

## PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

### CONVOCATORIA No. 09

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

**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 25 de septiembre de 2013, desde las 10:50 a.m. y hasta las 11:35 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 17 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 TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS

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. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“Me permito solicitar se reevalúe la exigencia que para la fecha de entrega de la propuesta el proyecto deberá contar con licencia de urbanismo, debido al corto plazo para su trámite y el costo que representa, además que los proyectos ofrecidos no tienen garantizada su selección.”*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.1. Requisitos generales de los términos de referencia, el proponente deberá presentar licencia de urbanización. Este requisito se mantendrá como parte de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados.

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

2. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“Respecto al ahorro programado y el crédito pre-aprobado, es posible que el hogar postulado no cumpla con el 100% de este requisito en el momento de presentar la oferta, ya que el Decreto 2190 especifica que las personas que ganen hasta dos salarios mínimos no estén obligadas a cumplir con el ahorro programado en la postulación.”*

**Respuesta:**

Para ser beneficiario del programa, según lo establecido por el artículo 12 del Decreto 1432, es indispensable contar con un ahorro mínimo equivalente al 5% del valor de la vivienda, razón por la cual no es posible que el hogar potencial beneficiario pase por alto la acreditación de las condiciones para el acceso al programa señalados por el Decreto 432 de 2013.

**OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER  
TÉCNICO EXIGIDOS A LOS PROponentES**

3. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“Las Cajas de compensación Familiar dentro de su objeto y basándonos en los contratos de encargo de gestión suscritos con UT CAVIS nos acredita la experiencia como proponentes del proceso de selección VIPA”*

**Respuesta:**

Todos los proponentes deben cumplir con la experiencia exigida en el numeral 3.1.3.1 de los términos de referencia, y en consecuencia deberán acreditar la experiencia en construcción y en

enajenación de viviendas, de acuerdo con los requisitos y documentos exigidos en los numerales 3.1.3.1.1 y 3.1.3.1.2.

4. En el numeral 3.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA de los términos de referencia dice que en el caso de Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia la suscripción en calidad de contratante de contratos de construcción de proyectos de vivienda, de conformidad con lo anterior; ¿Valdría como experiencia la suscripción de convenios siendo el objeto de estos la construcción de vivienda de interés prioritario por parte de la constructora para la aplicación de subsidios asignados por la Caja, asumiendo la supervisión de la obra?

**Respuesta:**

El numeral 3.1.3.1.1, establece lo siguiente: *“En el caso en que el proponente sea una Caja de Compensación Familiar, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, 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 exigidos como mínimo para las viviendas ofertadas, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante, en los últimos 8 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”*

### **OTRAS OBSERVACIONES**

5. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“Referente a los beneficiarios de que trata el artículo 21 del decreto 1432 de 2013. El formato de que trata el artículo precitado 21 del Decreto, ¿ya fue establecido por FONVIVIENDA, y en caso tal, donde se puede obtener, ya que no se ha suministrado como un anexo de los términos definitivos”*

**Respuesta:**

De acuerdo con el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013, el formulario de postulación deberá aportarse por el oferente en el formato que para el efecto suministrará FONVIVIENDA, debidamente diligenciado por el hogar propuesto.

6. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“ Como es el tratamiento con los postulantes Independientes, quienes se postulen deben estar cotizando a salud, pensión o una Caja, se pueden aceptar trabajadores independientes deben solicitar certificados de ingresos de contador o se verifica a través de su cotización a salud?”*

**Respuesta:**

El Decreto 1432 y los términos de referencia establecen las condiciones para el acceso del programa, independientemente de la calidad formal o no de los hogares potenciales beneficiarios, sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, las entidades otorgantes podrán establecer mecanismos que permitan determinar que la información aportada sea veraz.

7. **En el marco de la audiencia** se preguntó si para cumplir con las especificaciones de obras básicas de urbanismo de que trata el anexo 4 de especificaciones técnicas, especialmente lo previsto en el numeral 2 del mismo (ESPECIFICACIONES OBRAS BASICA DE URBANISMO), es necesario que las vías externas estén debidamente conformadas con sus andes y demás requerimientos.

**Respuesta:**

El numeral 2 del anexo 4 de los términos de referencia – Especificaciones Obras Básicas de Urbanismo -, establece que tanto la vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio como las vías internas del proyecto deberán estar al momento de entrega debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio. Este requisito es de obligatorio cumplimiento para que el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, expida los certificados de existencia de las viviendas y el Oferente pueda solicitar al FIDEICOMISO el primer desembolso de los recursos, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 de los términos de referencia – DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

8. **En el marco de la audiencia** se preguntó si los beneficiarios son los dueños del lote en donde se va a desarrollar el proyecto, ellos tiene que transferir lote al encargo fiduciario o al constructor del proyecto para que más adelante se les vuelvan a transferir el inmueble? Así mismo se pregunta si se puede adjuntar a los anexos de presentación de la propuesta un modelo carta de transferencia con los puntos importantes a tener en cuenta?

**Respuesta:**

El numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia establece tres posibilidades para el proponente, en relación con la propiedad del predio o los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto ofrecido, al momento de presentación de la propuesta.

La primera opción consiste en que el proponente o uno de sus miembros sea el propietario del predio o los predios mencionados, la segunda opción que un tercero sea el propietario de los mismos, y la tercera es que un patrimonio autónomo, que cumpla las condiciones señaladas en el mencionado numeral, sea el propietario. Para cada uno de los eventos señalados, los términos de referencia indican cuáles son las condiciones que deberá cumplir el proponente, y los documentos que deberá presentar.

El mismo numeral señala: *“En el evento en que el predio o los predios en que se desarrollará el proyecto seleccionado se encuentren en las condiciones que se refiere el numeral 2 de este acápite*

*(3.1.1.3), la transferencia al proponente, a uno de sus miembros, o al patrimonio autónomo respectivo deberá realizarse como requisito para el primer desembolso de recursos por parte del patrimonio autónomo, junto con los demás requisitos que se establecen en este documento”.*

De acuerdo con lo anterior, las tres posibilidades mencionadas solo existen al momento de presentación de la propuesta, pues el numeral 6.1 de los términos de referencia establece como requisito para el primer desembolso de recursos del subsidio familiar de vivienda, entre otros, el siguiente:

*“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”.* (Subrayado fuera de texto).

Por último, es necesario que se verifique el cumplimiento de las condiciones exigidas por el Decreto 1432 de 2013 respecto de los hogares que se postulan, pues tales condiciones son las que permiten el acceso al programa, de acuerdo con el proceso de verificación señalado por el artículo 21 del mismo Decreto.

**9. En el marco de la audiencia** se hizo énfasis en que el transporte a estas regiones del país es muy alto, para lo cual se pregunta si el sobrecosto en el transporte de los materiales a estos departamentos se puede incluir como valores adicionales en la propuesta?

**Respuesta:**

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo de la vivienda a adquirir por parte del beneficiario del Programa VIPA será de hasta SETENTA (70) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV). Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013.

El valor máximo señalado para la solución de vivienda incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico y los de comercialización y transferencia y entrega de las viviendas, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica.

**10. En el marco de la audiencia** se preguntó si es posible aumentar el valor de la VIP en el programa para esta clase de Departamentos, ya que el valor que tiene construir en estos territorios hace muy difícil construir con valores de 70 salarios mínimos, por lo que se solicitase suba el valor de la vivienda VIP en este Departamento, ya que el costo de la tierra en este Departamento es muy elevado, además el gobierno expidió una norma en la que diferencia el valor de la Vivienda de

interés prioritario para los Departamentos de: Amazonas, San Andrés, Chocó, es decir los que se denominaban anteriormente como territorios nacionales.

**Respuesta:**

El artículo 19 del Decreto 1432 de 2013 dispone: “El valor de la vivienda de interés prioritario nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia el presente decreto no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes. 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”.

Para la definición del valor máximo de las viviendas cuyos adquirentes recibirán el subsidio en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, se tuvo en cuenta que este programa incluye los componentes de subsidio, ahorro y crédito, y que si el subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con el artículo 8º del Decreto citado no supera los 25 smlmv, y el ahorro no supera el 5% del valor de la vivienda, la suma restante debe ser asumida por el hogar beneficiario, a través de un crédito.

Para viabilizar el cierre efectivo de la operación financiera para la compra de una Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se calculó el valor máximo de la cuota del crédito que podría pagar un hogar con ingreso mensual equivalente a 1 SMLMV, incluyendo una cobertura a la tasa de 5 puntos porcentuales. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 145 de 2000, y en esa medida se definió que el hogar no podrá pagar una cuota de crédito hipotecario que supere el 30% de los ingresos familiares.

Por las razones expuestas, si el valor de la vivienda se incrementa en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, no podría ser adquirida por una familia con un salario equivalente a 1 smlmv, pues la cuota del crédito que debería pagar superaría el 30% de sus ingresos.

11. **En el marco de la audiencia** se pregunta si es posible convalidar en la experiencia en construcción de vivienda con experiencia que se tenga en mejoramiento de vivienda?

**Respuesta:**

El numeral 3.1.3.1.1 de los términos de referencia establece diferentes posibilidades para acreditar la experiencia en construcción, bien sea para personas naturales o jurídicas, de la siguiente manera:

“Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.

- *Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.*
- *En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.*

*En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior.*

*También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal del proponente, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el año de terminación de las viviendas. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada*". (Subrayado fuera del texto)

El mismo numeral también señala: "Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada". (Subrayado fuera del texto)

No se aceptará la experiencia acreditada con documentos diferentes a los señalados en los términos de referencia o sus adendas.