

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 030

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA

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

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 23 de septiembre de 2013, desde las 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 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 adquirió el interesado al construir las viviendas de una manzana catastral pueden acreditar la experiencia para un proyecto y la experiencia que adquirió construyendo las viviendas de otra manzana, para otro proyecto, y así sucesivamente.

Respuesta:

Si es posible lo solicitado por el interesado, sin embargo, mediante adenda se modificará la forma de acreditar la experiencia en relación con la posibilidad de presentar la misma para diferentes proyectos.

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

2. En el marco de la audiencia se preguntó si el patrimonio autónomo en que se encuentre el predio o predios en que se ejecutarán los proyectos tiene que haber sido constituido expresamente para el desarrollo de un proyecto en el marco del Programa de Vivienda para Ahorradores - VIPA.

Respuesta:

El numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia establece cuales son las condiciones que deben tener los patrimonios autónomos que sean propietarios de los predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas a ser entregadas a los beneficiarios del Programa VIPA. Los términos de referencia no exigen que el contrato de fiducia mercantil especifique que se constituyó el patrimonio para el desarrollo de un proyecto en el marco del programa VIPA, sin embargo, una de las exigencias es que se presente el siguiente documento:

“3.3. Carta en la cual los fideicomitentes den una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto, el patrimonio autónomo tenga la obligación de ejecutar el proyecto de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y en la propuesta presentada, y transferir a los beneficiarios del programa VIPA las viviendas respectivas. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que los fideicomitentes y beneficiarios del fideicomiso no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta”. (Subrayado fuera del texto).

3. En el marco de la audiencia se preguntó si se debe presentar permiso de ventas y en qué momento.

Respuesta:

Si bien no se establece que el permiso de ventas deba ser presentado con la propuesta, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.5 de los términos de referencia, el oferente seleccionado deberá “Cumplir, durante el proceso de comercialización y transferencia de las viviendas, y hasta los términos establecidos en las normas vigentes, con las disposiciones de la Ley 1480 de 2011, la Circular 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas que sean aplicables”. (Subrayado fuera del

texto). Es pertinente mencionar que la referida Circular está dirigida a todas las personas vendan y/o promocionen inmuebles destinados a vivienda.

Adicionalmente, el numeral 4.13 de los términos de referencia dispone que el oferente deberá: “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).

4. 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. del 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.

5. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible presentar dos proyectos en un solo predio, sin que cada uno de los proyectos constituya una etapa de la licencia urbanística.

Respuesta:

No es posible, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, presentar dos proyectos en un solo predio si los mismos no se encuentran aprobados como etapas constructivas o urbanísticas independientes, de conformidad con lo autorizado en la correspondiente licencia urbanística.

6. En el marco de la audiencia se preguntó qué pasaría si las obras de urbanización del proyecto están totalmente ejecutadas al momento de presentación de la propuesta. En este caso, ¿se debe aportar la certificación de disponibilidad inmediata de la empresa de servicios públicos? ¿Qué documento se debe aportar si las redes están construidas pero aún no han sido recibidas por la empresa de servicios públicos?
7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“si ya se realizaron obras de infraestructura de servicios públicos y se h recibido parcialmente por parte del prestador del servicio de de debe volver a tramitar disponibilidad de servicios?”*

Respuesta:

Se incluirá mediante adenda a los términos de referencia definitivos la precisión correspondiente, en el sentido de indicar el documento que se debe aportar cuando las redes de servicios públicos domiciliarios estén construidas pero aún no hayan sido recibidas por la empresa de servicios públicos.

8. En el marco de la audiencia un interesado manifestó que los cielos falsos en los desagües o los marcos de las puertas deben ser parte del desarrollo progresivo de la vivienda, el cual debe ser asumido por el hogar después de convertirse en propietario de la vivienda. Según el interesado, exigir estas especificaciones podría afectar el costo de la vivienda o impedir que se ofrezca mayor número de metros cuadrados.

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.

De igual manera se mantendrá la exigencia de entregar marcos de las puertas en los términos y condiciones previstos en el Anexo No. 4 de los términos de referencia.

9. En el marco de la audiencia se preguntó cuáles son los planos que se deben entregar con la propuesta.
10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“se deben presentar planos arquitectónicos cuando la licencia e de urbanización y construcción?”*

Respuesta:

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.

11. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“si el lote está en perímetro urbano pero la vía de acceso a cargo del Municipio no se encuentra en las condiciones establecidas en los términos de referencia - carretable- se puede aplicar?”*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del Anexo No. 4 de los términos de referencia definitivos, al momento de la entrega de las viviendas, la vía que garantiza la conectividad del proyecto con la malla vial del municipio debe estar conformada con acabado según lo establecido en la norma urbanística de cada municipio y como mínimo en pavimento rígido, flexible o articulado.

Por lo anterior, es posible que el proyecto cuya vía de acceso no cumpla con las especificaciones mencionadas cuando se presente la oferta, sin embargo, al momento de entregar las viviendas, el proyecto deberá cumplir con las especificaciones previstas en el anexo mencionado, incluyendo las relativas a las obras básicas de urbanismo.

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

12. En el marco de la audiencia se preguntó si en el evento en que se presente un proyecto que va a ser ejecutado en varias etapas, el proponente podría, en la diligencia de sorteo, presionar varias veces el botón para la selección de cada una de las etapas.

Respuesta:

El numeral 3.2.1. de los términos de referencia señala:

“(…) 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.

Es posible que varios proyectos ofertados 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”.

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, el sorteo dará como resultado un listado de “proyectos”. En consecuencia, si el proponente presentó un solo proyecto, independientemente de que se vaya a ejecutar en diferentes etapas de acuerdo con la respectiva licencia, solo podrá presionar una vez el botón. Si presenta varios proyectos, podrá presionar el botón una sola vez para cada uno de los proyectos. Se aclarará lo pertinente en los términos de referencia, mediante adenda.

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

13. En el marco de la audiencia se preguntó si, después de transcurridos los dos meses a que se refiere el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia, es necesario que el proponente se pronuncie, aun cuando decida ejecutar el proyecto en las mismas condiciones en que fue inicialmente presentado.

Respuesta:

Sí, es necesario que el proponente se pronuncie después de transcurridos los dos meses a los que hace referencia el interesado. Es pertinente mencionar que el numeral 3.1.1.8 de los términos de referencia señala:

“(…) La garantía de seriedad de la oferta cubrirá la sanción derivada del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- La falta de pronunciamiento del oferente en relación con su intención de continuar con la ejecución del proyecto o reducir el número de viviendas ofrecidas, dentro de los plazos establecidos en el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia (…)” (Subrayado fuera del texto)

14. En el marco de la audiencia se preguntó, ¿cuáles son los documentos que debe presentar el oferente junto con los listados de hogares potencialmente beneficiarios, para revisión de las entidades otorgantes?

Respuesta:

El artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 señala cuáles son los documentos que deben entregar los oferentes de los proyectos seleccionados, al patrimonio autónomo, junto con el listado de hogares potencialmente beneficiarios del Programa VIPA.

De acuerdo con lo anterior, el numeral 1.3.2 de los términos de referencia 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).

15. 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.

16. En el marco de la audiencia se preguntó si existen unos recursos de cobertura de tasa de interés separados para el Programa de Vivienda para Ahorradores, o si los cupos de la cobertura de tasa están sujetos a que no se utilicen por parte de otros adquirentes de vivienda de interés prioritario en el marco de otros programas de gobierno.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10º del Decreto 1432 de 2013, los beneficiarios del Programa VIPA tendrán derecho a la cobertura de tasa de interés, siempre y cuando cumplan los requisitos señalados en la reglamentación, y los créditos se desembolsen dentro de los plazos y en las condiciones

señaladas en los términos de referencia. Adicionalmente, para que el hogar beneficiario acceda a la cobertura de tasa de interés, la entidad otorgante del crédito deberá cumplir todas las condiciones que establezcan las normas vigentes, para que sus deudores obtengan este beneficio.

Sin perjuicio de lo anterior, los recursos de la cobertura de tasa de interés para el Programa VIPA no dependerán de los resultados de otros programas de Gobierno, y éste cuenta con los recursos requeridos para que los beneficiarios del Programa VIPA puedan acceder a la cobertura de tasa de interés, siempre y cuando se cumplan los requisitos antes mencionados y los señalados en los términos de referencia.

17. En el marco de la audiencia se preguntó si el hogar fue beneficiario de un predio y lo transfiere a un patrimonio autónomo, si estaría facultado para ser beneficiario del Programa.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el literal b) del artículo 12 del Decreto 1432 de 2013, podrán ser beneficiarios del Programa de Vivienda para Ahorradores los hogares que no sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional.

El numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia establece tres posibilidades para el proponente, en relación con la propiedad del predio o los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto ofrecido, al momento de presentación de la propuesta.

La primera opción consiste en que el proponente o uno de sus miembros sea el propietario del predio o los predios mencionados, la segunda opción que un tercero sea el propietario de los mismos, y la tercera es que un patrimonio autónomo, que cumpla las condiciones señaladas en el mencionado numeral, sea el propietario. Para cada uno de los eventos señalados, los términos de referencia indican cuáles son las condiciones que deberá cumplir el proponente, y los documentos que deberá presentar.

El mismo numeral citado señala: *“En el evento en que el predio o los predios en que se desarrollará el proyecto seleccionado se encuentren en las condiciones que se refiere el numeral 2 de este acápite (3.1.1.3), la transferencia al proponente, a uno de sus miembros, o al patrimonio autónomo respectivo deberá realizarse como requisito para el primer desembolso de recursos por parte del patrimonio autónomo, junto con los demás requisitos que se establecen en este documento”.*

De acuerdo con lo expuesto, las tres posibilidades citadas solo existen al momento de presentación de la propuesta, pues el numeral 6.1 de los términos de referencia establece como requisito para el primer desembolso de recursos del subsidio familiar de vivienda, entre otros, el siguiente:

“El(los) certificado(s) de tradición y libertad del(los) inmueble(s) en que se ejecutaron las viviendas, expedido(s) dentro de los 30 días anteriores a la solicitud en los que conste que el propietario es: i) el oferente, ii) uno o unos de sus miembros, o iii) un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos referidos en el numeral 3 del 3.1.1.3. de este documento. Adicionalmente, se verificará que el inmueble se encuentre libre de gravámenes y/o limitaciones al dominio y/o demandas inscritas, salvo los señalados en el numeral 3.2.2 de estos términos de referencia”. (Subrayado fuera de texto).

Es pertinente aclarar en todo caso que, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, todos los hogares potencialmente beneficiarios deberán ser objeto de verificación de acuerdo con lo establecido

en el Decreto 1432 de 2013 y el resultado de la verificación no podrá incidir en modo alguno en la ejecución del proyecto seleccionado, ni se permitirá la sustitución de los predios presentados con la propuesta y verificados por parte del evaluador designado o contratado por el Fideicomiso.

18. En el marco de la audiencia se preguntó si, en el evento en que, por ejemplo, solo logre conseguir hogares para un 80% de las viviendas ofrecidas, el otro 20% lo puede vender a otras personas que no sean beneficiarias del Programa VIPA.

Respuesta:

El proyecto ofrecido y seleccionado, para el número de hogares que efectivamente hayan cumplido las condiciones para ser beneficiarios del programa, debe ser susceptible de ser ejecutado en su totalidad, sin depender de la venta de otras unidades. Sin perjuicio de lo anterior, parte de las viviendas del proyecto sí podrían ser vendidas a hogares no beneficiarios del Programa VIPA, siempre y cuando esto no afecte en modo alguno la propuesta seleccionada.

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

19. En el marco de la audiencia se preguntó si la propuesta del valor de la vivienda se hace en salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Respuesta:

El numeral 2.4 de los términos de referencia señala: *“Los valores de la propuesta deben expresarse en salarios mínimos legales mensuales, especificando el valor de cada vivienda”*. Lo anterior, en concordancia con lo señalado en el Anexo No. 2 de los términos de referencia.

20. En el marco de la audiencia se preguntó de qué vigencia es el salario mínimo mensual con el cual se van a calcular los desembolsos a los oferentes.

Respuesta:

El artículo 8° del Decreto 1432 de 2013 dispone que el monto del subsidio familiar de vivienda será equivalente a 22 o 25 smlmv según sea el caso, *“al momento del desembolso al oferente”*. En consecuencia, dependiendo del año del desembolso, cuando se cumplan las condiciones señaladas en los términos de referencia, se calculará el valor a desembolsar.

21. En el marco de la audiencia se preguntó si los gastos y costos notariales y de registro están exentos en el marco del Programa VIPA.

Respuesta:

Es pertinente mencionar que los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012 se refieren a la exención de derechos notariales y registrales para los negocios jurídicos de adquisición de viviendas de interés prioritario, pero esta exención no contempla otros impuestos o gastos, tales como las copias de las escrituras públicas o el pago del impuesto de registro, entre otros.

22. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar con qué valor del salario mínimo legal mensual vigente se calcula el valor de la garantía de seriedad de la oferta.

Respuesta:

El numeral 3.1.1.8 de los términos de referencia dispone:

“Para garantizar la seriedad de la propuesta, y de manera independiente para cada uno de los proyectos ofertados, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del(los) proyecto(s) ofrecido(s), calculando, solo para efectos de la expedición de la garantía, el valor de cada vivienda a 70 smlmv del año del cierre del presente proceso de selección”. (Subrayado fuera del texto)

23. En el marco de la audiencia se preguntó dónde se va a incorporar la autorización que debe dar el hogar que tiene un subsidio asignado y sin aplicar, antes de la entrada en vigencia del Decreto 1432 de 2012, y que desea utilizarlo en el marco del Programa VIPA.

24. En el marco de la audiencia se preguntó si va a existir un formato para la postulación de los hogares.

Respuesta:

La autorización deberá realizarse de acuerdo con lo indicado en el formulario de postulación a que se refiere el literal a) del artículo 21 del Decreto 1432 de 2013. Este formulario, de acuerdo con la misma norma, se deberá diligenciar en el formato que establezca el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA.

OTRAS OBSERVACIONES

25. En el marco de la audiencia se preguntó cómo se definieron los números de cupos para los procesos de selección.

Respuesta:

En primer lugar, para definir en número de cupos de recursos correspondientes a cada Departamento se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 16 del Decreto 1432 de 2013, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013 definió los criterios de distribución de los recursos del Programa. Con fundamento en los referidos criterios, el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 510 de agosto de 2013, realizó la distribución.

Ahora bien, el Comité Técnico del Fideicomiso definió que las convocatorias para los proyectos de iniciativa privada, que adelante el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores contemplaría el 70% de los cupos de recursos del Departamento, y para las convocatorias en las cuales las entidades públicas pueden ser miembros de los oferentes, se destinará el 30% restante.