

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 021

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

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 10:40 a.m. y hasta las 11:25 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 solicitó que se acepte que con los certificados de existencia de las viviendas, aun cuando estas no hayan sido efectivamente transferidas, se permita acreditar experiencia en enajenación de viviendas, solicitando para el efecto únicamente los folios de matrícula inmobiliaria de cada vivienda en los cuales aparezca como propietario el oferente.
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.
3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“De acuerdo al Numeral 3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS, solicitamos se regule lo referente a las viviendas de interés social rural financiadas con recursos del Banco Agrario de Colombia la cual tiene una particularidad que me permito exponer a continuación: En estos proyectos de vivienda de interés social rural, el Reglamento Operativo dispuesto por la Gerencia de vivienda del Banco Agrario de Colombia dispone un mecanismo subgeneris para la protocolización de las respectivas escrituras de las viviendas entregadas a los beneficiarios en estos términos; El artículo 26 define que la entidad oferente tendrá un plazo de máximo de cuatro meses una vez construidas las obras para adelantar los trámites de escrituración o protocolización de títulos y liquidar el proyecto. Dentro de la liquidación bilateral como obligación de la entidad oferente se establece como requisito, protocolizar mediante escritura pública los títulos de solución de vivienda individuales de los beneficiarios. De igual manera en el numeral 26.2 en caso de liquidación unilateral (Numeral 10) se estipula como requisito, la escritura de protocolización de títulos con el aval emitido por la gerencia de vivienda, sobre la conformidad de identificación civil individual de los beneficiarios si existe y anexa la minuta de título de solución de vivienda. Esa especial protocolización permite al señor alcalde del municipio donde se llevó a cabo el proyecto a suscribir la escritura pública la cual debe registrarse en la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva, de todos los títulos individuales de solución de vivienda rural (Mirar anexo) y con ello se perfecciona la adjudicación a todos y cada uno de los beneficiarios de las viviendas con su identificación, número de casa y demás datos que permiten garantizar la propiedad y el control debido a los usuarios de dichas viviendas.- Parra esta ocasión, es necesario que este tipo de viviendas, por ostentar las mismas características de las que se pretenden ofertar, sean válidas como experiencia en enajenación, contabilizadas en el número de viviendas ejecutadas y protocolizadas con la escritura única debidamente registrada. Se solicita que dentro de los términos de referencia se acepte este tipo de escrituración de las viviendas como acreditación de experiencia en enajenación y que se valide dicha experiencia contabilizando el número total de viviendas construidas en el proyecto”.*

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 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, 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.

4. En el marco de la audiencia se solicitó que se acepte la posibilidad de anexar certificados de existencia de las viviendas construidas en el marco del Programa de Vivienda Gratuita y que se permita, con los mismos, acreditar la experiencia en construcción de vivienda.
5. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar los términos de referencia indicando cómo acreditarían la experiencia en construcción y en enajenación los posibles proponentes que no estén obligados a tener revisor fiscal o que sean personas naturales.

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*”. (Subrayado fuera del texto)

No se aceptará la experiencia acreditada con documentos diferentes a los señalados en los términos de referencia o sus adendas.

6. En el marco de la audiencia se preguntó si cada vivienda con la cual se acredite para la experiencia en enajenación debe tener un número mínimo de metros cuadrados.

Respuesta:

Los términos de referencia no solicitan un número mínimo de metros cuadrados en cada una de las viviendas con las cuales se acredite experiencia en enajenación.

7. En el marco de la audiencia se preguntó si el Cuadro No. 2 del numeral 3.1.3.1.2 debe llenarse solamente cuando el revisor fiscal suscriba las certificaciones con las cuales se pretenda acreditar la experiencia en enajenación.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia objeto de análisis en la audiencia, el Cuadro No. 2 debe diligenciarse en todos los casos, para acreditar la experiencia en enajenación de vivienda. Sin embargo, se modificará la forma de acreditación de este tipo de experiencia, mediante adenda.

8. En el marco de la audiencia se solicitó que se disminuya la experiencia solicitada al 50% del total de las viviendas ofrecidas, para la experiencia en construcción, cuando los proyectos ofrecidos sean de más de 500 viviendas.
9. En el marco de la audiencia se solicitó que se disminuya la experiencia solicitada al 50% del total de las viviendas ofrecidas, para la experiencia en construcción, para todos los proyectos ofrecidos.

Respuesta:

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

10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“(…) como sugerencia especial, solicitamos que la experiencia en enajenación que en principio se ha determinado en el ciento por ciento de las ofertas de vivienda, por lo novedoso de la medida, se reduzca al cincuenta por ciento (50%) por considerar que su acreditación limita la participación de proponente y atenta contra el criterio de universalidad de los procesos de convocatoria pública”.*

Respuesta:

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

11. En el marco de la audiencia se solicitó que se amplíe el término dentro del cual deben haber sido transferidas las viviendas con las cuales se acredite la experiencia en enajenación, a 15 años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Según el ítem 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. Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección...”, como la experiencia que se debe presentar es individual para cada uno de los proyectos ofertados en los diferentes municipios del departamento de Nariño, pido se amplíe el periodo a tener en cuenta para la evaluación de la experiencia específica en enajenación de viviendas de 8 años a 15 AÑOS pues restringe la oferta de proyectos al ser tan corto el periodo de verificación de la experiencia ya que solo hasta hace dos años existe la reactivación en el sector de la construcción de vivienda en el departamento de Nariño”.*
13. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Según el ítem 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. Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección...”, Teniendo en cuenta que la experiencia que se debe presentar es individual para cada uno de los proyectos ofertados en los diferentes municipios del departamento de Nariño, solicitamos se amplíe el periodo a tener en cuenta para la evaluación de la experiencia específica en enajenación de viviendas de 8 años a 15 AÑOS por cuanto que se limita la oferta de proyectos al ser tan corto el*

periodo de verificación de la experiencia ya que solo hasta hace tres años existe una verdadera reactivación en el sector de la construcción de vivienda en el departamento de Nariño”.

14. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Debido a que en Nariño, la Reactivación de la Construcción se dio alrededor de 3 años atrás, me parece muy corto el tiempo de experiencia específica solicitada para esta convocatoria, por lo tanto solicito se amplíe este plazo a 15 años o más, período que justificaría una normal selección de proponentes. Por la misma razón expuesta anteriormente, los profesionales de Nariño no contamos con esa experiencia en enajenación de viviendas en tan solo 8 años atrás, solicito que la evaluación de la experiencia específica en enajenación de vivienda sea de 15 años, acción que no limitaría para que se cumpla con los requisitos exigidos y poder presentar nuestra propuesta”.
15. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “**Experiencia:** De acuerdo al ítem 3.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO. Se limita el tiempo de evaluación de la experiencia en construcción de viviendas y de enajenación, a un período de los últimos ocho (8) años y a presentar certificaciones diferentes por cada proyecto a ofertar. Considero que estas condiciones disminuyen la oportunidad de participación de los futuros proponentes, porque se restringe la presentación de proyectos de vivienda en el Departamento de Nariño, sin tener en cuenta que en esta región, la actividad de la construcción se viene desarrollando en forma continua, a partir del año 2009 y este furor en la construcción se dio hace más de diez (10) años, lo que implicó un receso largo en la actividad constructiva, por lo mismo la experiencia que se puede acreditar de hace más de diez (10) años queda perdida. Solicito se amplíe el período de las certificaciones en experiencia en construcción de viviendas y enajenación a 15 años
16. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Por otra parte en el punto **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. Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección”. Teniendo en cuenta el desarrollo de nuestra región donde se ha reactivado la construcción de viviendas en los últimos tres años, no se puede concluir con la experiencia requerida en los pliegos más aún cuando esta experiencia solo se puede emplear en un solo proyecto de vivienda; razón por la cual solicito también se amplíe el plazo exigido para experiencia en enajenación de vivienda de 8 años a 15 años o más, lo cual permitiría una mayor presentación de proyectos y por ende la selección de las mejores propuestas”.

Respuesta:

Si bien no se modificará el número de años dentro de los cuales deben haber sido terminadas las viviendas con las cuales se pretenda acreditar la experiencia, se incluirá mediante adenda a los términos de referencia una modificación en relación con la experiencia exigida en materia de enajenación de vivienda.

17. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Revisando el ítem 3.1.3.1.1. **EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS** “...Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección...” de igual forma que en la observación anterior requerimos que se amplíe el término de evaluación de la experiencia en construcción de vivienda de 8 años a 15 AÑOS debido a que la reactivación de la construcción se ha generado en los últimos dos años impulsado por que las áreas de expansión de la ciudad se han habilitado en estos dos años y además el P.O.T. permitió una mayor

densificación en los proyectos de vivienda promoviendo la reactivación del sector, situación que se dio hace 12 años en departamento de Nariño”.

18. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Revisando el ítem 3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS “...Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección...” de igual forma que en la observación anterior requerimos que se amplíe el término de evaluación de la experiencia en construcción de vivienda de 8 años a 15 AÑOS debido a que la reactivación de la construcción se ha generado en los últimos tres años impulsado por las siguientes razones, primero: las áreas de expansión de la ciudad se han habilitado en este último término de tiempo para implantación de nuevos proyectos de vivienda, segundo: que la normativa del P.O.T. permitió una mayor densificación en los proyectos de vivienda dando la pauta para que financieramente los proyectos sean viables y de esta manera sumadas estas dos razones se logra la reactivación del sector, situación que se dio también anteriormente, hace más de 10 años en la ciudad de Pasto, por lo cual se necesita sumar esta experiencia para poder cumplir con los requerimientos exigidos individualmente en los diferentes proyectos ofertados”.*
19. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: **“Experiencia:** *De acuerdo al ítem 3.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO. Se limita el tiempo de evaluación de la experiencia en construcción de viviendas y de enajenación, a un período de los últimos ocho (8) años y a presentar certificaciones diferentes por cada proyecto a ofertar. Considero que estas condiciones disminuyen la oportunidad de participación de los futuros proponentes, porque se restringe la presentación de proyectos de vivienda en el Departamento de Nariño, sin tener en cuenta que en esta región, la actividad de la construcción se viene desarrollando en forma continua, a partir del año 2009 y este furor en la construcción se dio hace más de diez (10) años, lo que implicó un receso largo en la actividad constructiva, por lo mismo la experiencia que se puede acreditar de hace más de diez (10) años queda perdida. Solicito se amplíe el período de las certificaciones en experiencia en construcción de viviendas y enajenación a 15 años*
20. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Respeto a la experiencia específica solicitada en el punto 3.1.3.1.1. **EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS** “Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.” Solicito se amplíe este plazo de 8 años a 15 años, con el fin de que se dé mayor participación en la presentación de proyecto, esto teniendo en cuenta que para cada proyecto propuesto la experiencia debe ser diferente y por lo tanto la oferta de proyectos se restringe.*

Respuesta:

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

21. En el marco de la audiencia se solicitó que se acepte la misma experiencia, tanto en construcción como en enajenación, para diferentes proyectos que se presenten en el marco del Programa VIPA.

Respuesta:

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

22. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en enajenación de viviendas no se solicite de acuerdo con el número de viviendas enajenadas sino el número de metros cuadrados enajenados.
23. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en enajenación no se solicite 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. Ni el número de metros cuadrados de las viviendas enajenadas ni el valor de las viviendas enajenadas 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.

24. En el marco de la audiencia se solicitó que se permita acreditar la experiencia en construcción con la acreditación de un avance de obra de las viviendas.

Respuesta:

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

25. El interesado manifestó que los constructores no tienen competencias como enajenadores y que esta competencia debe ser de las entidades públicas o de las Cajas de Compensación Familiar.

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. En muchos procesos de enajenación de viviendas que se adelantan normalmente en el mercado tampoco participan las entidades públicas ni las Cajas de Compensación Familiar.

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”*. 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.

26. En el marco de la audiencia se preguntó si se pueden ofrecer los proyectos para ser desarrollados en lotes de Organizaciones Populares de Vivienda.

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).

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 cuándo debe acreditar el hogar el subsidio complementario otorgado por una entidad diferente a FONVIVIENDA o las Cajas de Compensación Familiar.

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.

28. En el marco de la audiencia se solicitó que se acepte el lote a nombre del hogar beneficiario, como parte del ahorro programado del mismo.
29. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar cómo se restituye el valor de las obras de urbanización ejecutadas y si con el valor de estas últimas se puede acreditar el ahorro del hogar.
30. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“De otra parte y teniendo en cuenta la exposición del señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio en su visita a la ciudad de Pasto el 17 de septiembre en el auditorio de Confamiliar de Nariño, manifestó que las obras de urbanismo en ejecución, se cuantificarían como ahorro programado lo cual consideramos una medida adecuada al propósito de los proyectos, pero no se hizo claridad en los eventos cuando dichas obras de urbanismo superen el valor del ahorro programado. Si el excedente se restituiría o abonaría a inversión o cual sería el tratamiento sobre el particular lo cual solicitamos pronunciamiento de su parte.*

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, así como tampoco en la ejecución de obras de urbanización en los lotes de terreno. Es pertinente aclarar, en todo caso, que las obras de urbanización son una responsabilidad del oferente del proyecto.

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

31. En el marco de la audiencia se preguntó si existe la posibilidad de que se oferten viviendas con áreas superiores a las indicadas en los términos de referencia, pero que superen los 70 s.m.l.m.v.

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.

32. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Los proyectos están basados en una venta de 70SMMLV, de los cuales el cliente debe dar como cuota inicial mínima 5 SMMLV, se otorga un subsidio de 25 SMMLV (para ingresos inferiores a 11/2 SMMLV), y un crédito de 40 SMMLV. El valor de escrituración de la vivienda se hará según el salario mínimo del año de escrituración. PREGUNTA 1. El cliente da una cuota inicial de 5 SMMLV del año 2.014 pero esto se da en pesos, así mismo se solicita un crédito y la entidad financiera legalmente solo puede otorgar el crédito en pesos y no en salarios mínimos. Con que datos se hace el cierre financiero, sabiendo que el valor de venta solo se va a conocer en el año 2.015. PREGUNTA 2 Si se calcula el cierre financiero con datos del año 2.014, los datos del subsidio van a salir acorde con este salario mínimo, y en este es claro que la escrituración se tiene que hacer acorde con la carta de aprobación del subsidio, pero cuando se conozca el salario mínimo del año 2.015 va a haber un descuadre, tanto en el crédito como en la cuota*

inicial, que como se ha dado en pesos, ya no va a corresponder a 5 SMMLV del año 2.015 Como se va a ajustar todo esto, tanto en la carta del subsidio como en la promesa y en la escrituración”

Respuesta:

La propuesta del valor de cada vivienda, que debe presentar el oferente de proyectos, en el formato señalado en el Anexo No. 2 de los términos de referencia, debe realizarse en salarios mínimos legales mensuales vigentes. Adicionalmente, es el oferente quien elabora el cronograma de ejecución del proyecto y en esa medida conoce las fechas en las cuales terminará y entregará las viviendas ofrecidas. Así mismo, el valor del subsidio familiar de vivienda se encuentra estimado en salarios mínimos legales vigentes, que se calcularán en el momento del desembolso de acuerdo con el artículo 8° del Decreto 1432 de 2013.

De acuerdo con lo expuesto, tanto el proponente como la entidad financiera que le otorgue el crédito a los hogares cuentan con todos los elementos necesarios para estimar cuál es el valor requerido por el hogar para lograr el cierre financiero de la vivienda. En consecuencia, la entidad otorgante del crédito y el proponente deberán tener en consideración las fechas establecidas para el desembolso de los créditos, de manera que el hogar cuente con los recursos necesarios para el cierre financiero de la vivienda.

Finalmente, es pertinente mencionar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 1432 de 2013, los hogares deben contar con un ahorro mínimo equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda, no de 5 smlmv como lo indica el interesado.

OTRAS OBSERVACIONES

33. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Las alcaldías podemos ser oferentes”*
34. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Las alcaldías podemos aportar con los predios para desarrollar estos proyectos en forma de subsidio”*

Respuesta:

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.

Los términos de referencia objeto de observaciones en el marco de la audiencia realizada, corresponden a aquellos procesos de selección en los cuales no pueden ser oferentes las entidades públicas. Sin embargo, se encuentran publicados en la Página WEB de la Fiduciaria Bogotá, los proyectos de términos de

referencia de los procesos de selección en los que tales entidades podrán ser miembros de los oferentes, cumpliendo las condiciones y requisitos que se señalen en los mencionados documentos.