

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 010

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE CAUCA

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 23 de septiembre de 2013, desde las 9:50 a.m. y hasta las 10:35 a.m., y las recibidas durante ese mismo término en el correo electrónico 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 preguntó si un patrimonio autónomo puede ser oferente del proyecto

Respuesta:

El inciso segundo del artículo 17 del Decreto 1432 de 2013 establece: “Los promotores, constructores y/o las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar los proyectos de vivienda de interés prioritario nueva urbana señalados en el presente artículo. También se podrán adelantar procesos de selección en los que las entidades públicas sean oferentes de los proyectos como miembros de consorcios o uniones temporales con promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar”. (Subrayado fuera del texto)

Adicionalmente, el artículo 18 del mismo Decreto establece: *“En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a los que hace referencia el presente decreto, el patrimonio autónomo deberá exigir, como mínimo, los requisitos a que hacen referencia los numerales 1 y 2 del artículo 6o de la Ley 1537 de 2012, de conformidad con lo establecido en el Decreto número 2045 de 2012 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan”.*

El artículo 2º del Decreto 2045 de 2012 dispone: *“En los procesos de convocatoria y selección de los interesados en desarrollar proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario no podrán participar las personas naturales o jurídicas que se encuentren incurso en causales de inhabilidad para celebrar contratos con el Estado previstas en la Constitución Política y la ley, en especial en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993 y el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011. Dichas inhabilidades se verificarán con la información contenida en el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio”.* (Subrayado fuera del texto).

De conformidad con las normas citadas, los Constructores, Promotores o Cajas de Compensación Familiar son los únicos entes privados que pueden participar como oferentes en el marco del Programa de Vivienda para Ahorradores, y todos ellos deben estar inscritos en el Registro Único de Proponentes.

Lo anterior permitirá estimar que quienes se presenten como oferentes en el marco del Programa tendrán la capacidad para asumir la totalidad de las obligaciones establecidas en los términos de referencia.

Finalmente, los términos de referencia plantean las soluciones jurídicas para los eventos en los cuales el dueño del lote de terreno en que se construye o construirá el proyecto de vivienda ofrecido es un patrimonio autónomo.

2. En el marco de la audiencia se preguntó si los proyectos ejecutados en el marco del Programa de Vivienda Gratuita se podrían acreditar como experiencia, así no se haya efectuado la escrituración de las viviendas.

Respuesta:

Específicamente para el caso de la experiencia en construcción de viviendas, se deben acreditar los requisitos establecidos en el numeral 3.1.3.1.1 de los términos de referencia, los cuales no requieren, para este evento, que las viviendas se encuentren escrituradas.

Ahora bien, el objeto de solicitar experiencia en enajenación de viviendas es verificar que el proponente, o alguno de sus miembros, ha concurrido al procedimiento de enajenación, y que en esa medida lo conoce suficientemente y estaría en la capacidad de volver a surtir ese procedimiento en desarrollo del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

Según lo expuesto, independientemente de la causa por la cual el proponente no haya enajenado las viviendas, no se puede considerar que el mismo tiene experiencia en enajenación cuando el procedimiento de transferencia no se ha efectuado realmente, sino que existe una expectativa de realizarlo.

3. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en enajenación requerida como requisito habilitante se disminuya a 50% del número de viviendas ofertadas.
4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Experiencia en enajenación de viviendas: Solicitar una experiencia en enajenación de viviendas del 100% para proyectos mayores de 300, 400 ó 500 Viviendas es un requisito inaceptable, exuberante, exótico, ilógico....”*
5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Igual situación para acreditar la experiencia en enajenación de viviendas. Este es un proceso mecánico que tiene que ver más con la posibilidad del comprador en obtener el crédito y la efectividad en la aprobación del crédito por parte del banco. El que ha escriturado 500 viviendas puede escriturar perfectamente 1000. En Departamentos pequeños no se ha podido desarrollar proyectos de vivienda de gran magnitud e impacto social por la falta precisamente de subsidios, pero se tiene la experiencia en enajenación de viviendas y muy exitosa”.*
6. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS. El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 100% del total de las viviendas ofrecidas. OBSERVACIÓN: No hay ninguna razón para que la experiencia en enajenación sea igual al del número de viviendas ofertadas. Se propone:*

<i>Viviendas ofertadas</i>	<i>Experiencia en enajenación</i>
<i>50 a 499</i>	<i>Igual al # de viviendas ofertadas</i>
<i>500 en adelante</i>	<i>500 enajenaciones”</i>
7. En el marco de la audiencia el interesado manifestó que si bien va a construir más de 1600 viviendas en el marco del Programa de Vivienda Gratuita, en el Programa de Vivienda para Ahorradores, por la experiencia en enajenación que se está solicitando, no cumpliría los requisitos para presentar ni siquiera un proyecto de 1000 viviendas. En consecuencia, considera que se están exigiendo más requisitos, en especial lo que se refiere a experiencia en enajenación, en relación con las exigencias del Programa de Vivienda Gratuita

Respuesta:

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

8. En el marco de la audiencia el interesado manifestó que no se debería solicitar experiencia en enajenación, pues considera que es un trámite en el que los que deben tener conocimiento son los notarios y no los constructores.
9. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“La calidad de un excelente constructor no se mide por el número de escrituras que haya tramitado, si bien la gestión de ventas es importante, no debe tener la trascendencia y peso que tiene el proyecto como tal, para vender exitosamente se requiere: credibilidad en el constructor, calidad de las viviendas, áreas ofertadas, ubicación del proyecto, precio, subsidios, tasas de interés, etc. Si a la comunidad se le ofrece un buen producto, este se vende muy fácil”.*

Respuesta:

El proceso de enajenación de viviendas, no solo implica la participación eventual de los notarios, sino que también requiere una participación activa y sustancial del vendedor de las viviendas.

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, se requiere que el proponente tenga experiencia en procesos de enajenación que impliquen la transferencia del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, para garantizar que la 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.

10. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en construcción requerida como requisito habilitante se disminuya a 50% del número de viviendas ofertadas.
11. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el equivalente al 100% del número de metros cuadrados a construir en el total de las viviendas ofrecidas, de acuerdo con lo indicado por el proponente en el Anexo No. 2. OBSERVACIÓN: La experiencia que acrediten los constructores debe estar ligada al número de viviendas ofertadas, debe ser variable, se propone:*

<i>Número de viviendas ofertadas - Experiencia requerida medida como un % del total de M2 ofertados</i>	
<i>50 – 500 viviendas</i>	<i>100%</i>
<i>501 – 999 viviendas</i>	<i>80%</i>
<i>1000 – 1.499 viviendas</i>	<i>60%</i>

Mas de 1.500 40%”

12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Para proyectos grandes, el área construida exigida debe ser por lo menos igual a la que se estableció en el programa de vivienda gratuita, en experiencia específica, no hay ninguna explicación en el cambio de este requisito. La convocatoria estableció: Hasta 500 viviendas el 100% del área mínima exigida por vivienda multiplicado por en número de viviendas ofertadas; de 501 a 1000 el 80%; mas de 1001 el 60%. Los proyectos de vivienda gratuita entendemos de acuerdo a lo publicitado, han sido exitosos. Pero lo ideal es que para proyectos de más de 500 viviendas se exija solo el 60 %”.*

Respuesta:

No se acogerá la observación y se mantendrá el requisito exigido en los términos de referencia, para la experiencia en construcción de viviendas.

13. En el marco de la audiencia se solicitó que se acepte la misma experiencia para diferentes proyectos que se presenten en el marco del Programa VIPA, argumentando que la experiencia no se pierde y que los proponentes no saben finalmente si van a resultar seleccionados en uno o varios procesos.

Respuesta:

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

14. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en enajenación no se exija por número de viviendas enajenadas sino con un valor determinado de salarios mínimos legales mensuales vigentes de 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 valor 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.

15. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. 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. CONSULTA: Comfacauca fue el Promotor y Gerente del proyecto Lomas de Comfacauca desarrollado en Popayán, dirigido a la población desplazada, que comprende 257 viviendas de interés social, que se ejecutó con recursos del subsidio familiar de vivienda para población desplazada, recursos de Cooperación Internacional, nacional y del ente territorial. Para la ejecución del proyecto se realizaron los siguientes actos: - Comfacauca suscribe Alianza estratégica con la Unión Temporal Lomas de Comfacauca. En ella se definen los roles de cada, a saber: Comfacauca es el Aliado gestor y gerente de la Alianza y coordinara todas las operaciones relacionadas con el proyecto y la Unión Temporal Lomas de Comfacauca construye las viviendas. - La Unión Temporal Lomas de Comfacauca constituye un Contrato de Fiducia Mercantil y los propietarios del lote trasladan el inmueble a la Fiducia. Los recursos del subsidio de vivienda otorgados por el Gobierno nacional ingresaran a esta Fiducia, Comfacauca realiza la Interventoría. - Comfacauca suscribe Convenio de Cooperación con la Alcaldía de Popayán, Interinstitucional con Acción Social, Convenio de donación con USAID-Programa ADAM y Memorando de Entendimiento con Fupad, con el objeto de recibir aportes, recursos de donación y/o obras para el desarrollo del proyecto. - La ejecución realizada en cada uno de los convenios y alianzas esta soportada con los documentos de constitución y recibo, según el caso y la Fiduciaria certificaría lo ejecutado con los recursos que recibió y la escrituración de las 257 viviendas. - La consulta puntual es: Comfacauca para certificar su experiencia en la construcción y enajenación de estas 257 viviendas requiere algún documento adicional a lo expuesto?”

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”.

En cuanto a la experiencia en enajenación de viviendas, el numeral 3.1.3.1.2. dispone:

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

- Ser suscritas por el representante legal y el revisor fiscal del proponente o del miembro del proponente que haya actuado como vendedor de las viviendas.
- Indicar el número de la Escritura Pública de transferencia de cada una de las viviendas y la Notaría en la que fue otorgada, indicando el Círculo Notarial respectivo.
- Indicar el número del folio de matrícula de inmobiliaria de cada una de las viviendas transferidas y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a cada inmueble.

El formato de las certificaciones a que hace referencia el presente numeral es el siguiente: (...)

Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan enajenado viviendas. En este caso, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas transferidas por parte del fideicomiso, utilizando el cuadro No. 2 del presente numeral. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En forma supletoria, los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar, para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública o privada certifique que el proponente o cualquiera de sus miembros fue contratado para el desarrollo de actividades de enajenación de viviendas en el territorio nacional, aun cuando no haya actuado como tradente. La certificación deberá contener los mismos requisitos señalados en este numeral. (...) (Subrayado fuera del texto)

No se aceptará la experiencia acreditada con documentos diferentes a los señalados en los términos de referencia. Sin embargo, se aclarará mediante adenda la forma de acreditar la experiencia en enajenación de vivienda.

16. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “3.1.1.6. REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES – RUP Los proponentes deberán presentar el Registro Único de Proponentes (RUP) expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria. En el caso de

consorcios o uniones temporales, se deberá anexar el RUP de cada uno de sus miembros, y deberán cumplir con lo señalado en el presente numeral. OBSERVACIÓN: El requisito de presentar el Registro Único de Proponentes es exigible únicamente para los constructores?. Las Cajas de Compensación no podemos registrarnos como constructores pues esta actividad económica no está incluida en RUT de las Cajas. Igualmente para el caso de las empresas inmobiliarias, que participen en la oferta, estas no tendrán RUP”.

Respuesta:

El artículo 18 del Decreto 1432 de 2013 establece: “En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a los que hace referencia el presente decreto, el patrimonio autónomo deberá exigir, como mínimo, los requisitos a que hacen referencia los numerales 1 y 2 del artículo 6o de la Ley 1537 de 2012, de conformidad con lo establecido en el Decreto número 2045 de 2012 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan”.

El artículo 2º del Decreto 2045 de 2012 dispone: “En los procesos de convocatoria y selección de los interesados en desarrollar proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario no podrán participar las personas naturales o jurídicas que se encuentren incurso en causales de inhabilidad para celebrar contratos con el Estado previstas en la Constitución Política y la ley, en especial en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993 y el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011. Dichas inhabilidades se verificarán con la información contenida en el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio”. (Subrayado fuera del texto).

De conformidad con las normas citadas, los Constructores, Promotores o Cajas de Compensación Familiar son los únicos entes privados que pueden participar como oferentes en el marco del Programa de Vivienda para Ahorradores, y todos ellos deben estar inscritos en el Registro Único de Proponentes.

17. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Numeral 3.1.1.4 Objeto Social. Los oferentes o proponentes pueden ser constructores, promotores, y/o Cajas de Compensación Familiar. Se entenderá por promotores, quienes hayan gerenciado y Enajenado proyectos de vivienda. Se sugiere: Se entenderá por promotores, quienes hayan gerenciado y/o Enajenado. Se debe cambiar la conjunción Y por Y/O. Un oferente puede haber gerenciado un proyecto de vivienda pero no necesariamente haberlo vendido ó enajenado, o puede haber vendido ó enajenado un proyecto de vivienda, sin necesidad de haberlo gerenciado, o también se pueden haber realizado las dos actividades conjuntamente. Son actividades que se complementan pero nó necesariamente van de la mano”.

Respuesta:

No se acogerá la observación y se mantendrá el requisito establecido en los términos de referencia, pues se entiende que el promotor de vivienda debe tener la capacidad de actuar tanto en la gerencia como en la enajenación de proyectos de vivienda de interés prioritario.

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

18. En el marco de la audiencia se preguntó si puede presentar un número de viviendas inferior al susceptible de ser ejecutado en determinado predio, de acuerdo con la respectiva licencia, pero sin necesidad de que constituyan una etapa de la licencia. En este mismo caso, se solicitó aclarar qué pasaría si las obras de urbanización ya están ejecutadas al momento de presentación de la propuesta o, si no están ejecutadas pero el oferente se compromete a ejecutarlas en un 100% para la entrega de las viviendas.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia definitivos, es posible ofertar un proyecto que se ejecute en parte de un predio, siempre y cuando la respectiva licencia urbanística prevé el desarrollo por etapas del predio en el cual se ejecute la licencia. En ese orden de ideas, es necesario que la licencia urbanística contemple el desarrollo por etapas.

Con relación al porcentaje de avance de las obras de urbanización, de conformidad con lo previsto en los términos de referencia no es necesario que, al momento de presentación de la propuesta, las mismas se encuentren ejecutadas en un 100%, sin embargo de acuerdo con el numeral 3.1.2.1. el porcentaje de ejecución tanto de las obras de urbanización como de construcción es determinante para establecer el porcentaje de la carta de pre-aprobación del crédito que deberá presentar el proponente.

19. En el marco de la audiencia se preguntó en qué momento se debe presentar la licencia de urbanización del proyecto y si esta debe obtenerse aun cuando no se tenga certeza de que el proyecto resultará seleccionado.

Respuesta:

En el numeral 3.2. de los términos de referencia se encuentran señalados los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, señalando en el numeral 3.2.1 que *“El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización y de sus planos respectivos. Cuando las licencias de urbanización y construcción hayan sido expedidas mediante el mismo acto administrativo, deberá aportar copia de este último y de sus planos respectivos. (...)”*.

Quiere decir lo anterior que el requisito mínimo es aportar la licencia de urbanización. Adicionalmente en el evento en que el proyecto cuente con licencia de construcción se deberá aportar la misma, y los planos aprobados con esta.

20. En el marco de la audiencia se preguntó porque se establecen áreas mínimas construidas diferentes para las viviendas que se construyan en Municipios del Grupo 1 y las que se construyan en Municipios del Grupo 2, y solicitó que se exijan 42 m² como área construida para todas las viviendas que se ofrezcan en el Departamento y no solo para las que se desarrollen en municipios del Grupo 1.

21. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“3.2.3. REQUISITOS TÉCNICOS: El área construida mínima de la vivienda será de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 1 y de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 2, de conformidad con lo dispuesto en el Cuadro No. 1 de los presentes términos de referencia, dicha información se verificará en el Anexo No. 2, de acuerdo con lo diligenciado por el oferente. OBSERVACIÓN: El área mínima de la vivienda debe ser igual para las viviendas de todos los grupos, si bien puede ser que en algunos casos los lotes sean más*

económicos para las viviendas a construir en el grupo 2, los costos de los materiales, la mano de obra especializada es son más costosos que para el Grupo 1”.

Respuesta:

El numeral 3.2.3. -Requisitos Técnicos-, de los términos de referencia establece que *“El área construida mínima de la vivienda será de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 1 y de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 2”.*

Ahora bien, las razones por las cuales la exigencia del área mínima construida para las viviendas es diferente dependiendo de la categoría fiscal de cada municipio, obedece a diferentes variables, entre ellas el precio del suelo (más alto en municipios de categoría especial, 1, 2 y 3), la disponibilidad del terreno urbanizable y el resultado de análisis realizados anteriormente con base en la experiencia capitalizada por el Gobierno Nacional en otros programas de vivienda de interés prioritario, donde se evidenció que las viviendas ofertadas con mayor área eran los de municipios de categoría fiscal 4, 5 y 6.

22. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Para municipios de categoría 5 y 6, se deben aceptar proyectos desde 25 unidades de vivienda, esto es muy importante para poblaciones pequeñas y con niveles de pobreza muy altos. Para estas poblaciones este puede ser un macro- proyecto”*
23. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Para municipios de categoría 5 y 6, se deben aceptar proyectos desde 25 unidades de vivienda, esto es muy importante para poblaciones pequeñas y con niveles de pobreza muy altos. Para estas poblaciones este puede ser un macro- proyecto”.*

Respuesta:

En el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores se pretende seleccionar proyectos que contemplarán obras de urbanización, tales como la ejecución de vías, zonas verdes y redes de servicios públicos, que garanticen la accesibilidad y adecuada prestación de servicios a las viviendas que se desarrollen en el programa. Estos costos se prorratan en la cantidad de viviendas a desarrollar, razón por la cual se ha establecido que la cantidad de viviendas mínimas, con que deben contar los proyectos es de cincuenta (50), para que las obras de urbanización no tengan un incidencia negativa en los costos del proyecto y así permitir el cierre financiero de los mismos.

Por otra parte, teniendo en cuenta los costos de administración, evaluación y supervisión asociados al desarrollo del programa, se considera pertinente, en aras de optimizar los recursos, que los proyectos cuenten con un mínimo de cincuenta (50) viviendas.

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

24. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto a la selección de los proyectos es inaceptable que se haga un simple sorteo, sin tener en cuenta primero algunas consideraciones técnicas y de diseño. Se debe privilegiar los proyectos que ofrecen por ejemplo mejor ubicación de las viviendas, viviendas unifamiliares, analizar el área del lote ofrecida, la posibilidad de*

desarrollo progresivo, zonas verdes a ceder que permitan posteriores equipamientos comunitarios por parte de los entes territoriales, los subsidios que entreguen los entes territoriales, o fundaciones u organismos de cooperación, etc. Todas estas condiciones benefician a la comunidad que es la que al final debe escoger en dónde compra y que proyecto le favorece más. Una vez seleccionados los mejores proyectos se deberá asignar hasta donde alcancen los subsidios y definir igualmente la lista de espera. Igualmente para la escogencia de los proyectos se deben privilegiar primero los públicos, si están ofreciendo mayores subsidios a la comunidad y luego los privados. Igualmente los proyectos públicos están involucrando la experiencia de reconocidos constructores de acuerdo con el pliego de la convocatoria, lo que garantiza el cumplimiento y la calidad de las viviendas. Por eso es tan importante que se saque paralelamente la convocatoria en donde pueden participar los entes territoriales, para seleccionar los mejores proyectos !!!!”.

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.

25. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS. 3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 1 DEL NUMERAL 1.3.4 DE ESTE DOCUMENTO. Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados supere el número máximo señalado para el “Grupo 1” en el cuadro No. 1 del numeral 1.3.4 de este documento, se realizará un sorteo de los proyectos, en una audiencia a la cual serán invitados los proponentes habilitados. Se escogerán mediante este mecanismo los proyectos hasta completar el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1. OBSERVACIÓN: Absolutamente inentendible este punto, NO hay razón para que la escogencia se realice por sorteo, los criterios para seleccionarlos deben ser los que mayor beneficio brinden al usuario final o sea al comprador, deben definirse unos criterios para calificar los proyectos. La calificación debe tener en cuenta zonas verdes, amoblamiento ofertado, área del lote privado, área construida, especificaciones de la vivienda, valor final de la vivienda. Lo ideal sería que los proyectos Públicos y Privados compitieran en una sola convocatoria y que como resultado de este proceso se escogiera el mejor proyecto en función siempre del beneficio del usuario final. Si esto no es posible por el tema de competencia desleal, por el hecho que el sector privado no puede ofrecer subsidios adicionales, entonces la primera convocatoria debe ser la de los proyectos públicos, estos están en capacidad de ofertar un proyecto con mayores beneficios para la comunidad, y después de esta adjudicación concursarían los proyectos privados. En todos los casos siempre debe existir un concurso, no estamos diseñando una lotería para los constructores, se está diseñando un programa que debe siempre propender por el mayor beneficio para la comunidad”.*

26. En el marco de la audiencia el interesado manifestó que se debe propender por mantener los cupos de recursos del Programa en el respectivo Departamento, así, si los cupos de recursos no se pueden aplicar en el esquema privado, que se garantice su aplicación en el esquema público para el mismo Departamento, y viceversa.

Respuesta:

De otra parte, el inciso segundo artículo 17 del Decreto 1432 de 2005 dispone: “Los promotores, constructores y/o las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar los proyectos de vivienda de interés prioritario nueva urbana señalados en el presente artículo. También se podrán adelantar procesos de selección en los que las entidades públicas sean oferentes de los proyectos como miembros de consorcios o uniones temporales con promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar”. (Subrayado y resaltado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, es posible para el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, adelantar procesos de selección en los cuales las entidades públicas no pueden ser oferentes, así como **también** podrá adelantar procesos de selección en los cuales dichas entidades sí pueden ser miembros de los oferentes, en los términos señalados en la referida disposición.

Según lo establecido en la norma, no existe la exigencia de que los procesos en los que puedan participar las entidades públicas deban depender de los procesos de iniciativa exclusivamente privada, así como tampoco de que los procesos se tramiten en forma paralela, pues para cada uno de los procesos se ha destinado un número de cupos de recursos, que será asignado en forma independiente, sin perjuicio de la posibilidad de redistribución de cupos de recursos, con la cual cuenta el Gobierno Nacional.

El numeral 2.1 del artículo 2º del Decreto 1432 de 2013 dispone que es función del Comité Fiduciario: “b) Emitir recomendaciones para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio defina criterios para la redistribución de recursos en el territorio nacional, teniendo en cuenta el resultado de las convocatorias que adelante el patrimonio autónomo para la selección de proyectos de vivienda”. (Subrayado fuera del texto).

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

27. En el marco de la audiencia se preguntó si un patrimonio autónomo podría escriturar las viviendas a los beneficiarios del Programa VIPA

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 6.1 de los términos de referencia, para poder proceder al primer desembolso se requiere que:

“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”.

De acuerdo con lo anterior, si el propietario del predio en que se desarrolla el proyecto seleccionado es un patrimonio autónomo que cumple los requisitos establecidos en los términos de referencia, será el llamado a actuar como tradente de las viviendas.

28. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“El tiempo inicial de 2 meses para iniciar la comercialización de las viviendas debe estar ligado al número de viviendas a ofertar. Para proyectos de más de 500 viviendas debe ser mayor, mínimo 3 meses”.*

Respuesta:

Una de las actividades que se espera de los proponentes de los proyectos de vivienda que se presenten en el marco del proceso de selección, es que previa presentación de la propuesta realice un análisis del predio en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, para establecer si mismo constituye una alternativa válida para la ejecución de viviendas de interés prioritario que sean atractivas para la población beneficiaria del Programa VIPA. Sin perjuicio de lo anterior, se está otorgando un término de dos (2) meses, posteriores al cierre del proceso, para continuar con el análisis de mercado y dando la posibilidad de que el proponente retire su propuesta, sin ninguna consecuencia.

Además de lo expuesto, se están otorgando 5 meses adicionales para la presentación de listados parciales o totales de hogares potencialmente beneficiarios del Programa y finalmente, solamente se exige que el 60% de los hogares (número propuesto y analizado por el oferente) cumplan con las condiciones del Programa, para continuar con la ejecución del proyecto, solo en relación con los hogares que hayan cumplido.

Por lo anterior, se considera que el término de dos meses es suficiente para el análisis de mercado de cualquier proyecto.

29. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 1.3.3 Cual es la fecha final para que los beneficiarios del subsidio lo puedan obtener. Dice que 30 días después de expedido el certificado de existencia de las viviendas, Cuanto tiempo después del 28 de febrero de 2015 ???? Son tiempos muy cortos para proyectos grandes de más de 500 viviendas. Igual situación para acceder a la cobertura de tasa.Cuál es la fecha definitiva ??? No es claro este punto”.*

Respuesta:

Los términos de referencia son claros al establecer las fechas para la terminación de las viviendas, su escrituración y la fecha para el desembolso de los créditos, así, el documento dispone en el numeral 1.3.3. lo siguiente:

“1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y DESEMBOLSO DE LOS CRÉDITOS

Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8 del decreto 1432 de 2013, las viviendas de interés prioritario del proyecto seleccionado deben terminarse antes del 28 de febrero de 2015, y escriturarse y entregarse a los beneficiarios del Programa VIPA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la expedición de los certificados de existencia de las viviendas.

Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios de la cobertura de tasa a la cual se refiere el artículo 10 del decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan y para que las entidades otorgantes de los créditos sean beneficiarias de la garantía a que se refiere el artículo 11 del mismo decreto, los desembolsos de los créditos deberán realizarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la escrituración y entrega de las viviendas.

Los plazos a los que hace referencia este numeral solo podrán ser modificados por el Comité Técnico del Fideicomiso, previo concepto del supervisor delegado o contratado por éste último, el cual se encargará de hacer seguimiento al cumplimiento de los cronogramas que presente el oferente del proyecto seleccionado". (Subrayado fuera del texto).

En cuanto a la posibilidad de ampliar los términos, los mismos podrán ser modificados mediante adenda.

30. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "Definir claramente cómo debe estar conformado el Hogar que aspira a los subsidios, hay alguna reglamentación que lo establezca? por favor indicar la reglamentación que aplica".
31. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "Definir cómo debe estar conformado el Hogar que aspira a los subsidios".

Respuesta:

De acuerdo con el artículo 2º del Decreto 2190 de 2009 "**2.4. Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda.** Se entiende por hogar el conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional. En consecuencia, se aclarará en los términos de referencia, mediante adenda, que se acudirá al concepto de hogar objeto del subsidio familiar de vivienda a que se refiere la norma citada.

32. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "Definir si el ser propietario de un lote urbano es limitante para acceder al subsidio".

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el literal b) del artículo 12 del Decreto 1432 de 2013, podrán ser beneficiarios del Programa de Vivienda para Ahorradores los hogares que no sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional.

33. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "Se debe tener definida desde antes la entidad que realizará la verificación de los hogares que aspiran al subsidio, para que una vez se seleccionen los proyectos se pueda proceder a ir entregando listados para su correspondiente verificación. Esto es muy importante por los tiempos tan cortos".

Respuesta:

El Decreto 1432 de 2013 dispone:

“ARTÍCULO 21. El patrimonio autónomo remitirá al representante de las Cajas de Compensación Familiar que se indique en el contrato de fiducia mercantil, el listado de los hogares propuestos por los oferentes de los proyectos seleccionados, para que se realice la verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 12 del presente decreto. (...)”

ARTÍCULO 22. Las entidades otorgantes del subsidio o quienes estas indiquen, tendrán la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada en el listado aportado por el oferente de los proyectos o en sus anexos. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados por el oferente del proyecto y/o en los documentos que lo acompañan, o en las condiciones o requisitos del hogar, se solicitará al hogar y/o al oferente que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido no se subsanan las imprecisiones o se aclaran las presuntas irregularidades que se presenten, se rechazarán los hogares respecto de los cuales se hayan advertido las inconsistencias”. (Subrayado y resaltado fuera del texto).

34. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. 6.1. 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., 6.2. EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES desembolsará el 30% restante del valor de los subsidios familiares de vivienda, cuando las viviendas estén efectivamente transferidas a los beneficiarios del Programa VIPA para el respectivo proyecto, previa solicitud de desembolso presentada por parte del oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES. NOTA 1. No habrá lugar al desembolso de ningún anticipo en ningún caso. Tampoco habrá lugar a desembolsos parciales con anterioridad al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento. NOTA 2. Cuando se haya efectuado el desembolso del 70% a que se refiere el numeral 6.1, para una etapa o fase del proyecto, de acuerdo con las condiciones aquí señaladas, no se aceptarán nuevas solicitudes del desembolso del 70% de otras etapas o fases hasta tanto se haya surtido el proceso de escrituración de la etapa o fase respecto de la cual se hayan efectuado desembolsos, y se hayan entregado, a satisfacción del patrimonio autónomo convocante, la totalidad de los documentos señalados en el numeral 6.2 de este documento. OBSERVACIÓN: esta es otra condición EXORBITANTE. Cuál es la razón para ahorcar más al constructor? Los sobrecostos que todas estas cláusulas exorbitantes generan siempre van en detrimento del usuario final, que debe ser nuestro objetivo y no el paganini de exageraciones. En la convocatoria se establecen unas calidades de los oferentes muy altas en los aspectos, técnico, operativo y financiero, lo cual garantiza que el ejecutor tendrá las mejores calidades, por lo tanto no tiene razón lo que están pidiendo. La normatividad del subsidio vigente define la forma de realizar el desembolso de los subsidios, 40% una vez este urbanizado el lote, 40% contra avance de la obra y 20% contra presentación de la escritura debidamente registrada. El Programa de las 100.000 viviendas que está en ejecución, con éxito, fue muy exigente y determina el pago del 80% contra entrega de la vivienda y 20% contra entrega de la escritura registrada. Porque tantos requisitos exorbitantes? Lo importante es seleccionar el mejor oferente y el proyecto que más beneficios ofrezca a la comunidad”.
35. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Por favor revisar este punto: La condición que se propone sería que para proyectos de 500 o más viviendas se exija solo haber realizado un proceso de enajenación de máximo 500 unidades. Más de 500 es una condición

exorbitante, no siempre el constructor hace las ventas y por eso no se puede descalificar un excelente constructor. Sin embargo este requisito y muchos otros son exorbitantes y no tiene explicación en un proceso de las exigencias técnicas y financieras como el que nos ocupa, en este proceso el constructor lo está arriesgando todo: Está formulando un proyecto a riesgo, La adjudicación depende del azar y no de la calidad de su producto, Si su proyecto es inicialmente escogido debe vender en un tiempo muy corto como mínimo el 60% de las viviendas o pierde todo su esfuerzo, Si logra llegar a este punto debe financiar el 100% de la ejecución ya que el Estado a pesar de haberlo evaluado y calificado con unos parámetros técnicos y financieros altísimos no confía en él y lo somete a una fórmula de pago absurda (70% contra la entrega de las viviendas y el otro 30% contra escrituración), lo cual también es inentendible, en la reglamentación del subsidio para vivienda existen modelos de entrega de los recursos contra el avance del proyecto que no encarecen el producto final sin razón y lo más grave es que todos estos sobrecostos los debe asumir el comprador final al que se pretende favorecer, mientras que los recursos del Gobierno y las Cajas de Compensación están depositados en las cuentas bancarias de una Fiduciaria, sin que esto implique que se esté descalificando la tarea encomendada a las fiduciarias”.

Respuesta:

Con posterioridad a la expedición de la Ley 1537 de 2012, el Gobierno Nacional ha venido manteniendo la política de evitar el desembolso de recursos del subsidio familiar de vivienda a título de anticipo o contra avance de obra. Lo anterior permite proteger y controlar la ejecución de los recursos públicos y ha demostrado ser un mecanismo eficiente de desembolso, a la vez que se ha concluido que sí es posible la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario sin necesidad de acudir a los anticipos, cuando se acredita la capacidad financiera del proponente antes del inicio del proyecto.

Ahora bien, en relación con la normatividad aplicable al Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, con fundamento en lo establecido en el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012, el Gobierno Nacional expidió una reglamentación particular y especial contenida en el Decreto 1432 de 2013, el cual dispone en el literal g) del artículo 6º, que es una obligación de la sociedad fiduciaria: **“Desembolsar a los oferentes de los proyectos seleccionados *que hayan cumplido con los requisitos establecidos en los términos de referencia respectivos, los recursos de los subsidios familiares de vivienda* para los hogares que haya propuesto el oferente y que hayan cumplido los requisitos establecidos en el presente decreto”.** (Subrayado y resaltado fuera del texto)

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL VALOR DE LAS VIVIENDAS Y LOS DESEMBOLSOS DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA

36. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“El precio es de 70 SMMLV del año 2015 ????? Los costos de escrituración y registro están dentro de los 70 SMMLV. Lo define el oferente del proyecto de acuerdo con la estructuración de su proyecto? Entiendo que de acuerdo con el numeral 1.5 se debe acordar entre las partes de los negocios jurídicos, y según lo acordado por entre las partes pueden estar por fuera de los 70 SMMLV. Este punto es clave, por lo tanto debe quedar bien claro, para que después los beneficiarios no estén reclamando a los constructores y no se presenten problemas en la escrituración”.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, *“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 párrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013.*

Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente, cualquiera de sus miembros o sus representantes, y los beneficiarios del programa VIPA, formarán parte del valor final de la vivienda.

El valor máximo de la solución de vivienda señalado 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 de las viviendas, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica.

Los tributos y demás costos y gastos que se generen para la adquisición de las viviendas por parte de los beneficiarios del Programa VIPA los pagarán las partes de los negocios jurídicos que deban celebrarse, según lo acordado por ellas y sin perjuicio de las normas vigentes que apliquen para el efecto”.

Los tributos y demás costos y gastos deberán ser contemplados y calculados por parte de los proponentes, pues podrán variar dependiendo del municipio en el cual se desarrolle el proyecto. De acuerdo con los numerales 4.21 y 4.22 de los proyectos de términos de referencia, el proponente deberá *“4.21. Pagar los tributos a que haya lugar para el desarrollo del proyecto y la ejecución de las viviendas, así como los que deba asumir en su condición de vendedor de las viviendas, de acuerdo con las normas vigentes. 4.22. Informar oportunamente a los beneficiarios del programa VIPA que aplicarán el subsidio familiar de vivienda en el proyecto seleccionado cuáles son los tributos, costos y gastos que deberán asumir en la transferencia del derecho de dominio de las viviendas a su nombre”.*

Las partes podrán pactar la forma en que realizarán el pago de los tributos, costos y gastos destinados directa y específicamente para la escrituración y el registro de la transferencia de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes. Todos los demás costos, gastos y tributos deben estar incluidos en el valor de la vivienda.

37. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS. 4.9. Aportar, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al envío de la comunicación sobre el número de hogares propuestos por el oferente que cumple con las condiciones para ser beneficiario del Programa VIPA, a la cual se refiere el numeral 1.3.2 de este documento, carta(s) de aprobación de crédito(s) con el cupo mínimo total establecido en el mismo numeral. Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que el mismo es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que tiene destinación específica a este propósito. La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera. Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales. OBSERVACIÓN: adicionar que los recursos para financiación del proyecto podrán depositarse en la Fiduciaria con destinación específica para financiar su ejecución”*

Respuesta:

El numeral 4.11 de los términos de referencia dispone como obligación de los oferentes: “Diseñar y desarrollar el proyecto seleccionado bajo su riesgo y cumpliendo las condiciones técnicas que se indican en estos términos de referencia y sus anexos, bajo su absoluta responsabilidad. Con la presentación de la propuesta se entiende que el oferente acepta que: i) no se suscribirá contrato alguno entre el proponente y el FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar ii) no existirá ningún vínculo entre las personas que contrate para el desarrollo del proyecto y el FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar que no sean miembros del proponente y ii) el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES no asumirá responsabilidad alguna por el desarrollo del proyecto ni la construcción, escrituración o entrega de las viviendas. (Subrayado fuera del texto).

En concordancia con el esquema previsto y las obligaciones expresamente señaladas en los términos de referencia, el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores en ningún caso recibirá recursos de los oferentes, ni de los hogares beneficiarios del Programa VIPA. En consecuencia, no se acogerá la observación.

38. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES. 5.7. Efectuar los desembolsos de los recursos del subsidio familiar de vivienda, a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento. OBSERVACIÓN: de acuerdo a estos Términos de Referencia toda la carga y obligación está a cargo del constructor, él lo está arriesgando todo, por lo tanto es muy importante definir qué sucede cuando la Fiduciaria no cumple con el desembolso, o en general con sus obligaciones?”

Respuesta:

Los términos de referencia, como lo indica la misma pregunta formulada, contienen obligaciones tanto para el oferente como para el Fideicomiso. Si cualquiera de ellos incumple sus obligaciones, la parte cumplida podrá acudir a los procedimientos establecidos en las normas vigentes, para lograr su cumplimiento y/o las indemnizaciones a que haya lugar.

OTRAS OBSERVACIONES

39. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar lo establecido en el numeral 1.3.4 de los términos de referencia, teniendo en cuenta que en el Departamento del Cauca no hay áreas metropolitanas legalmente constituidas.

Respuesta:

Se acoge la observación y se aclarará lo pertinente mediante a adenda.

40. En el marco de la audiencia el interesado manifestó que el mayor desarrollo del Cauca es para municipios de categoría 5 y 6, por lo tanto propone establecer un 50% de los cupos de recursos para el Grupo 1 y un 50% de recursos para el Grupo 2, pues en el caso del Departamento del Cauca, el Grupo 1 estaría conformado únicamente por el Municipio de Popayán.

Respuesta:

El mayor porcentaje del déficit habitacional del país y de la población potencialmente beneficiaria del Programa se encuentra en municipios Categoría Especial, 1, 2 y 3, razón por la cual se destinó un mayor número de cupos de recursos para estos municipios. Adicionalmente, se mantendrá la regla establecida en el artículo 5º de la Ley 1537 de 2012, dejando un porcentaje mínimo del 20% de los cupos de recursos, para los municipios de categoría 4, 5 y 6.

En todo caso, el órgano contractual competente del Fideicomiso podrá verificar la posibilidad de redistribuir cupos de recursos, dependiendo de la evaluación del comportamiento de la oferta, una vez cerrados los procesos de selección.

El numeral 2.1 del artículo 2º del Decreto 1432 de 2013 dispone que es función del Comité Fiduciario: *“b) Emitir recomendaciones para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio defina criterios para la redistribución de recursos en el territorio nacional, teniendo en cuenta el resultado de las convocatorias que adelante el patrimonio autónomo para la selección de proyectos de vivienda”*. (Subrayado fuera del texto).