

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 013

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

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

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 20 de septiembre de 2013, desde las 10:50 a.m. y hasta las 11:35 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 manifestó que las Organizaciones Populares de Vivienda – OPV son las entidades que tienen experiencia en enajenación de vivienda
2. En el marco de la audiencia se solicitó que no se exija que los miembros del proponente sean promotores, constructores o Cajas de Compensación Familiar y que no se exija el RUP para todos los proponentes, así, considera el interesado, sería más fácil constituir consorcios o uniones temporales con aquellas personas que tengan la posibilidad de financiar la ejecución 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”*.

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 incursas 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 de un tercero que no es el proponente ni uno de sus miembros.

3. En el marco de la audiencia se solicitó disminuir la experiencia en enajenación de vivienda cuando se ofrezcan proyectos de más de 300 viviendas de interés prioritario.

Respuesta:

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

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

4. En el marco de la audiencia se solicitó una aclaración sobre las posibilidades incorporadas en el numeral 3.1.1.3, relativas a quien puede ser propietario del predio o los predios en que se ejecutará el proyecto propuesto.

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).

5. En el marco de la audiencia se solicitó que se permitan sistemas alternativos de alcantarillado para los proyectos de vivienda.

Respuesta:

De conformidad con lo establecido en el RAS, cuando se propongan sistemas alternativos de alcantarillado en la propuesta deberá aclararse si el funcionamiento del mismo estará a cargo de la empresa de servicios públicos domiciliarios o si estará en cabeza de un prestador de servicios públicos marginal. Para el primer

caso deberá contar con los permisos y autorizaciones de las entidades competentes, así como con la validación de la empresa de servicios públicos, incluyendo la manifestación de que va a operar el sistema. En el segundo caso deberá cumplir con los trámites respectivos ante la Superintendencia de Servicios Públicos, la autoridad ambiental y la Comisión de Regulación de Agua Potable.

6. En el marco de la audiencia se preguntó si se permite la presentación de proyectos que se encuentren ubicados en suelo suburbano.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.4 de los términos de referencia: *“Se recibirán ofertas de viviendas de interés prioritario terminadas, en proceso de ejecución, o que se desarrollen en proyectos por iniciar, que en su totalidad se encuentren en **predio(s) ubicados dentro del perímetro urbano del respectivo municipio o distrito, de acuerdo con las disposiciones del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o que se encuentren en predios localizados en suelo de expansión urbana que cuenten con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados**”*. (Resaltado fuera del texto).

Teniendo en cuenta que de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, el suelo suburbano corresponde a una de las categorías del suelo rural, se rechazarán las propuestas de proyectos que se pretendan ejecutar en suelo suburbano.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE RECIBO DE LAS PROPUESTAS

7. En el marco de la audiencia se solicitó que se prorrogue el plazo establecido en los términos de referencia para la presentación de las propuestas, al menos hasta el 15 o 22 de noviembre.

Respuesta:

Se incluirá, mediante adenda, una modificación a la fecha de cierre del proceso de selección.

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

8. En el marco de la audiencia se solicitó que no se exija que el hogar potencialmente beneficiario gane hasta dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, sino que sólo se exija esta condición al miembro del hogar que obtendrá el crédito, o que se permita que cada miembro del hogar gane como máximo dos salarios mínimos.

Respuesta:

El artículo 185 de la Ley 1607 de 2012, adicionó un párrafo al artículo 68 de la Ley 49 de 1990, el cual dispone: *“Parágrafo 4°. Los recursos administrados por las Cajas de Compensación Familiar en los fondos para el otorgamiento de subsidio familiar de vivienda, se regirán por las condiciones de focalización y distribución que establezca el Gobierno Nacional. Las Cajas de Compensación Familiar podrán transferir recursos del FOVIS a los patrimonios que constituya Fonvivienda junto con las Cajas de Compensación*

Familiar y otras entidades públicas o las entidades que determine el Gobierno Nacional, para que en forma conjunta con recursos del Gobierno Nacional se desarrollen programas de vivienda de interés prioritaria dirigidos a los hogares con ingresos familiares de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes conforme a la normatividad vigente. Las condiciones para la asignación de los subsidios las reglamentará el Gobierno Nacional". (Subrayado y resaltado fuera del texto).

El Decreto 1432 de 2013 reglamentó la norma antes citada y dispuso en su artículo 12: "Podrán ser beneficiarios del programa que se desarrolle a través del patrimonio autónomo a que se refiere el presente decreto, los hogares que cumplan las siguientes condiciones: a) **Tener ingresos totales mensuales no superiores al equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes**". (Subrayado y resaltado fuera del texto).

Los términos de referencia del proceso de selección no pueden establecer disposiciones diferentes a las contenidas en las normas vigentes, que definen las condiciones en las cuales se desarrollará el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

9. En el marco de la audiencia se solicitó que se acepte en los términos de referencia, que pasados los 2 meses establecidos para el inicio de la comercialización de las viviendas, y los 5 meses para la presentación de los listados de hogares potencialmente beneficiarios, el proponente esté facultado para manifestar que desiste de continuar con el proyecto, sin tener ninguna consecuencia.

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 que 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.

Si, a pesar del término y las facilidades otorgadas para la comercialización del proyecto, el proponente no cumple con lo establecido en los términos de referencia, se considera pertinente concluir que no debería poder presentarse en otros procesos de selección que se ejecuten en el marco del Programa VIPA en el mismo Departamento, en el marco del Programa VIPA.

10. En el marco de la audiencia se manifestó que se debería permitir el valor del lote como ahorro en el marco del Programa.

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.