pedir sustituciones totales o parciales de los hogares (...)*

*Si durante el plazo señalado se recibieron uno o varios listados que no incluían al menos un número de hogares equivalente al 60% de las viviendas ofrecidas en el compromiso de cumplimiento de las obligaciones señaladas en los términos de referencia, el proponente perderá los cupos y se destinarán para los proyectos incluidos en la “lista de espera” de acuerdo con lo señalado en los presentes términos de referencia”.* (Subrayado y resaltado fuera del texto)

44. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el numeral 1.3.2.2. que dice: “Una vez definido el número final de viviendas ofrecidas, no se aceptarán nuevas modificaciones a éste número y el proponente dispondrá de máximo de cinco (5) meses contados a partir del momento en que suscriba el compromiso de cumplimiento de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, para la entrega de los listados de hogares potenciales beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Este término podrá ser prorrogado por el Comité Técnico, previa solicitud del oferente, siempre y cuando éste justifique su solicitud. En el transcurso del período al cual se ha hecho referencia, y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, el oferente podrá presentar listados parciales de hogares potencialmente beneficiarios, sin que se exija un número mínimo de hogares en las entregas parciales, y el patrimonio autónomo solicitará a las entidades otorgantes la verificación de los mismos, siempre y cuando se presenten los listados junto con todos los anexos a que se refiere el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013. Durante el período de tiempo señalado, el patrimonio autónomo podrá hacer devoluciones de los listados y pedir sustituciones totales o parciales de los hogares. ...” No se establece un término para sustituir total o parcialmente a los hogares que solicite la fiduciaria”.*
45. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el numeral 5. “OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES” no se establecen los términos que tiene el fideicomiso para dar respuesta sobre la verificación de las listas parciales de beneficiarios presentadas de conformidad con el numeral 1.3.2.2. de los términos de referencia”.*

46. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 1.3.2.2. Establecer un plazo para que el Comité Técnico emita su concepto de aprobación, devolución o rechazo a medida que se vayan entregando las listas parciales de beneficiarios. Esto con el fin de poder adelantar los procesos necesarios para reemplazar o complementar los documentos y de esta forma cumplir con el porcentaje de asignación de cupos mínimo requerido”*.
47. En el marco de la audiencia se solicitó que se permita que los listados parciales de hogares potencialmente beneficiarios que entregue el constructor sean revisados y se entreguen aprobaciones parciales, para que el constructor esté enterado de cuántos hogares le faltarían para llegar al menos al 60% del número de hogares exigido en los términos de referencia.

**Respuesta:**

Se tendrá en cuenta la observación y se incluirá mediante adenda a los términos de referencia, cuáles serían los plazos dentro de los cuales se informará a los oferentes el resultado de la verificación de los listados de hogares potencialmente beneficiarios del subsidio, y sus anexos.

48. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto al numeral 1.5. se solicita que se aclare la fecha en que se liquida el valor del salario mínimo”*.

**Respuesta:**

El artículo 8° del Decreto 1432 de 2013 dispone que el monto del subsidio familiar de vivienda será equivalente a 22 o 25 smlmv según sea el caso, *“al momento del desembolso al oferente”*. En consecuencia, dependiendo del año del desembolso, cuando se cumplan las condiciones señaladas en los términos de referencia, se calculará el valor a desembolsar.

49. En el marco de la audiencia se solicitó eliminar la nota 2 del numeral 6.1 de los términos de referencia, de modo que no se exija que las viviendas de una primera fase estén escrituradas, para poder solicitar el primer desembolso de una segunda fase.
50. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La “NOTA 2” del numeral 6.2. que prohíbe solicitar desembolsos de una nueva etapa, hasta tanto se haya escriturado la etapa anterior es inconveniente puesto que mientras el oferente esté dando cumplimiento a todas las obligaciones y esté dentro de los plazos, se deben permitir los desembolsos que solicite siempre y cuando cumpla los requisitos para hacerlo. Siendo diferente del caso en el que el oferente ha incumplido con la escrituración de una fase de la cual ya se le haya dado el desembolso del 70% del subsidio”*.

**Respuesta:**

Se modificarán los términos de referencia en lo que se refiere a la Nota 2 del numeral 6.2, mediante adenda.

51. En el marco de la audiencia se solicitó aclaración sobre cómo sería el cierre financiero de los hogares y si existe garantía sobre el mismo.

**Respuesta:**

Para facilitar y promover el acceso a la vivienda por parte de los hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, el Gobierno Nacional en conjunto con las Cajas de Compensación Familiar creó el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, el cual ofrece beneficios específicos para quienes adquieran vivienda en el marco del Programa.

Los hogares beneficiarios del Programa recibirán el subsidio familiar de vivienda mencionado en el numeral 1.5 de los términos de referencia, y adicionalmente la cobertura de tasa de interés a que se refiere el Decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Adicionalmente, el artículo 11 de este decreto establece una garantía en favor de las entidades financieras otorgantes de crédito para los beneficiarios del Programa.

Los créditos que otorgan las entidades financieras se someten a las políticas definidas por cada una de ellas, sin embargo, el Gobierno Nacional ha socializado el Programa VIPA con la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia - ASOBANCARIA, entidad con la cual se desarrollaron varias mesas de trabajo para determinar la viabilidad del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, tal como lo establecen los términos de referencia, el oferente es el responsable de generar la estrategia que estime conveniente para comercializar las viviendas y entregar los listados de los hogares potencialmente beneficiarios, los cuales deben cumplir lo señalado en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

52. En el marco de la audiencia se preguntó si el subsidio que se otorgue por parte de una entidad del orden territorial podría ser considerado como ahorro del hogar, y si existe la posibilidad de que otras entidades entreguen subsidios complementarios a los hogares.

**Respuesta:**

Es posible que los hogares beneficiarios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores reciban el subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA o las Cajas de Compensación Familiar y adicionalmente un subsidio de otras entidades. En consecuencia, el artículo 13 del Decreto 1432 de 2013 dispone:

*“(…) Si los hogares potencialmente beneficiarios del programa a que se refiere este decreto cuentan con un subsidio familiar para la adquisición de vivienda urbana nueva, asignado en cualquier momento por una entidad otorgante diferente de Fonvivienda o las Cajas de Compensación Familiar, previa autorización de la entidad otorgante, los respectivos hogares podrán autorizar su desembolso a los oferentes de los proyectos que resulten seleccionados de acuerdo con lo establecido en el presente decreto. La entidad otorgante del subsidio definirá las condiciones para el desembolso del subsidio al oferente de los proyectos, siempre y cuando dichas condiciones no contraríen lo establecido en este decreto ni las decisiones adoptadas por los órganos de decisión del patrimonio autónomo al que se refiere el presente decreto.*

*En el evento en que otras entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda decidan autorizar el desembolso de recursos a los oferentes de proyectos seleccionados de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, ni Fonvivienda, ni las Cajas de Compensación Familiar, ni el patrimonio autónomo que se constituya de acuerdo con lo establecido en este decreto, serán responsables por la debida ejecución de los mencionados recursos. Los recursos aportados por autorización de la mencionada entidad otorgante,*

*en todo caso, contribuirá al pago de la vivienda, junto con los demás recursos previstos en el presente decreto”.*

En cuanto a la posibilidad de otorgar recursos públicos de las entidades territoriales, a título de ahorro del hogar beneficiario, las entidades territoriales deberán tener en cuenta las modalidades de ahorro que se aceptan en el marco del Programa de acuerdo con el artículo 15 del Decreto 1432 de 2013, así como las normas vigentes y que les sean aplicables en relación con la ejecución de los recursos destinados a la asignación de subsidios familiares de vivienda.

53. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y DESEMBOLSO DE LOS CRÉDITOS. Teniendo en cuenta que el número de viviendas a construir dependerá, tanto del proyecto inmobiliario ofertado como del número de cupos asignados, establecer un plazo fijo, como es el 28 de febrero de 2015, no tiene en cuenta los tiempos de obra que implica construir proyectos inmobiliarios de más de 300 viviendas por ejemplo, los cuales requieren un plazo de construcción aproximado de 12 meses, ni las obras de urbanismo, conexión de servicios y equipamientos comunales que deben ejecutarse para obtener el certificado de habitabilidad de las mismas. Por lo tanto solicitamos se establezcan unos rangos de plazos de entrega dependiendo de la cantidad de viviendas a construir y que estos plazos de construcción se empiecen a contar a partir del plazo máximo para la entrega de los listados de hogares potenciales beneficiarios”.*
54. En el marco de la audiencia se manifestó que la fecha máxima establecida para la terminación de las viviendas debería depender del número de viviendas ofrecidas, permitiendo mayores plazos para los proyectos en que se ofrezcan más de 300 o 500 viviendas.
55. En el marco de la audiencia se solicitó que se otorgue un mayor plazo para la etapa de construcción, en los casos en que los proyectos contemplen la ejecución de más de 300 viviendas.

**Respuesta:**

De acuerdo con lo previsto en el numeral 4.10 de los términos de referencia, el oferente deberá: *“Presentar, dentro de los (5) días siguientes a la fecha prevista para la entrega de la carta de aprobación, del crédito o los documentos a que se refiere el numeral 4.9. de estos términos de referencia un cronograma de ejecución del proyecto seleccionado (...).”* Es en el cronograma mencionado donde el oferente, según el número de viviendas propuestas, deberá fijar la fecha de terminación de las mismas, la cual no podrá sobrepasar la fecha señalada en la propuesta, y en ningún caso la prevista en el numeral 1.3.3 de los términos de referencia.

56. En el marco de la audiencia se solicitó que no se exija garantía de cumplimiento, porque, de acuerdo con lo indicado por el interesado, el sector asegurador no las expide.

**Respuesta:**

La garantía de cumplimiento de las obligaciones que se deriven del diseño y construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario ha sido exigida en el marco de otros programas del Gobierno Nacional, con el fin de contar con un amparo ante un eventual incumplimiento de las obligaciones adquiridas por los oferentes de los proyectos, relacionadas con la ejecución de los mismos. En consecuencia, se estima pertinente continuar con la exigencia de la garantía, en las condiciones señaladas en los términos de referencia o sus adendas.