

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 018

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

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 26 de septiembre de 2013 de 9:50 a 10:35 pm, y las recibidas durante ese mismo término en el correo electrónico vipa@fidubogota.com, remitidas por la sociedad fiduciaria a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. Las demás se tendrán por no recibidas.
2. Las respuestas a las observaciones solamente serán publicadas en la página WEB de la Fiduciaria Bogotá y en ningún caso se responderán observaciones directamente a correos electrónicos, direcciones o teléfonos señalados por los interesados. Lo anterior, con el fin de propender por la transparencia y la publicidad en el proceso de selección.
3. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia definitivos publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 17 de septiembre de 2013. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar modificaciones a los términos de referencia, a través de adendas, previa instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso.
4. Cuando se trate de las observaciones recibidas por correo electrónico, las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son de los interesados que formularon las preguntas y no de la sociedad fiduciaria ni de los órganos del Fideicomiso.
5. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título "**Respuesta**".
6. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en algunos casos una sola respuesta resuelve varias inquietudes.

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 EL PROCESO DE RECIBO DE LAS PROPUESTAS

1. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“Mirar la posibilidad de ampliar el plazo de entrega, de proyectos, en la fecha prevista de 1 de Noviembre, debido a tramites, de ajustes de Uso de Suelos, mediante ley 1537, y trámites de escrituración de los lotes a postular en varios proyectos del Departamento de Huila, los cuales en este momento cursan su trámite de aprobación inicial en los concejos Municipales.”*

2. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“Solicitamos la ampliación del plazo que está contemplada para el 1 de Noviembre, ya que el trámite de licencias de urbanismo retrasa la presentación oportuna de los proyectos.”*

3. **En el marco de la audiencia** se solicitó que se prorroguen los términos para la entrega de las propuestas por parte de los oferentes teniendo en cuenta el tiempo que se requiere para la obtención de las licencias de urbanización.

Respuesta:

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

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

4. **En el marco de la audiencia** se solicitó que se elimine la licencia de urbanización como requisito para la presentación de la propuesta.

Respuesta:

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

5. **En el marco de la audiencia** se solicitó que la experiencia en enajenación de viviendas no se exija en número de viviendas enajenadas sino en número de metros cuadrados construidos en 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 número de metros cuadrados 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.

6. **En el marco de la audiencia** se solicitó que si el proponente cuenta con los recursos propios necesarios para el desarrollo del proyecto no se exija la carta de aprobación del crédito como requisito sino por el contrario se establezca un mecanismo a través del cual se puedan acreditar los recursos propios con que cuenta el proponente.

Respuesta:

Respecto a la acreditación de recursos financieros establecida en el numeral 3.1.2.1. dispone lo siguiente:

“El proponente deberá entregar carta de pre – aprobación de crédito para todos los proyectos ofertados que se encuentren, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor al 50% de las obras de urbanización y el 50% de la construcción de las viviendas, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, a costa del proponente.

El proponente deberá presentar con su propuesta, carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado. La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los referidos proyectos, indicando expresamente el nombre de cada uno de los proyectos.

Se aceptará que en los proyectos en que se ofrezcan más de quinientas (500) viviendas, el proponente presente una o varias cartas de pre – aprobación del crédito, por un cupo mínimo del 25% del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado.

Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras.”

De acuerdo con lo anterior, sólo en el evento que las obras de urbanización y construcción tengan un porcentaje de ejecución superior al 50%, no será necesario aportar la carta de pre-aprobación de crédito a que se refiere el numeral 3.1.2.1. de los términos de referencia.

7. **En el marco de la audiencia**, se solicitó que para efectos de acreditar la experiencia en construcción de viviendas se amplíe el término de ocho (8) años establecido en los términos de referencia.

Respuesta:

No se ampliará el término durante el cual se debe acreditar la terminación de las viviendas, y el proponente deberá cumplir con los requisitos señalados en los términos de referencia.

8. **En el marco de la audiencia**, se preguntó si una persona jurídica no cumple con la experiencia requerida, puede constituir un consorcio o unión temporal con una persona natural que cumple con la experiencia y que ostenta la calidad de socio y representante legal de la persona jurídica.

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1 se refiere a la experiencia específica del proponente y respecto de la acreditación de la experiencia de los miembros de consorcios o uniones temporales establece lo siguiente:

“(...) En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal, de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%.”

De acuerdo con lo anterior, no existe ningún impedimento para la constitución de consorcios o uniones temporales entre una persona jurídica y una persona natural siendo esta última representante legal o socia de la persona jurídica que es miembro del consorcio o unión temporal.

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

9. **En el marco de la audiencia** se preguntó que si existen beneficiarios que tiene subsidios asignados por las Cajas de Compensación Familiar pero no aplicados, pueden ser beneficiarios de los subsidios familiar de vivienda otorgados en el marco del programa.

Respuesta:

Es posible que los hogares beneficiarios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores reciban el subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA o las Cajas de Compensación Familiar y adicionalmente un subsidio de otras entidades. En consecuencia, el artículo 13 del Decreto 1432 de 2013 dispone:

“(...)Quienes hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda para la adquisición de vivienda urbana que se encuentren vigentes y sin aplicar, asignados por Fonvivienda, antes de la entrada en vigencia del presente decreto, siempre que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8o del presente decreto, autorizarán su desembolso al patrimonio autónomo que se constituya de acuerdo con lo establecido en este decreto, sin que tal desembolso

les otorgue la calidad de fideicomitentes. En todo caso, para el desembolso, el beneficiario deberá contar con autorización previa de la entidad otorgante del subsidio.

Quienes hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda para la adquisición de vivienda urbana, que se encuentren vigentes y sin aplicar, asignados por las Cajas de Compensación Familiar antes de la entrada en vigencia del presente decreto, siempre que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8o del presente decreto, solicitarán su aplicación en el marco del programa a que se refiere este decreto. En este caso, las Cajas de Compensación realizarán los trámites correspondientes al interior de los Fovis para que estos recursos hagan parte de aquellos que trata el artículo 4o de este decreto, de manera que no constituyan recursos adicionales a girar.

Los subsidios familiares de vivienda que se otorguen a los hogares a los que hacen referencia los incisos anteriores del presente artículo, tendrán los valores señalados en el artículo 8o del presente decreto, cuando el valor del subsidio otorgado antes de la entrada en vigencia del presente decreto sea inferior.”

10. **En el marco de la audiencia** se preguntó si era viable que los municipios o departamentos asignaran subsidios complementarios a los hogares beneficiarios del programa, provenientes de regalías.

Respuesta:

El artículo 13 del Decreto 1432 de 2013 dispone: “ (...) Si los hogares potencialmente beneficiarios del programa a que se refiere este decreto cuentan con un subsidio familiar para la adquisición de vivienda urbana nueva, asignado en cualquier momento por una entidad otorgante diferente de Fonvivienda o las Cajas de Compensación Familiar, previa autorización de la entidad otorgante, los respectivos hogares podrán autorizar su desembolso a los oferentes de los proyectos que resulten seleccionados de acuerdo con lo establecido en el presente decreto. La entidad otorgante del subsidio definirá las condiciones para el desembolso del subsidio al oferente de los proyectos, siempre y cuando dichas condiciones no contraríen lo establecido en este decreto ni las decisiones adoptadas por los órganos de decisión del patrimonio autónomo al que se refiere el presente decreto (...).”

Sin perjuicio de lo anterior, uno de los requisitos establecidos en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 consiste en que se anexe una carta de pre aprobación de crédito por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder a la solución de vivienda a adquirir, de manera que en ese momento el hogar deberá indicar si cuenta con subsidios complementarios, para determinar cuáles son los recursos faltantes. En todo caso, se aclarará lo pertinente en los términos de referencia, indicando los momentos en los cuales los hogares podrán acreditar la asignación de subsidios complementarios.

11. **En el marco de la audiencia** se preguntó si se encuentra registrada en el RUP una “multa” por inestabilidad, es una causal de inhabilidad y en consecuencia de rechazo de la propuesta.

Respuesta:

El artículo 90 de la Ley 1474 de 2011 dispone que existirá una inhabilidad por incumplimiento reiterado, para el contratista que incurra en alguna de las siguientes conductas:

“a) Haber sido objeto de imposición de cinco (5) o más multas durante la ejecución de uno o varios contratos, durante una misma vigencia fiscal con una o varias entidades estatales;

b) Haber sido objeto de declaratorias de incumplimiento contractual en por lo menos dos (2) contratos durante una misma vigencia fiscal, con una o varias entidades estatales;

c) Haber sido objeto de imposición de dos (2) multas y un (1) incumplimiento durante una misma vigencia fiscal, con una o varias entidades estatales”.

Por otra parte el Decreto 2045 de 2012 establece las Inhabilidades generales y especiales de los constructores u oferentes de proyectos de vivienda de interés prioritario, las Inhabilidades generales para participar y celebrar contratos en las convocatorias a que se refiere la Ley 1537 de 2012 y las Inhabilidades especiales por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.

De acuerdo con lo anterior, cualquier inhabilidad consagrada en las disposiciones antes mencionadas constituirá una causal de rechazo tal como lo dispone el numeral 2.13.1 de los términos de referencia:

“2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas:

2.13.1. Cuando el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal se encuentre incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta, incluyendo las inhabilidades generales y especiales a que se refiere el Decreto No. 2045 de 2012. (...)”

12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto a las vías internas, se dice que serán de acuerdo a la normatividad de los POT, pero si en estos POT no está reglamentado o no se especifica nada respecto a las vías, y de igual manera no está especificado en la licencia de urbanismo, se pueden dejar o contempla dentro de los proyectos a presentar las vías sin pavimentos?”*

Respuesta:

El numeral 2 del anexo 4 de los términos de referencia – Especificaciones Obras Básicas de Urbanismo -, establece que las vías internas del proyecto deberán estar al momento de entrega debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado).

De lo anterior puede colegirse que como requisito mínimo se exigen las vías internas pavimentadas, en cualquier tipo, rígido, flexible o articulado. Este requisito es de obligatorio cumplimiento para que el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA DE

INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, expida los certificados de existencia de las viviendas.

OTRAS OBSERVACIONES

13. **En el marco de la audiencia** se preguntó si se exigiría póliza de estabilidad y calidad de las viviendas.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en la numeral 10 de los términos de referencia, el oferente deberá aportar una garantía de cumplimiento, con el fin de contar con un amparo ante un eventual incumplimiento de las obligaciones adquiridas por los oferentes de los proyectos, relacionadas con la ejecución de los mismos. En los términos de referencia no se exige póliza de estabilidad de las viviendas.

14. **En el marco de la audiencia,** se preguntó si un grupo de personas propietarias de lotes pueden aportarlos y por éste hecho convertirse en beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda, además de cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto 1432 de 2013.

Respuesta:

El numeral 3.1.1.3. determina las condiciones de los predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas y establece que en el evento que el predio sea de un tercero deberá presentar una carta del propietario del predio en la que manifiesten que transferirán el predio al proponente si éste resulta seleccionado.

De acuerdo con lo anterior, en caso que existan varios predios de propiedad de diferentes personas, el oferente deberá presentar la carta suscrita por cada uno de los propietarios en la que manifiesten que transferirán los lotes al proponente para el desarrollo del proyecto de vivienda.

Ahora bien, esto de ninguna manera puede considerarse como un aporte de los terceros que los convierta en beneficiarios. El Decreto 1432 de 2013, establece en su artículo 12 los requisitos y condiciones que deben cumplir los hogares para ser beneficiarios del programa. Por lo anterior, no puede entenderse que por el hecho de transferir el lote al oferente necesariamente el hogar se convierta en beneficiario del subsidio de vivienda.

15. **En el marco de la audiencia** se preguntó que si un proponente tiene un proyecto de vivienda y ha vendido el 20% del mismo, es posible presentar al programa el 80% restante.

Respuesta:

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 Departamento de Huila cuenta con 2671 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 1870 viviendas. Adicionalmente, este número de cupos se dividirá en dos grupos teniendo en cuenta las categorías de municipios, como se define en el cuadro No. 1 de los términos de referencia.

De acuerdo con lo anterior, podrá presentarse el 80% del proyecto siempre y cuando no exceda el número de viviendas máximo para ofertar de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia.

16. **En el marco de la audiencia** se preguntó cuáles aseguradoras se encargan de la expedición de las pólizas exigidas en los términos de referencia.

Los proponentes tienen la libertad de escoger la aseguradora con la que quieran constituir las pólizas que se exigen en los términos de referencia.