

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 029

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

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

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 26 de septiembre de 2013, desde las 9:00 a.m. y hasta las 9:45 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 17 de septiembre de 2013. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar modificaciones a los términos de referencia, a través de adendas, previa instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso.
4. Cuando se trate de las observaciones recibidas por correo electrónico, las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son de los interesados que formularon las preguntas y no de la sociedad fiduciaria ni de los órganos del Fideicomiso.
5. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título "**Respuesta**".
6. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en algunos casos una sola respuesta resuelve varias inquietudes.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS

Se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo y en las condiciones establecidas en los términos de referencia, de la siguiente manera:

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE RECIBO Y SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS

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

Respuesta:

El numeral 3.3.1 de los términos de referencia dispone:

“(…) El proyecto identificado con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será el primer seleccionado. Si con éste se completa el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1 en el cuadro No. 1 del numeral 1.3.4., los demás proyectos quedarán en un documento que se denominará “lista de espera”. En caso contrario, se continuará con la selección del proyecto identificado con el No. 2, y así sucesivamente hasta completar el número máximo de viviendas señalado en el cuadro No. 1 para el Grupo 1.

A pesar de lo anterior, si después de seleccionado uno o varios de los proyectos de la lista se advierte que no podría seleccionarse el siguiente en la lista porque se superaría el número máximo de viviendas señalado para el Grupo 1, pero entre los proyectos restantes hay algunos que por su número de viviendas sí pueden ser seleccionados, se podrán seleccionar los proyectos con los cuales no se superaría el número de cupos, siguiendo el orden de la lista, hasta completar el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1. Sin embargo, en el marco de la diligencia de sorteo se preguntará a los proponentes que siguen en el orden de la lista, si tienen la posibilidad de ofrecer una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia de urbanización de acuerdo con el proyecto urbanístico general, y en el caso en que la respuesta sea afirmativa y una o varias de las respectivas etapas puedan ser seleccionadas de acuerdo con lo aquí establecido, la (s) respectiva(s) etapa(s) serán seleccionadas.

Los proyectos o etapas que no resulten seleccionados una vez realizado el sorteo, quedarán incluidos en la “lista de espera”, que mantendrá el orden de la lista elaborada de acuerdo con lo señalado anteriormente”. (Subrayado fuera del texto).

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

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS A LOS PROPONENTES

2. **En el marco de la audiencia** se manifestó que la experiencia exigida en los términos de referencia para enajenación de viviendas es muy elevada y en consecuencia solicitan disminuirla.

Respuesta:

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

3. **En el marco de la audiencia** se solicitó que la experiencia en enajenación no se exija 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. El valor 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.

4. **En el marco de la audiencia** se preguntó cómo debe acreditarse la experiencia en enajenación de vivienda, si quien realizó todo el proceso de escrituración y registro no es el titular del derecho de dominio de las viviendas objeto de transferencia.

Respuesta:

En cuanto a la experiencia en enajenación de viviendas, el numeral 3.1.3.1.2. dispone:

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar una o varias certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- *Ser suscritas por el representante legal y el revisor fiscal del proponente o del miembro del proponente que haya actuado como vendedor de las viviendas.*
- *Indicar el número de la Escritura Pública de transferencia de cada una de las viviendas y la Notaría en la que fue otorgada, indicando el Círculo Notarial respectivo.*
- *Indicar el número del folio de matrícula de inmobiliaria de cada una de las viviendas transferidas y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a cada inmueble.*

El formato de las certificaciones a que hace referencia el presente numeral es el siguiente: (...)

Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de

contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan enajenado viviendas. En este caso, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas transferidas por parte del fideicomiso, utilizando el cuadro No. 2 del presente numeral. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En forma supletoria, los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar, para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública o privada certifique que el proponente o cualquiera de sus miembros fue contratado para el desarrollo de actividades de enajenación de viviendas en el territorio nacional, aun cuando no haya actuado como tradente. La certificación deberá contener los mismos requisitos señalados en este numeral. (...) (Subrayado fuera del texto)

No se aceptará la experiencia acreditada con documentos diferentes a los señalados en los términos de referencia. Sin embargo, se aclarará mediante adenda la forma de acreditar la experiencia en enajenación de vivienda.

5. **En el marco de la audiencia** se preguntó si es posible sumar las experiencias de los miembros de las uniones temporales o consorcios con el fin de cumplir con la experiencia exigida en los términos de referencia.

Respuesta:

Los términos de referencia establecen en el numeral 3.1.3.1 que: “En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal, de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%”. (Subrayado fuera del texto).

Sin perjuicio lo anterior, no se exigen porcentajes mínimos de participación de uno o varios miembros del proponente.

6. **En el marco de la audiencia** se preguntó si la licencia de construcción del proyecto debe estar otorgada al momento del cierre del proceso de selección.

Respuesta:

En el numeral 3.2. de los términos de referencia se encuentran señalados los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, señalando 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. (...)”.

Quiere decir lo anterior que el requisito mínimo es aportar la licencia de urbanización. Adicionalmente en el evento en que el proyecto cuente con licencia de construcción se deberá aportar la misma, y los planos aprobados con esta.

7. **En el marco de la audiencia** se preguntó si la propuesta puede ser presentada sin que exista un consorcio o unión temporal sino aportando un contrato de cuentas en participación.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.6 de los términos de referencia: “1.6. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN. *Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios 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 ofrecidos, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos2.*”

Lo anterior quiere decir que los proponentes plurales sólo podrán ser uniones temporales o consorcios, de conformidad con lo establecido en los términos de referencia.

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

Respuesta:

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

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

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

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

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

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

“2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS:

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

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

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

9. **En el marco de la audiencia** se preguntó cuáles son los cupos definitivos asignados al Departamento del Tolima y cuál es la distribución entre el esquema privado y público.

Respuesta:

“De acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 510 de agosto de 2013, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013, el Departamento de Tolima cuenta con 2827 cupos de recursos.

En los proyectos que se seleccionen en desarrollo del presente proceso se pretende cofinanciar la adquisición, por parte de los beneficiarios del Programa VIPA, de hasta el 70% de las viviendas correspondientes a los cupos antes mencionados, es decir, hasta 1979 viviendas. Adicionalmente, este número de cupos se dividirá en dos grupos teniendo en cuenta las categorías de municipios, como se define en el cuadro No. 1 que se incorpora a continuación.”

De acuerdo con lo anterior, de los 2827 cupos asignados al Departamento del Tolima, el 70% corresponde al esquema privado y el 30% restante al esquema público.

10. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“Numeral 3.1.3.2 LISTADO DE PROYECTOS OFRECIDOS Buscando equidad e igualdad de condiciones en el proceso, solicitamos se establezca un plazo mínimo para la fecha de la certificación de avance de la obra que se debe presentar por parte de LA Sociedad Colombiana de Arquitectos o Sociedad Colombiana de Ingenieros.”*

Respuesta:

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

11. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“Numeral 3.2.1 REQUISITOS GENERALES Un predio de mayor extensión que cuenta con una licencia de urbanismo puede ser desarrollado a través de diferentes etapas urbanísticas con varios proyectos inmobiliarios (proyectos ofertados), autónomos ejecutados cada uno de ellos con licencia de construcción independiente que a su vez pueden desarrollarse en etapas constructivas. Conforme a lo anterior solicitamos se aclare que los proyectos a ofertar deben ser proyectos inmobiliarios autónomos que se desarrollan con licencias de construcción independientes.”*

Respuesta:

En los términos de referencia definitivos no se utiliza la definición de proyecto inmobiliario sino el término “proyecto ofertado”. El numeral 3.2.1. de los términos dispone 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.”*

En todo caso y de acuerdo con la solicitud se aclarará mediante adenda a los términos de referencia, que los proyectos ofertados deben corresponder a proyectos independientes, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, pudiendo presentar el oferente una o varias etapas autorizadas en el proyecto general urbanístico o en la respectiva licencia de construcción.

12. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Segundo párrafo del quinto punto del Numeral 3.2.3 REQUISITOS TÉCNICOS: Como requisito para la aprobación de una licencia de urbanismo se deben presentar las disponibilidades de servicios emitidas por las empresas de servicios públicos respectivas, lo anterior garantiza que el predio donde se realizarán las obras contará con los servicios públicos básicos. Por otra parte, algunas actividades que hacen parte de las obras de urbanismo tales como movimientos de tierras, excavaciones, se ejecutarán antes de la aprobación de los planos de redes de acueducto ya alcantarillado. Así las cosas, al exigir para la presentación de la oferta la aprobación de los planos de redes de acueducto y alcantarillado por parte de la empresa de servicios públicos, se estaría limitando la pluralidad de oferentes toda vez que aquellos proponentes que se encuentren iniciando sus proyectos no podrán participar en la convocatoria.”

Respuesta:

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

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

Respuesta:

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

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

Ahora bien, el artículo 50 de la Ley 1537 de 2012 establece que: “Los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, están obligados a otorgar la viabilidad y disponibilidad de los servicios y prestarlos efectivamente a usuarios finales, en los suelos legalmente habilitados para el efecto.(...)”. (Subrayado fuera del texto)

14. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** “Séptimo punto del numeral 1.1 del ANEXO No. 4 ESPECIFICACIONES TECNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO. Exigir la protección de las tuberías de bajantes, re ventilación y desagües incrustándolos en muros de concreto o cubriéndolas por medio de ductos, es inviable. Por lo general el diámetro mínimo para los desagües es de 4 pulgadas, dimensión que no podrá ser incrustada en muros de concreto que en este tipo de edificaciones es de 8 cm. Al aumentar el espesor de los muros o estar obligado a construir ductos para su cubrimiento, se aumentarán los costos de tal forma que el proyecto será inviable y se aumentaran los costos de mantenimiento para los futuros habitantes.

Respuesta:

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

15. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** “Décimo segundo y décimo octavo puntos del Numeral 1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS DEL ANEXO No. 4. Solicitamos aclarar en los términos de referencia que para cumplir con el título K de la NSR-10, la escalera de los puntos fijos debe contar con pasamano metálico o baranda.

Respuesta:

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

16. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** “Décimo octavo punto del numeral 1.1 del ANEXO No. 4 ESPECIFICACIONES TECNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO. Teniendo en cuenta que los acabados de los puntos fijos dependen del diseño arquitectónico de cada proyecto y que existen un sinnúmero de opciones para obtener un acabado que brinde estabilidad y calidad, solicitamos ampliar las posibilidades incluyendo acabados como el graniplast que es muy similar al estuco pintado pero con textura.

Respuesta:

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

presenten otros materiales que garanticen un acabado de calidades similares para los muros de los puntos fijos.

17. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 1.2.1.1 Marcos y puertas del ANEXO No. 4. Teniendo en cuenta el clima de los municipios en los cuales se desarrollarán los proyectos, solicitamos incluir como material para los marcos de las puertas, la madera.*

Respuesta:

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

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

18. **En el marco de la audiencia** se preguntó cómo debía acreditarse el ahorro por parte de los beneficiarios.

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)

19. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Numeral 1.3.3 TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y DESEMBOLSO DE LOS CREDITOS. Teniendo en cuenta que el número de viviendas a construir dependerá, tanto del proyecto inmobiliario ofertado como del número de cupos asignados, establecer un plazo fijo, como es el 28 de febrero de 2015, no tiene en cuenta los tiempos de obra, que implican construir proyectos inmobiliarios de más de 300 viviendas por ejemplo, los*

cuales requieren un plazo de construcción aproximado de 12 meses, ni las obras de urbanismo, conexión de servicios y equipamientos comunales que deben ejecutarse para obtener el certificado de habitabilidad de las mismas. Por lo tanto solicitamos se establezcan unos rangos de plazos de entrega dependiendo de la cantidad de viviendas a construir y que estos plazos de construcción se empiecen a contar a partir del plazo máximo para la entrega de los listados de hogares potenciales beneficiarios.”

Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en el numeral 4.10 de los términos de referencia, el oferente deberá: *“Presentar, dentro de los (5) días siguientes a la fecha prevista para la entrega de la carta de aprobación, del crédito o los documentos a que se refiere el numeral 4.9. de estos términos de referencia un cronograma de ejecución del proyecto seleccionado (...).”* Es en el cronograma mencionado donde el oferente, según el número de viviendas propuestas, deberá fijar la fecha de terminación de las mismas, la cual no podrá sobrepasar la fecha señalada en la propuesta, y en ningún caso la prevista en el numeral 1.3.3 de los términos de referencia.

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

20. En el marco de la audiencia se preguntó cuáles son los requisitos para que se realicen los desembolsos de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

Respuesta:

EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES desembolsará el 70% del valor de los subsidios familiares de vivienda, previa solicitud de desembolso presentada por el oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., a la cual deberá adjuntar todos los documentos relacionados en el numeral 6.1 de los términos de referencia.

El 30% restante del valor de los subsidios familiares de vivienda lo desembolsará, 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 deberá adjuntar la totalidad de los documentos relacionados en el numeral 6.2.

21. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“NOTA 2. Del Numeral 6.2. Teniendo en cuenta que normalmente para un proyecto inmobiliario se programan las entregas mensuales de grupos de viviendas siguiendo una programación, solicitamos no limitar la posibilidad de entregar solicitudes de desembolso del 70% de nuevas fases, a que se hayan surtido el proceso de escrituración de la fase respecto de la cual se haya efectuado un desembolso previo. Lo anterior teniendo en cuenta que esto puede generar retrasos u sobrecostos innecesarios para los proyectos además de demoras en la culminación de los proyectos.”*

Respuesta:

Se modificarán los términos de referencia en lo que se refiere a la Nota 2 del numeral 6.2, mediante adenda.

OTRAS OBSERVACIONES

22. **En el marco de la audiencia** se preguntó cuál es el vínculo jurídico que debe existir entre una asociación de vivienda propietaria de un lote y el constructor para el desarrollo del proyecto de vivienda.

Respuesta:

Es decisión del proponente determinar cuál es el mecanismo jurídico por medio del cual contratará al constructor que desarrolle el proyecto de vivienda. Sin embargo en el caso de presentarse como proponente plural, la asociación de vivienda y el constructor deberán conformar un consorcio o unión temporal cumpliendo los requisitos establecidos en los términos de referencia.

23. En el marco de la audiencia se preguntó si las entidades financieras otorgan créditos hipotecarios o de libre inversión en los casos en que el beneficiario cuente con un ahorro importante y requiera un crédito pequeño. En cualquiera de los casos, e independientemente del crédito que se otorgue, es posible acceder al beneficio de cobertura de tasa de interés.

Respuesta:

Los hogares que resulte beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 8 del Decreto 1432 de 2013, recibirán el beneficio de cobertura de tasa de interés que facilita la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas que se establecen en el artículo 1 del Decreto 1190 de 2012, siempre y cuando los créditos hipotecarios se desembolsen dentro de los plazos que definan los términos de referencia de los procesos de selección de los proyectos que se oferten al patrimonio autónomo.

Ahora bien, no podemos pronunciarnos respecto de las políticas que tengan las entidades financieras para el otorgamiento de créditos hipotecarios o de libre inversión.

24. En el marco de la audiencia se preguntó si un municipio aporta un lote de su propiedad para que sea desarrollado por un constructor, se pueden presentar en el esquema privado.

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.

25. En el marco del programa se pregunta si se van a realizar convocatorias para seleccionar los hogares beneficiarios del programa.

26. En el marco de la audiencia se preguntó cuál es el término para la presentación del listado de beneficiarios por parte del proponente.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2. de los Términos de Referencia, así como en el artículo 21 y siguientes del Decreto 1432 de 2013, corresponde a los oferentes presentar el listado de los hogares potenciales beneficiarios del programa, los cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en el citado Decreto.

Así, una vez haya sido publicada el acta en la que se indiquen los proyectos que resultaron seleccionados, se defina el número de viviendas que harán parte del proyecto ofrecido y se suscriba el compromiso de cumplimiento de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, el oferente tendrá un plazo máximo de cinco (5) meses para entregar los listados que serán objeto de verificación en las condiciones señaladas por el Decreto 1432 de 2013. En este sentido, para la presentación de la oferta en el marco del proceso de selección que se adelanta, no será necesario que se adjunte a la misma el listado de los hogares potencialmente beneficiarios del programa.

De otra parte se debe destacar que corresponde al oferente definir el proceso y actividades que realizará para adelantar la comercialización del proyecto, motivo por el cual ni los términos de referencia ni el decreto 1432 de 2013 señalan que el mismo se deba surtir a través de una convocatoria.

27. **En el marco de la audiencia se preguntó** quién debe realizar la interventoría del proyecto y quien asume los costos de la misma.

Respuesta:

El interventor del proyecto debe ser contratado por el oferente, y en consecuencia los costos derivados de dicha contratación deben ser asumidos en su totalidad por el oferente.

28. **En el marco de la audiencia se preguntó** cuál es el mecanismo de publicidad de los procesos de selección que se adelantan en el marco del programa.

Respuesta:

Con el fin de propender por la transparencia y la publicidad en el proceso de selección, los términos de referencia, las modificaciones a dichos términos realizadas a través de adendas, y las respuestas a las observaciones presentadas en el marco de las audiencias públicas, solamente serán publicadas en la página WEB de la Fiduciaria Bogotá: www.fidubogota.com.

29. **Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido:** *“Numeral 1.3.2.2 Establecer un plazo para que el comité técnico emita su concepto de aprobación, devolución, o rechazo a medida que se vayan entregado las listas parciales de beneficiarios. Esto con el fin de poder adelantar los procesos necesarios para reemplazar o complementar los documentos y de esta forma cumplir con el porcentaje de asignación de cupos mínimo requerido.”*

Respuesta:

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