

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 024

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

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 19 de septiembre de 2013, desde las 11:20 a.m. y hasta las 12:05 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 DE CARÁCTER TÉCNICO EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

1. En el marco de la audiencia se preguntó si la experiencia que se acredite en construcción de viviendas puede referirse a unas viviendas diferentes a aquellas con las cuales se acreditaría la experiencia en enajenación.

Respuesta:

Si, los términos de referencia no exigen que las viviendas con las cuales se acredite la experiencia en construcción sean las mismas con las cuales se acredite la experiencia en enajenación, siempre y cuando las mismas cumplan con las condiciones señaladas en los numerales 3.1.3.1.1 y 3.1.3.1.2, respectivamente.

2. En el marco de la audiencia se preguntó si solo se requiere la certificación del representante legal y el revisor fiscal para acreditar la experiencia en construcción de viviendas.

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1.1 de los términos de referencia establece diferentes posibilidades para acreditar la experiencia en construcción, 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)

3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *La experiencia en construcción de vivienda de unos de los socios puede ser transmitida a la sociedad para cumplir con este requisito?*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, la experiencia exigida como requisito habilitante deben acreditarla el proponente o sus miembros, en caso de ser proponente plural, y no un tercero.

El artículo 98 del Código de Comercio dispone: *"Por el contrato de sociedad dos o más personas se obligan a hacer un aporte en dinero, en trabajo o en otros bienes apreciables en dinero, con el fin de repartirse entre sí las utilidades obtenidas en la empresa o actividad social. La sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados"*. (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, solamente se verificará la experiencia acreditada por las personas naturales o jurídicas que actúen como proponente o miembros del proponente.

4. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en enajenación a acreditar se modifique de manera que quede al menos igual a lo que se está exigiendo como experiencia en construcción, o se disminuya al 50% en todos los casos.

Respuesta:

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

5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *"Cita el pliego... 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. Pregunta: Por qué la enajenación no se referencia a la cantidad de metros cuadros presentados como experiencia en construcción de viviendas teniendo en cuenta que hay certificaciones en construcciones de vivienda que superan ampliamente los metros cuadrados de la unidad de vivienda aquí exigida (42m², 45m²)"*.

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.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

6. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar si en todos los casos se requiere autorización expresa del órgano societario para presentar la propuesta, de acuerdo con lo señalado en el numeral 3.1.1.1 de los términos de referencia.

Respuesta:

El numeral 3.1.1.1 establece los casos en que se requiere adjuntar el documento de autorización expresa del órgano societario competente, al señalar que quien suscriba la carta de presentación de la oferta cuando el proponente sea una persona jurídica, deberá:

“(…) tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, y adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este documento, en caso de resultar seleccionado.

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano societario competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta. Adicionalmente, deberá estar facultado adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este documento”.
(Subrayado fuera del texto)

Así mismo, el numeral 3.1.1.2 de los términos de referencia indica: *“(…) En el evento que en el contenido del certificado expedido la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta o propuestas, se deberá igualmente adjuntar la autorización específica para participar en este proceso de selección y adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este documento”.*

7. En el marco de la audiencia se solicitó que en el numeral 3.1.1.6 se aclare que todos los proponentes deben estar clasificados en el Registro Único de Proponentes (RUP) con la actividad de edificación de viviendas. En este mismo sentido, se solicitó aclarar el numeral 3.1.2.2 de los términos de referencia.

Respuesta:

El numeral 1.6. de los términos de referencia establece que son destinatarios de la invitación: *“Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcio o uniones temporales debidamente constituidos, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento y que tengan la capacidad jurídica para comercializar y enajenar las viviendas de interés prioritario que se ejecuten en los proyectos ofertados, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos (...)”*.

En concordancia con lo anterior, el numeral 3.1.1.4 Objeto Social, de los términos de referencia señala: *“(...) El objeto social del proponente, y de todos sus miembros si se trata de un consorcio o unión temporal, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, o la gerencia y enajenación de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes.”* Adicionalmente, se permite la participación de las Cajas de Compensación Familiar.

Con relación al numeral 3.1.2.2. Registro Único Tributario, los términos de referencia prevén que: *“el proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal deberá allegar con su oferta fotocopia de su registro único tributario”,* sin que se exija clasificación

Por lo expuesto, y teniendo en cuenta que el objeto social que deben tener los proponentes o sus miembros no se limita al de ser constructores de edificaciones, no se limitará a los proponentes a estar clasificados en el RUP ni en el RUT, en actividades relacionadas con la construcción. Sin embargo, el evaluador verificará que el objeto social se enmarque dentro de lo establecido en los términos de referencia.

8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Cita el pliego...3.1.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal. En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida por lo menos 5 años antes del cierre de este proceso de selección, ii) que el objeto social le permite desarrollar este tipo de proyectos, en su condición de promotor, constructor o Caja de Compensación Familiar, según sea el caso, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar para lograr el efectivo desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este documento y iv) que su duración no es inferior a la fecha prevista para la escrituración y entrega de las viviendas y dos (2) años más. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica. **Pregunta:** Por qué no puede ser de tres años”*.

Respuesta:

El artículo 18 del Decreto 1432 de 2013 dispone: *“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”*. (Subrayado fuera del texto)

Teniendo en cuenta que el numeral 1º del artículo 6º de la ley 1537 de 2012 establece que los proponentes de proyectos de vivienda de interés prioritario a los patrimonios autónomos señalados en el mismo artículo deben tener experiencia específica **mínima** de cinco (5) años en la ejecución de proyectos de vivienda, se dispuso en los términos de referencia que la antigüedad del proponente o de cada uno de sus miembros, deberá ser de mínimo 5 años, pues de lo contrario no podrían tener la experiencia requerida en la ley.

En el caso de proponentes plurales la antigüedad debe ser de sus miembros, no del consorcio o unión temporal.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

9. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Cita el pliego... 1.3.2.2 C. Si durante el plazo señalado se recibieron uno o varios listados que incluían al menos un número de hogares equivalente al 60% de las viviendas ofrecidas en el compromiso de cumplimiento de las obligaciones señaladas en los términos de referencia, y un número mayor o igual al 60% de los hogares cumple las condiciones para ser beneficiario del Programa VIPA, el proponente tendrá un término de treinta (30) días siguientes al recibo de la comunicación por parte del patrimonio autónomo, plazo que podrá ser prorrogado por el Comité Técnico, para aportar los documentos que acrediten la financiación de al menos el 50% del valor del proyecto seleccionado, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.9 de este documento.*

3.1.2.1. ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO. 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 Pregunta: En referencia a lo subrayado son dos veces que hace referencia a la misma carta de pre-aprobación en tiempos diferentes del proceso? Pregunta: En el numeral C daría treinta días más para aportar documentos de financiación... si ya existe un pre-aprobado inicial a que documentos hace referencia?”

Respuesta:

El numeral 3.1.2.1 se encuentra dentro del numeral 3.1.2, relativo a los “REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO”. En consecuencia, se refiere a los documentos que deberá presentar el proponente, junto con su propuesta, para verificación del evaluador de la misma. El numeral 3.1.2.1 exige que, con la presentación de la propuesta se anexe(n) la(s) carta(s) de **pre** – aprobación del crédito, en los montos y condiciones establecidas en el mismo numeral, y establece otra posibilidad de acreditación de los recursos de financiación del proyecto cuando el proponente o uno de sus miembros sea una Caja de Compensación Familiar.

Ahora bien, el numeral 1.3.2 se refiere al proceso de identificación y selección de los hogares beneficiarios del programa y señala el plazo a partir del cual el oferente podrá solicitar la sustitución de hogares, de manera previa a la asignación del subsidio, indicando que ese plazo inicia después de entregados los documentos a que se refiere el numeral 4.9 de los términos de referencia.

El numeral 4.9 de los términos de referencia se encuentra dentro del numeral 4, que se refiere a las obligaciones de los oferentes y establece la siguiente obligación: “Aportar, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al envío de la comunicación sobre el número de hogares propuestos por el oferente que cumple con las condiciones para ser beneficiario del Programa VIPA, a la cual se refiere el numeral 1.3.2 de este documento, carta(s) de **aprobación** de crédito(s) con el cupo mínimo total establecido en el mismo numeral. Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que el mismo es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que tiene destinación específica a este propósito. La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera. Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales (...)”. (Subrayado y resaltado fuera del texto)

De acuerdo con lo anterior, los numerales 3.1.2.1 y 4.9 se refieren a documentos diferentes, que deben ser entregados por el proponente en momentos distintos.

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

10. En el marco de la audiencia se preguntó, si un proyecto ya cuenta con licencia de construcción y además tiene ejecutadas las obras de urbanización, ¿cuáles son los documentos que debe aportar el interesado al momento de la presentación de la propuesta?

Respuesta:

En el numeral 3.2. de los términos de referencia se encuentran señalados los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, indicando en el numeral 3.2.1 que “*El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización, y de sus planos respectivos. Cuando las licencias de urbanización y construcción hayan sido expedidas mediante el mismo acto administrativo deberá aportar copia de este último y de sus planos respectivos*”.

Tratándose de una licencia de urbanización, es del caso tener en cuenta que con la misma se aprueba un plano urbanístico el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, y en el que identificarán las afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento, tal como establece el artículo 4 del Decreto 1469 de 2010.

Ahora bien, si se aporta una licencia de urbanización y construcción o si además el proyecto ya cuenta con licencia de construcción, también se deben allegar los planos arquitectónicos, los planos estructurales y demás estudios aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para la expedición de las licencias, puesto que hacen parte de las mismas.

Por su parte, el numeral 3.2.3. de los términos de referencia establece que: “*En el caso que las obras de urbanización estén ejecutadas en su totalidad, se debe allegar certificación de recibo por parte de la*

entidad competente y soporte fotográfico de la existencia de las mismas. En caso de que las obras no estén recibidas, se debe aportar certificación suscrita por el interventor del proyecto o certificación emitida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en la que conste la terminación de las obras, la cual será obtenida a costa del proponente. (...)

11. En el marco de la audiencia se preguntó si existe la posibilidad de que se entregue una licencia al momento de presentación de la propuesta y la misma sea modificada posteriormente, después de la selección del proyecto, durante su ejecución.

Respuesta:

Las especificaciones técnicas de las viviendas y las obras de urbanización que constan en el Anexo No. 4 de los términos de referencia corresponden a las especificaciones con que deben contar las viviendas al momento de la entrega. Teniendo en cuenta lo anterior, es posible que las licencias urbanísticas que se presenten con la propuesta sean modificadas posteriormente, en aras de dar cumplimiento a las especificaciones citadas.

De acuerdo con lo previsto en el Anexo 4: “El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar. Será responsabilidad del proponente seleccionado tramitar y obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción.”

Por otra parte, y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.16 de los términos de referencia los oferentes deberán informar al supervisor que designe o contrate el Fideicomiso cualquier modificación que se realice a las licencias urbanísticas del proyecto seleccionado.

12. En el marco de la audiencia se preguntó sobre la posibilidad de ofrecer solamente, por ejemplo, 300 viviendas en un proyecto que de acuerdo con las respectivas licencias, tiene la posibilidad de construir un mayor número, por ejemplo, hasta 500.

Respuesta:

El Anexo No. 4 de los términos de referencia prevé que: “El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar. Será responsabilidad del proponente seleccionado tramitar y obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción.”

Con base en lo anterior, es posible que el proponente modifique la licencia para ajustar el número de viviendas a construir. Así mismo, es posible que varios proyectos se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia urbanística prevea el desarrollo por etapas del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010, caso en el cual la(s) etapa(s) que haga(n) parte del programa será(n) la(s) correspondiente(s) a 300 viviendas.

13. En el marco de la audiencia se manifestó que para el Departamento de Quindío exigir 45 m² por cada vivienda que se ejecute en un Municipio del Grupo 2 es muy alto, pues hay municipios de categoría 4, 5 y 6 en donde la construcción puede ser más costosa que en el Municipio de Armenia.

Respuesta:

El numeral 3.2.3. -Requisitos Técnicos-, de los términos de referencia establece que *“El área construida mínima de la vivienda será de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 1 y de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 2”*.

Ahora bien, las razones por las cuales la exigencia del área mínima construida para las viviendas es diferente dependiendo de la categoría fiscal de cada municipio, obedece a diferentes variables, entre ellas el precio del suelo (más alto en municipios de categoría especial, 1, 2 y 3), la disponibilidad del terreno urbanizable y el resultado de análisis realizados anteriormente con base en la experiencia capitalizada por el Gobierno Nacional en otros programas de vivienda de interés prioritario, donde se evidenció que las viviendas ofertadas con mayor área eran los de municipios de categoría fiscal 4, 5 y 6.

Las condiciones de tipo técnico se establecieron teniendo en cuenta los parámetros a nivel país y no por Departamento.

14. En el marco de la audiencia se preguntó quién va a realizar la interventoría de los proyectos.

Respuesta:

Es preciso señalar que la responsabilidad del desarrollo del proyecto, de acuerdo con las normas vigentes es enteramente del proponente seleccionado. Así las cosas el Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, no designará ni contratará interventores de los proyectos. La interventoría que se deba realizar de acuerdo con las normas vigentes es responsabilidad del oferente del proyecto.

La Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario designará o contratará un supervisor para el seguimiento del desarrollo de los proyectos, con el objeto de que cumpla las obligaciones señaladas en los términos de referencia. Es importante tener en cuenta que este supervisor no tiene, en ningún caso, la condición de interventor, y no dará instrucciones ni recomendaciones al ejecutor del proyecto, pues su vínculo contractual es exclusivamente con el Fideicomiso.

15. En el marco de la audiencia se preguntó qué pasaría con el numeral 2 del anexo técnico de los términos de referencia, si el POT del Municipio no exige que las vías internas del proyecto estén pavimentadas.

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.

En todo caso y para mayor claridad se aclarará lo pertinente mediante adenda a los términos de referencia.

16. En el marco de la audiencia se preguntó si se va a exigir certificado de ocupación y en este caso a quién se lo entregaría el oferente.

Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en el numeral 5 del artículo 39 del Decreto 1469 de 2010, es obligación del titular de la licencia de construcción solicitar el certificado de permiso de ocupación. El artículo 53 del Decreto mencionado dispone que el certificado de permiso de ocupación: *“Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:*

1. *Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencia (...)*

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.(...)”

Ahora bien, de acuerdo con lo previsto en los términos de referencia el proponente no debe anexar el certificado de permiso de ocupación para el desembolso de los recursos, pero la obligación de adelantar los trámites para obtener el certificado de permiso de ocupación surge de la licencia de construcción, razón por la cual deberá solicitarlos.

Adicionalmente, el numeral 4.13 de los términos de referencia establece que es obligación del oferente: *“Entregar al supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, dentro del término que este establezca: i) copia simple de todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, y ii) la información que éste requiera sobre avance de las obras, sobre el desarrollo del proyecto seleccionado, sobre los materiales utilizados, o sobre el cumplimiento de lo establecido en los términos de referencia del proceso en el cual el proyecto fue seleccionado, en cualquier momento desde la selección del proyecto y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o certificado de no cumplimiento de los requisitos señalados en estos términos de referencia”.* (Subrayado fuera del texto).

17. En el marco de la audiencia se preguntó qué pasaría si la disponibilidad de prestación del servicio de gas se otorga condicionada a que las redes no existen en el momento de la presentación de la propuesta pero existirán posteriormente, por ejemplo, 3 años después. En este caso, ¿se tendrían que construir las redes para el evento en que en el futuro exista la disponibilidad del servicio?

Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en el anexo No. 4 de los términos de referencia: “*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.*” (Subraya y resaltado fuera del texto)

Así las cosas, si el proyecto se localiza en un sector del municipio que tiene cubrimiento del servicio de gas domiciliario, serán obligatorias las conexiones mencionadas, aspecto que se verificará al momento de la expedición del certificado de existencia de las viviendas.

18. En el marco de la audiencia se preguntó quién define qué es “el sector”, para efectos de establecer si se cuenta en el mismo con la disponibilidad de prestación del servicio de gas.

Respuesta:

El término “sector” hace referencia al lugar o a la zona donde se localice el proyecto. En todo caso, se aclarará en los términos de referencia que lo que se verificará es que el proyecto ofrecido tenga cobertura del servicio de gas domiciliario, cuando se terminen las viviendas.

19. En el marco de la audiencia se preguntó si se deben entregar contadores y matrícula para la prestación del servicio de gas, pues el interesado considera que esto variaría los costos de las viviendas.

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.

20. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “*Cita el pliego... Nota 1. Para efectos de lo establecido en este numeral y para dar cumplimiento a lo señalado en el numeral 1.3.2, se entiende por valor del proyecto el resultante de multiplicar el número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado, por el valor de la vivienda, ofrecido por el proponente en el anexo No. 2 de su propuesta. Pregunta: Porque se solicita un cupo de crédito del 50% en referencia al valor total del*

proyecto cuando considero yo debería ser con referencia máximo al costo directo de la obra(o hasta la administración) si como cita el numeral 6.2. ii)... Cuando el proyecto ofrecido tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán hacer los desembolsos de los subsidios para fases de por lo menos el 40% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del oferente. Es decir: “se podrán recibir desembolsos por fases” como anteriormente se cita”.

Respuesta:

No se acoge la observación y se mantendrá el requisito consistente en que el valor de la carta de pre-aprobación se calcule sobre el valor del proyecto (el resultante de multiplicar el número de viviendas ofrecidas en el proyecto ofertado) como referente, para no tener criterios diferentes en el porcentaje de costo directo, debido a que cada oferente maneja diferentes estructuras de costo de proyecto (costo directo, indirecto, utilidad y urbanismo).

No todos los proyectos tienen las mismas características urbanísticas y arquitectónicas para definir un porcentaje de costo directo sobre el valor total del proyecto. Para poder evaluar sobre costo directo se requeriría verificar la estructura detallada de costos elaborada por cada proponente, la cual no debe ser aportada de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia.

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

21. En el marco de la audiencia se preguntó ¿cuál es el valor de la vivienda que debe señalarse en la escritura de compraventa a suscribir con el beneficiario del Programa VIPA?

Respuesta:

El numeral 6.2 de los términos de referencia señala:

EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES desembolsará el 30% restante del valor de los subsidios familiares de vivienda, cuando las viviendas estén efectivamente transferidas a los beneficiarios del Programa VIPA para el respectivo proyecto, previa solicitud de desembolso presentada por parte del oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos: “(...) Copia de la Escritura Pública mediante la cual se transfiere el predio al beneficiario del Programa VIPA. Para proceder al desembolso se verificará que el valor de la vivienda contenido en la misma coincida con el valor ofrecido en la propuesta y que los inmuebles vendidos coincidan en su totalidad con aquellos cuya existencia haya certificado el supervisor designado para el efecto”. (Subrayado fuera del texto).

22. En el marco de la audiencia se manifestó que hay entidades de crédito que otorgan la carta de aprobación del mismo a los hogares pero que posteriormente no hacen el desembolso, y en ese caso

el hogar no renunciaría al subsidio. En consecuencia, se solicita que se faculte al constructor para que en cualquier momento pueda tomar la decisión de devolver los recursos, sin que medie la voluntad del beneficiario del subsidio.

Respuesta:

El numeral 1.3.2 de los términos de referencia señala:

“(…) Después de la entrega de los documentos que acrediten la financiación del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.9 de estos términos de referencia, y durante la ejecución del proyecto, el oferente podrá solicitar la sustitución de los hogares propuestos, justificando su solicitud y entregando todos los documentos señalados en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013, para los hogares propuestos. En este caso se surtirá el proceso de verificación a que se refiere el mencionado Decreto y se informará al proponente el resultado de la verificación. La sustitución en estas condiciones podrá realizarse hasta cuatro (4) meses antes de la fecha establecida para la escrituración de las viviendas, de acuerdo con la propuesta respectiva, plazo que podrá ser modificado por el Comité Técnico del Fideicomiso.

A más tardar cuatro (4) meses antes de la fecha prevista para la escrituración, y previa entrega de las cartas de aprobación del crédito a los hogares beneficiarios, las cuales deben estar vigentes hasta la fecha prevista para el desembolso de los recursos y deben ser entregadas por parte del oferente y/o los hogares al patrimonio autónomo, las entidades otorgantes del subsidio emitirán los actos administrativos de asignación del subsidio familiar de vivienda.

La sustitución de hogares en el evento en que el subsidio familiar de vivienda sea revocado u objeto de renuncia se regirá por lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1537 de 2012 o las normas que lo modifiquen o reglamenten”. (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, una vez asignado el subsidio familiar de vivienda, el oferente no estará facultado para tomar la decisión de sustituir el hogar, sin que se surtan los procedimientos establecidos en las normas vigentes. Adicionalmente, es pertinente señalar que la asignación del subsidio familiar de vivienda es realizada en todos los casos por las entidades otorgantes y el oferente no puede tomar decisiones respecto de la modificación o revocatoria del acto de asignación del subsidio.

23. En el marco de la audiencia se preguntó si el desembolso del crédito hipotecario a los hogares se debe hacer antes del desembolso del 30% del valor del subsidio familiar de vivienda.

Respuesta:

El desembolso del 30% del valor del subsidio requiere la previa verificación de los documentos señalados en el numeral 6.2 de los términos de referencia, los cuales incluyen el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la titularidad de la vivienda a nombre del beneficiario del subsidio y el acta de entrega material del inmueble al hogar beneficiario.

No se exigen documentos relacionados con el desembolso del crédito al hogar beneficiario para proceder al giro del 30% de los recursos, sin embargo, si el hogar beneficiario va a solicitar la cobertura de tasa de interés, el desembolso deberá darse dentro del plazo señalado en el numeral 1.3.3. de los términos de referencia, so pena de perder este beneficio.