

## PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

### CONVOCATORIA No. 006

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

**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 16 de septiembre de 2013, desde las 10:30 a.m. y hasta las 11:50 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 EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

1. En el marco de la audiencia se solicitó que se aclare que un mismo proyecto sirve para acreditar la experiencia de varias propuestas

### Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se aclarará mediante adenda a los términos de referencia cuál es la forma de acreditar la experiencia exigida como requisito habilitante.

2. En el marco de la audiencia se solicitó que para acreditar la experiencia en enajenación de viviendas se permita presentar la experiencia en inscripción de mejoras, es decir, cualquier proceso de escrituración, aun cuando no implique la transferencia del derecho de dominio sobre una vivienda.

### Respuesta:

De acuerdo con los procedimientos definidos en el Decreto 1432 de 2013, los proponentes de los proyectos de vivienda en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores tienen obligaciones relacionadas con la comercialización y enajenación de las viviendas a los beneficiarios del programa.

La enajenación, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.31 de los términos de referencia, implica: *“Transferir a favor de los beneficiarios del programa VIPA el derecho real de dominio de las viviendas que se ejecuten en el proyecto seleccionado (...) sin sujeción a ninguna limitación, gravamen o condición resolutoria, invasión total o parcial, y asumiendo el saneamiento en todos los casos señalados por la ley”*. (Subrayado fuera del texto). De acuerdo con lo anterior, se requerirá de un título traslativo del derecho real de dominio, en los términos del Código Civil, para poder dar cumplimiento a lo establecido en los términos de referencia.

En este orden de ideas, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.5 de los términos de referencia, el oferente seleccionado deberá *“Cumplir, durante el proceso de comercialización y transferencia de las viviendas, y hasta los términos establecidos en las normas vigentes, con las disposiciones de la Ley 1480 de 2011, la Circular 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas que sean aplicables”*. (Subrayado fuera del texto). Es pertinente mencionar que la referida Circular está dirigida a todas las personas vendan y/o promocionen inmuebles destinados a vivienda.

Adicionalmente, el oferente, de acuerdo con lo señalado en el numeral 4.6 de los términos de referencia, deberá *“informar a los potenciales beneficiarios del Programa VIPA cuáles son los costos y gastos en que deberán incurrir para convertirse en propietarios de las viviendas a desarrollar en el proyecto seleccionado”*.

De acuerdo con lo expuesto, la experiencia que se requiere por parte del proponente debe ser en procesos de enajenación que impliquen la transferencia del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, para garantizar que los procesos de transferencia y entrega de las viviendas que se ejecuten en el marco del Programa VIPA sean realizados por oferentes que tengan conocimiento en la materia, para el desarrollo oportuno de los procesos de escrituración y registro, y para que puedan explicar claramente a los

beneficiarios del programa cuáles son los trámites a realizar, y cuáles son los costos y gastos que implican estos trámites.

Por las razones expuestas, no se aceptará que la experiencia en enajenación de viviendas se acredite con la presentación de cualquier trámite de escrituración relacionado con bienes inmuebles, pues se requiere que los oferentes demuestren experiencia específica en las actividades que van a desarrollar en el evento en que resulten seleccionados.

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

3. En el marco de la audiencia se solicitó disminuir el número de m<sup>2</sup> exigidos para cada vivienda, pues el interesado considera que si se disminuye el requisito podría haber más competencia.

#### **Respuesta:**

Con fundamento en los proyectos seleccionados en desarrollo de otros programas del Gobierno Nacional, se definió que el promedio de área de las viviendas de interés prioritario es el indicado en los términos de referencia, razón por la cual no se acoge la observación.

4. En el marco de la audiencia se solicitó se permita que las puertas y sus marcos sean en 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.

5. En el marco de la audiencia se solicitó que se aclare si en los municipios categoría 3, 4, 5 y 6 se requieren las conexiones para el servicio de Gas.

#### **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, para lo cual se tendrá en cuenta la certificación que para el efecto expida la empresa prestadora del servicio, sin importar la categoría fiscal del municipio.

6. En el marco de la audiencia se solicitó se aclare si los certificados de disponibilidad de servicios públicos son los mismos que se requieren para la solicitud de licencia de urbanización.

**Respuesta:**

La disponibilidad de servicios públicos que se solicita es aquella prevista en el numeral 3° 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.

7. 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.

**Respuesta:**

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

### **OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA COMERCIALIZACIÓN Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS**

8. En el marco de la audiencia se solicitó que a los oferentes seleccionados se les hiciera entrega de las bases de datos del Fondo Nacional del Ahorro, pues de lo contrario, el interesado considera que podría acudir a solicitar subsidios directamente al Fondo Nacional del Ahorro, en el marco del programa de Ahorro Voluntario Contractual.

**Respuesta:**

El Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, que es el convocante del proceso de selección que nos ocupa, no cuenta con las bases de datos del Fondo Nacional del Ahorro y ni él ni sus fideicomitentes (FONVIVIENDA y las Cajas de Compensación Familiar), están facultados para requerir al Fondo Nacional del Ahorro la entrega de sus bases de datos a cualquier particular que lo solicite.

Ahora bien, el Fondo Nacional del Ahorro no es una entidad otorgante de subsidios familiares de vivienda. De acuerdo con la Ley 432 de 1998, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con

personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, y en consecuencia su régimen presupuestal y de personal será el de las empresas de esta clase.

En el marco de sus funciones, las normas que lo rigen y sus políticas internas, el Fondo Nacional del Ahorro determinará si existe la posibilidad de entregar o no, sus bases de datos, en qué condiciones podría hacerlo y a quién podría entregarlas.

9. En el marco de la audiencia se preguntó qué pasaría si el comprador de las viviendas quisiera adquirir un parqueadero adicional. En este caso, ¿sería posible que se hiciera por contrato aparte entre el oferente del proyecto y el beneficiario del Programa VIPA, teniendo en cuenta que superaría el valor de la vivienda de interés prioritario?

**Respuesta:**

El proponente debe ofrecer en su propuesta una vivienda de interés prioritario que deberá ser entregada a los beneficiarios del Programa VIPA cumpliendo como mínimo con las condiciones establecidas en los términos de referencia y sus anexos, y en la propuesta respectiva.

En la escritura pública de adquisición de la vivienda, construida en las condiciones antes referidas, que se suscriba entre el oferente seleccionado y el beneficiario del Programa VIPA, el valor de la vivienda no podrá superar en ningún caso el número de salarios mínimos legales mensuales vigentes incorporados en el Anexo No. 2 de la propuesta.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013, *“Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda”*.

Ahora bien, para el caso puntual objeto de consulta, es posible que entre el oferente y el beneficiario del Programa VIPA se realicen negocios jurídicos para la transferencia de otros bienes inmuebles, diferentes a la vivienda ofrecida, es decir, que tengan folio de matrícula inmobiliaria independiente, que no hagan parte de las zonas comunes del proyecto, que no hagan parte de lo ofrecido por el proponente en su propuesta, y que no tuvieran que haber sido entregados de acuerdo con las licencias o normas urbanísticas que rijan la ejecución del proyecto. Cualquier negociación en este sentido sería bajo la total responsabilidad del oferente y sin que exista ninguna intervención del Fideicomiso, ni de su vocera, ni de sus fideicomitentes, y aclarando que los recursos del subsidio familiar de vivienda se destinarán exclusivamente para la vivienda ofrecida y cuya existencia haya sido certificada de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia.

10. En el marco de la audiencia se solicitó que se definan fechas máximas de terminación de las viviendas, dependiendo del número de viviendas ofrecidas en el proyecto respectivo, así, para un proyecto de 200 viviendas, se requerirían aproximadamente 7 meses para la construcción, de acuerdo con lo señalado por el interesado.

**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.

11. En el marco de la audiencia se preguntó cuándo se haría el desembolso del 70% del valor de los subsidios familiares de vivienda.

**Respuesta:**

En relación con el desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, el numeral 6.1 de los términos de referencia dispone:

*“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:*

- *Certificado de existencia de las viviendas cuya adquisición se va a cofinanciar, expedido de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, suscrito por el supervisor contratado o designado por el convocante.*
- *El(los) certificado(s) de tradición y libertad del(los) inmueble(s) en que se ejecutaron las viviendas, expedido(s) dentro de los 30 días anteriores a la solicitud en los que conste que el propietario es: i) el oferente, ii) uno o unos de sus miembros, o iii) un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos referidos en el numeral 3 del 3.1.1.3. de este documento. Adicionalmente, se verificará que el inmueble se encuentre libre de gravámenes y/o limitaciones al dominio y/o demandas inscritas, salvo los señalados en el numeral 3.2.2. de estos términos de referencia.*
- *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.*
- *Solicitud de desembolso en la que conste el concepto que se está solicitando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT de la persona o entidad a la cual se realizará el desembolso, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales cuando sea el caso.*

*Nota 1: El desembolso antes mencionado solo se realizará previa verificación de que se haya expedido el acto de asignación de los subsidios familiares de vivienda objeto de cobro.*

*Nota 2: En el evento en que no se escrituren las viviendas a los hogares que resulten seleccionados de conformidad con lo establecido en el decreto 1432 de 2013, el oferente deberá hacer inmediata devolución de los recursos desembolsados como consecuencia de la expedición de los documentos antes mencionados al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, con la indexación hasta la fecha de la devolución. En consecuencia, el proponente deberá suscribir el Anexo No. 5 de estos términos de referencia, en el cual entiende y acepta que existe una obligación clara, expresa y exigible a favor de la entidad otorgante del subsidio o de quien esta indique, de recobrar los recursos que haya desembolsado el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE*

*INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, cuando por cualquier razón no se escriture la vivienda en favor de uno o varios de los beneficiarios del Programa VIPA.*

*En todo caso, los desembolsos se realizarán dentro de los quince (15) días siguientes al recibo a satisfacción de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y para calcular el valor a pagar se tendrá en cuenta el valor del salario mínimo legal mensual de la fecha de terminación de las viviendas (...).*