

## PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

### CONVOCATORIA No. 012

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

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos señalados en este documento 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 en el correo electrónico [vipa@fidubogota.com](mailto:vipa@fidubogota.com) que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, aquellas que fueron recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 23 de septiembre de 2013, a partir de las 9:50 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 9:50 a.m. y hasta las 10:35 p.m. 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 los procesos 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 12 de septiembre de 2013. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar modificaciones a los proyectos de términos de referencia o de incluir modificaciones en los términos de referencia definitivos que se publiquen por instrucción del Fideicomiso.
4. Este documento consolida las observaciones recibidas para el proceso de selección publicado el 12 de septiembre de 2013 correspondiente al departamento del Chocó.
5. 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.
6. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título "**Respuesta**".
7. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS PROYECTOS DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

Se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo establecido, de la siguiente manera:

### OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL VALOR DE LA VIVIENDA A COFINANCIAR

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En el referido me permito manifestar que el documento de los términos de referencia recalca en varios apartes, como por ejemplo el numeral “1.5. VALOR DE LA COFINANCIACIÓN”, que “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)”, esto en contravía de lo que declara el Decreto 2490 de dic. 6 de 2012 en su Art. 2, Grupo 2 que dice que valor máximo de VIP es de 80 SMLMV para el Departamento del CHOCO, incluso para las viviendas gratis VIP se debió sumar 4 SMLMV mas a la solución en construcción, es decir, la solución llevo hasta 84 SMLMV. Por lo tanto solicito, muy respetuosamente, se modifique dicho valor ajustándolo en la misma cantidad en que se debió ajustar la solución de las VIP gratis, esto con el fin de evitar reajustes más adelante.”*

### 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.

2. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar cuál es el año que se tendrá como referencia para calcular el valor del salario mínimo de los recursos a desembolsar a los oferentes.

### **Respuesta**

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

### **OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL CIERRE FINANCIERO DE LOS HOGARES**

3. En el marco de la audiencia preguntan si es posible tener en cuenta el ahorro que han hecho algunos hogares para la adquisición de lotes que podrían ser propuestos en las convocatorias que se realicen.

### **Respuesta**

El artículo 15 de Decreto 1432 de 2013 dispone, para el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores:

*“Los hogares certificarán ante el oferente del proyecto de vivienda nueva de interés prioritario, su ahorro en las siguientes modalidades:*

- a) Cuentas de ahorro programado para la vivienda;*
- b) Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable previa;*
- c) Aportes periódicos de ahorro;*
- d) Cuota inicial;*
- e) Cesantías (...).”*

De otra parte, el artículo 21 del Decreto dispone que el hogar deberá acreditar “*(...) la existencia de un ahorro mínimo del cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda, en cualquiera de las modalidades a que se refiere el presente decreto (...).*” (Subrayado y resaltado fuera del texto)

En consecuencia, de acuerdo con la normatividad aplicable al Programa, no se tendrá en cuenta el ahorro en la adquisición total o parcial de lotes de terreno.