

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 014

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

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

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 16 de septiembre de 2013, desde las 9:00 a.m. y hasta las 10:20 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. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 3.1.2.1. ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO. Teniendo en cuenta que como requisito habilitante se debe presentar la carta de pre aprobación del crédito, solicitamos se elimine la exigencia de presentar el certificado de avance por parte de la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, cuando la carta de pre aprobación del crédito sea equivalente al 50% del valor del proyecto ofertado”.*

Respuesta:

La acreditación de una ejecución menor o igual al 50% de las obras de urbanización y el 50% de las viviendas, debidamente certificada de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, exige de la obligación de presentar los requisitos que acrediten la financiación del proyecto de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.2.1 de los términos de referencia. Sin embargo, si el proponente manifiesta que el proyecto cuenta con cualquier porcentaje de avance de las obras de urbanización o de la construcción de las viviendas, deberá aportar el documento que acredite esa afirmación, para efectos de tener un control al momento de revisar el cronograma de ejecución del proyecto e iniciar la supervisión del mismo.

En consecuencia, se mantendrá la disposición de acuerdo con la cual solo están exentos de presentar los documentos que acrediten cualquier porcentaje de avance del proyecto, aquellos que indiquen, en el Anexo No. 2, que no existe ningún porcentaje de avance.

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

Respuesta:

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

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

En este orden de ideas, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.5 de los términos de referencia, el oferente seleccionado deberá *“Cumplir, durante el proceso de comercialización y transferencia de las*

viviendas, y hasta los términos establecidos en las normas vigentes, con las disposiciones de la Ley 1480 de 2011, la Circular 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas que sean aplicables”. (Subrayado fuera del texto). Es pertinente mencionar que la referida Circular está dirigida a todas las personas que 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”*. (Subrayado fuera del texto).

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

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

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

3. En el marco de la audiencia se solicitó explicar qué se entiende por proyecto inmobiliario de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia.
4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 3.2.1. REQUISITOS GENERALES. Un predio de mayor extensión que cuente con una licencia de urbanismo puede ser desarrollado a través de diferentes etapas urbanísticas con varios proyectos inmobiliarios (proyectos ofertados), autónomos ejecutados cada uno de ellos con licencias de construcción independientes que a su vez pueden desarrollarse en etapas constructivas. Conforme a lo anterior solicitamos se aclare que los proyectos a ofertar deben ser proyectos inmobiliarios autónomos que se desarrollaran con licencias de construcción independientes. Solicitamos que esto mismo sea aplicado de forma general para aclarar el alcance de los términos de referencia”*.

Respuesta:

En los términos de referencia definitivos no se utiliza la definición de proyecto inmobiliario sino el término “proyecto ofertado”. El numeral 3.2.1. de los términos de referencia señala: *“Para los efectos de los presentes términos de referencia se entenderá por “proyecto ofertado”, el planteamiento urbanístico y arquitectónico que se ejecute en uno o varios predios, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y en el reglamento de propiedad horizontal cuando sea el caso.”*

En todo caso y de acuerdo con la solicitud se aclarará mediante adenda a los términos de referencia, que los proyectos ofertados deben corresponder a proyectos independientes, de acuerdo con lo aprobado en la

respectiva licencia urbanística, pudiendo presentar el oferente, como “proyecto ofertado”, una o varias etapas autorizadas en el proyecto general urbanístico o en la respectiva licencia de construcción.

5. En el marco de la audiencia se solicitó indicar en qué plazo, antes del cierre del proceso de selección, debe haber sido expedido el certificado del interventor y/o de la sociedad colombiana de arquitectos o la sociedad colombiana de Ingenieros, que indica el porcentaje de avance de las obras de urbanización y/o de construcción de las viviendas.

Respuesta:

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

6. En el marco de la audiencia se solicitó que en el numeral 3.2.3. de los términos de referencia se elimine la exigencia de aportar los planos de las redes de acueducto y alcantarillado cuando las obras de urbanización estén en ejecución.
7. En el marco de la audiencia se solicitó eliminar la exigencia consistente en aportar los planos aprobados por la empresa de servicios públicos, y en cambio se exija solamente el certificado de disponibilidad emitido por la respectiva empresa.
8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Segundo párrafo del quinto punto del Numeral 3.2.3. REQUISITOS TÉCNICOS. Como requisito para la aprobación de una licencia de urbanismo se deben presentar las disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos respectivas. Lo anterior garantiza que el predio donde se realizarán las obras contará con los servicios públicos básicos. Por otra parte, algunas actividades que hacen parte de las obras de urbanismo tales como movimientos de tierras, excavaciones, etc, se ejecutan antes de la aprobación de los planos de redes de acueducto y alcantarillado. Así las cosas al exigir para la presentación de la oferta la aprobación de los planos de redes de acueducto y alcantarillado por parte de la empresa de servicios públicos, se estaría limitando la pluralidad de oferentes toda vez que aquellos proponentes que se encuentran iniciando sus proyectos no podrán participar en la convocatoria”.*

Respuesta:

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

9. En el marco de la audiencia se solicitó eliminar el requisito consistente en que los bajantes, desagües y tuberías se encuentran en ductos o incrustadas, pues, según lo indicado por el interesado, esto generaría mayores gastos de mantenimiento.
10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Séptimo punto del numeral 1.1. del ANEXO No. 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO. Exigir la protección de las tuberías de bajantes, re ventilación y desagües incrustándolas en muros de concreto o cubriéndolas por medio de ductos, es inviable. Por lo general el diámetro mínimo para los desagües es de 4 pulgadas, dimensión que no podrá ser incrustada en muros de concreto que en este tipo de edificaciones es de 8 cm. Al aumentar el espesor de los muros o estar obligado a construir ductos para su cubrimiento, se aumentarán los costos de tal forma que el proyecto será inviable.*

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente por razones de seguridad y mantenimiento continuar exigiendo que los bajantes, desagües y tuberías de ventilación queden protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso, tal y como lo establece el Anexo No. 4 de los términos de referencia.

11. En el marco de la audiencia se solicitó, en relación con los puntos fijos, que se acepten acabados diferentes a la mampostería, estuco o pintura, aclarando que pueda ser cualquier otro acabado que ofrezca las mismas condiciones.
12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Decimo octavo punto del numeral 1.1. del ANEXO No. 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO. Teniendo en cuenta que los acabados de los puntos fijos dependen del diseño arquitectónico de cada proyecto y que existen un sin número de opciones para obtener un acabado que brinde estabilidad y calidad, solicitamos ampliar las posibilidades incluyendo acabados como el graniplast que es muy similar al estuco pintado pero con textura”.*

Respuesta:

En el punto 18 del numeral 1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS del Anexo 4 de los términos de referencia, se especifica claramente que los muros de los puntos fijos deben ir como mínimo con mampostería, o concreto a la vista, o estucados y pintados con vinilo. En todo caso, se aclarará en los términos de referencia, mediante adenda, que es posible que se presenten otros materiales que garanticen un acabado de calidades similares para los muros de los puntos fijos.

13. En el marco de la audiencia se preguntó si los derechos de conexión y matrícula a la red de gas pueden quedar a cargo del beneficiario de la vivienda.

Respuesta:

El Anexo No. 4 de los términos de referencia – Especificaciones Técnicas Vivienda y Obras de Urbanismo prevé en el numeral 1.1. *“Especificaciones Generales que debe tener cada una de las viviendas”*, establece que: *“Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el sector del Municipio donde se desarrolla el proyecto tenga cubrimiento de este servicio.”* (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo previsto en el numeral citado los derechos de conexión y matrícula a las redes de gas deberán contemplarse en la estructura de costos que haga el oferente del proyecto, y en ningún caso estarán a cargo de los beneficiarios de las viviendas.

14. En el marco de la audiencia se manifestó, en relación con las escaleras exigidas en el anexo técnico de los términos de referencia, que no solo se debe hacer referencia al “pasamanos” sino también a la “baranda” de la escalera.

Respuesta:

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

15. En el marco de la audiencia se manifestó que se deberían permitir los cerramientos en cercas vivas, si el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio lo permite, porque un cerramiento en malla, según el interesado, incrementaría los costos. Adicionalmente, según el interesado, los cerramientos en cerca viva no afectan la seguridad de las viviendas porque se utilizan incluso en viviendas de estrato 5.

Respuesta:

No se acepta la propuesta y, por lo tanto, los oferentes deberán dar cumplimiento a las especificaciones señaladas en el Anexo No. 4 de los términos de referencia, con el fin de garantizar la seguridad y privacidad de las viviendas.

16. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Cuarto punto del Numeral 3.2.3. REQUISITOS TÉCNICOS. Aclarar que las disponibilidades de servicios públicos que se deben presentar con las propuestas, son las mismas que se exigen para la aprobación de una licencia de urbanismo, toda vez que estas son las que garantizan los servicios básicos domiciliarios, es decir acueducto, alcantarillado y energía eléctrica”.*

Respuesta:

La disponibilidad de servicios públicos que se solicita es aquella prevista en el numeral 3° del artículo 22 del Decreto 1469 de 2010, correspondiente a la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes, dentro del término de vigencia de la licencia.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.3 de los términos de referencia, la certificación sobre la disponibilidad inmediata de los servicios públicos debe contener: la vigencia de la disponibilidad, las condiciones técnicas para la conexión y suministro del servicio, incluyendo la información sobre las obras a cargo del urbanizador y aquellas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos, si es del caso; cuando sean necesarias obras adicionales para garantizar la conexión a las redes matrices y la prestación efectiva del servicio.

17. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Sexto párrafo del Numeral 3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 1 DEL NUMERAL 1.3.4 DE ESTE DOCUMENTO. Teniendo en cuenta la definición de proyecto inmobiliario mencionada en el punto 3 de la presente comunicación, “proyectos inmobiliarios, autónomos ejecutados cada uno de ellos con licencias de construcción independientes”, solicitamos que en el evento en el cual un proyecto inmobiliario que participe en el sorteo y tenga más viviendas que los cupos disponibles para asignarle, se permita ofertar la etapa constructiva establecida como tal en la licencia de construcción. Lo anterior con el fin de garantizar que los proyectos inmobiliarios ofrecidos y sus respectivas etapas, cuenten con la licencia de construcción que permita el desarrollo integral de estos y su entrega en debida forma a*

los propietarios; es decir garantizando las condiciones optimas para su habitabilidad tales como, las vías de acceso, los servicios comunales, los parqueaderos, entre otros”.

Respuesta:

Teniendo en cuenta la observación se aclarará que la etapa que podrá ser seleccionada, de acuerdo con las reglas previstas en el numeral 3.3.1 de los términos de referencia, podrá corresponder a una etapa aprobada como tal en el proyecto general urbanístico o en la respectiva licencia de construcción.

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

Respuesta:

Los oferentes deberán dar cumplimiento a las especificaciones señaladas en el numeral 1.2.1.1 del Anexo No. 4 de los términos de referencia, con el fin de garantizar calidad y mayor seguridad de las viviendas. El numeral citado prevé que las puertas de acceso en viviendas multifamiliares puedan ser en madera o metálicas y, los marcos de las habitaciones pueden ser en madera o metálicos, independientemente de la tipología de la vivienda.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS, Y EL DESEMBOLSO DEL SUBSIDIO

19. En el marco de la audiencia se preguntó cuál es el término con que cuenta la fiduciaria para pronunciarse respecto de los listados parciales de hogares que radiquen los oferentes.
20. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 1.3.2.2. Establecer un plazo para que el Comité Técnico emita su concepto de aprobación, devolución o rechazo a medida que se vayan entregando las listas parciales de beneficiarios. Esto con el fin de poder adelantar los procesos necesarios para reemplazar o complementar los documentos y de esta forma cumplir con el porcentaje de asignación de cupos mínimo requerido”.*

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación y se incluirá mediante adenda a los términos de referencia, cuáles serían los plazos dentro de los cuales se informará a los oferentes el resultado de la verificación de los listados de hogares potencialmente beneficiarios del subsidio, y sus anexos.

21. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar lo establecido en el numeral 1.3.4 de los términos de referencia, pues el interesado entiende que solamente se va a desembolsar el 70% del valor de los subsidios del proyecto seleccionado.

Respuesta:

El numeral 1.3.4 de los términos de referencia tiene como propósito explicar cuáles son los cupos de recursos con los que cuenta el Departamento de Cundinamarca, de acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 510 de agosto de 2013, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013.

El mismo numeral aclara que este proceso de selección solo contempla el 70% de los cupos de recursos correspondientes al Departamento, por lo anterior, el numeral establece: “(...) el Departamento de Cundinamarca cuenta con 9050 cupos de recursos. En los proyectos que se seleccionen en desarrollo del presente proceso se pretende cofinanciar la adquisición, por parte de los beneficiarios del Programa VIPA, de hasta el 70% de las viviendas correspondientes a los cupos antes mencionados, es decir, hasta 6335 viviendas”. (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, el numeral 1.3.4. se refiere al 70% de los cupos de recursos del Departamento y no al hecho de que se vaya a cofinanciar la adquisición del 70% del valor de la vivienda, pues el numeral 1.5 de los términos de referencia señala: “El monto máximo del valor del subsidio familiar de vivienda que certificará y desembolsará el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, a los oferentes, cuando se cumplan los requisitos establecidos en este documento, es: a) De VEINTICINCO (25) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES para los hogares que cumplan los requisitos del decreto 1432 de 2013 y tengan ingresos de hasta UNO PUNTO CINCO (1.5) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES. b) De VEINTIDOS (22) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES para los hogares que cumplan los requisitos del decreto 1432 de 2013 y tengan ingresos de más de UNO PUNTO CINCO (1.5) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES y hasta DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES”. (Subrayado fuera del texto).