

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 025

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

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 10:30 a.m. y hasta las 11:15 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 LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y EL CIERRE FINANCIERO DE LOS HOGARES

1. En el marco de la audiencia se preguntó cuándo se deben entregar los listados de hogares potencialmente beneficiarios del proyecto seleccionado.

Respuesta:

El numeral 1.3.2. de los términos de referencia, denominado “IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES – VIPA” dispone: “(...) *El proceso de identificación y selección de los beneficiarios se regirá por lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Los hogares potenciales beneficiarios del Programa VIPA son aquellos que presente el oferente en el listado al que se refiere el artículo 21 del referido decreto, junto con todos los anexos señalados en el mismo artículo.* (Subrayado fuera del texto).

Los numerales 1.3.2.1 y 1.3.2.2 de los términos de referencia establecen cuáles son las reglas para la comercialización de las viviendas y la entrega de los listados antes señalados con sus anexos. Estos mismos numerales señalan cuales son los plazos para la entrega de los documentos mencionados, en qué condiciones deben ser presentados y cuáles situaciones se pueden generar como consecuencia de su verificación.

2. En el marco de la audiencia se preguntó acerca de la posibilidad, por parte del oferente, de sustituir los hogares potencialmente beneficiarios del Programa, después de la aprobación de los listados por parte de las entidades otorgantes de los subsidios familiares de vivienda.

Respuesta:

El numeral 1.3.2 de los términos de referencia dispone:

“(...) 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).

3. En el marco de la audiencia se solicitó que se definan unos plazos para que las entidades otorgantes se pronuncien indicando si los hogares incluidos en los listados parciales presentados por el oferente durante el término establecido en el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia, cumplen con los requisitos establecidos para ser beneficiarios del Programa o deben ser sustituidos.

Respuesta:

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

4. En el marco de la audiencia se preguntó si el Ministerio de Vivienda tiene convenios con los Bancos o existe alguna manera de garantizar que los hogares potencialmente beneficiarios del Programa van a obtener los créditos requeridos para el cierre financiero para la adquisición de las viviendas.
5. En el marco de la audiencia manifestó uno de los interesados que ha hecho un análisis con las entidades financieras interesadas en participar en el Programa, otorgando créditos a los hogares potencialmente beneficiarios, y solamente han obtenido respuesta positiva de 2 entidades financieras.

Respuesta:

Para facilitar y promover el acceso a la vivienda por parte de los hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, el Gobierno Nacional en conjunto con las Cajas de Compensación Familiar creó el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, el cual ofrece beneficios específicos para quienes adquieran vivienda en el marco del Programa.

Los hogares beneficiarios del Programa recibirán el subsidio familiar de vivienda mencionado en el numeral 1.5 de los términos de referencia, y adicionalmente la cobertura de tasa de interés a que se refiere el Decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Adicionalmente, el artículo 11 de este decreto establece una garantía en favor de las entidades financieras otorgantes de crédito para los beneficiarios del Programa.

Si bien no existen convenios suscritos entre el Gobierno Nacional y el sector financiero para garantizar que estos últimos otorguen créditos a determinados hogares, pues los créditos que otorgan las referidas entidades se someten a las políticas definidas por cada una de ellas, el Gobierno Nacional ha socializado el Programa VIPA con la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia - ASOBANCARIA, entidad con la cual se desarrollaron varias mesas de trabajo para determinar la viabilidad del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, tal como lo establecen los términos de referencia, el oferente es el responsable de generar la estrategia que estime conveniente para comercializar las viviendas y entregar los listados de los hogares potencialmente beneficiarios, los cuales deben cumplir lo señalado en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

6. En el marco de la audiencia se manifestó que existe un riesgo de que el hogar logre el cierre financiero en determinado año, pero si el desembolso del crédito se hace el año siguiente, el hogar ya no tenga el cierre.

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, el numeral 1.3.2 de los términos de referencia dispone: “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”. (Subrayado fuera del texto).

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

7. En el marco de la audiencia se solicitó permitir que las viviendas a entregar en el marco del Programa sean de 42 m2 pero que otras viviendas del mismo proyecto puedan ser de menor área, aclarando que estas últimas no serían entregadas a beneficiarios del Programa.

Respuesta:

Se aceptará la sugerencia y se incluirá la modificación respectiva mediante adenda a los términos de referencia, incluyendo la posibilidad de que unidades que no cumplan con las especificaciones técnicas del Anexo No. 4 puedan hacer parte de los proyectos, aclarando que no serán objeto de los beneficios del Programa, y que tampoco podrán hacer parte de las viviendas ofrecidas para los beneficiarios del Programa VIPA.

8. En el marco de la audiencia se preguntó si los puntos fijos se tienen en cuenta dentro del área mínima exigida para la vivienda, de acuerdo con los términos de referencia.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.3. Requisitos Técnicos “*El área construida mínima de la vivienda, debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas y áreas sin cubrir o techar.*”

Con relación al área de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, es preciso aclarar que las mismas no hacen parte del área construida mínima exigida, y que se aclarará lo pertinente en los términos de referencia.

9. En el marco de la audiencia se solicitó explicar las razones por las cuales se exige un área mínima construida para las viviendas que se construyan en Municipios del Grupo 1 y otra área para las viviendas que se construyan en municipios del Grupo 2.

Respuesta:

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 factores, entre ellos 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 las de municipios de categoría fiscal 4, 5 y 6.

10. 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 indicando que 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.***” (Subrayado 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.

11. 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.

12. 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.

13. En el marco de la audiencia se solicitó que se revise si existe un subsidio de las empresas de servicios públicos para la conexión de servicios públicos para vivienda de interés social. El interesado indica que el subsidio existe pero solo aplica para el usuario final, y que tiene conocimiento de un convenio existente para el Programa de Vivienda Gratuita pero, según él, no ha podido ser aplicado porque no aplica para el constructor de la vivienda.

Respuesta:

El artículo 97 de la Ley 142 de 1994, con referencia a los subsidios para cubrir costos de conexiones domiciliarias, acometidas y medidores de gas combustible para familias ubicadas en estratos socioeconómicos 1, 2 y 3, establece que: “(...) MASIFICACIÓN DEL USO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Con el propósito de incentivar la masificación de estos servicios las empresas prestatarias de los mismos otorgarán plazos para amortizar los cargos de la conexión domiciliaria, incluyendo la acometida y el medidor, los cuales serán obligatorios para los estratos 1, 2 y 3.

En todo caso, los costos de conexión domiciliaria, acometida y medidor de los estratos 1, 2 y 3, podrán ser cubiertos por el municipio, el departamento o la Nación a través de aportes presupuestales para financiar los subsidios otorgados a los residentes de estos estratos que se benefician con el servicio, y de existir un saldo a favor de la persona prestadora del servicio, se aplicarán los plazos establecidos en el inciso anterior, los cuales, para los estratos 1, 2 y 3, por ningún motivo serán inferiores a tres (3) años, salvo por renuncia expresa del usuario. (Subrayado y resaltado fuera de texto).

Finalmente, se aclara que los Fideicomitentes del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES no han suscrito convenios tendientes a que se destinen

recursos para los propósitos señalados en la ley, respecto de las viviendas que se ejecuten en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

14. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar qué es lo que se va a permitir en relación con la Red contra Incendios.

Respuesta:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la circular No. 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 con el objeto de establecer los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R-2, de acuerdo con lo dispuesto en los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997 (926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012).

En resumen, para los edificios con altura menor o igual a 28 metros lineales, se permite reemplazar el sistema clase II automático por un sistema clase I manual, (sin tanque y sin bomba, que depende exclusivamente de la conexión de bomberos o siamesas para abastecer la demanda del sistema), en todos los casos, sin requerir concepto de bomberos, siempre y cuando se garantice:

- Que los medios de evacuación requeridos cumplan con los anchos y distancias establecidos en el Título K de la norma NSR 10
- Que la iluminación de emergencia y la señalización requeridas cumplan en el Título K de la norma NSR 10
- Que la detección y las alarmas cumplan lo dispuesto en el Título J de la norma NSR 10
- Que las edificaciones cumplan con la resistencia al fuego de la Tabla J.3.4-4 de la norma NSR 10

15. En el marco de la audiencia se solicitó aceptar que el proyecto se presente en un predio en mayor extensión, aclarando cuál es el proyecto que se va a ofertar.

Respuesta:

Con base en lo dispuesto en el numeral 3.2. de los términos de referencia, en el se establecen los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados y teniendo en cuenta los documentos que se deben entregar con la propuesta, es posible presentar proyectos que se ejecuten sobre un predio en mayor extensión, y que por lo tanto que el proyecto ofertado no ocupe la totalidad del área del predio.

Por lo anterior, es posible que el proponente presente varios proyectos que se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia prevea el desarrollo por etapas del inmueble en donde se ejecutarán los proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010.

Así mismo, el numeral 3.2.1. Requisitos generales de los términos de referencia prevé que: *“Para los efectos de los presentes términos de referencia se entenderá por “proyecto ofertado” el planteamiento urbanístico y arquitectónico que se ejecute en uno o varios predios, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y en el reglamento de propiedad horizontal, cuando sea el caso.”*(Subrayado fuera del texto)

**OBSERVACIONES RELATIVAS A LA PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS EN
LOS PROCESOS DE SELECCIÓN.**

16. En el marco de la audiencia se preguntó acerca de los procesos en los cuales podrán participar las entidades públicas como oferentes.

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.