

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 034

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PÚBLICO - PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

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 5 de diciembre 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 18 de noviembre 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

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:

1. En el marco de la audiencia se solicitó aceptar que la carta de pre aprobación de crédito se entregue después de seleccionado el proyecto, una vez se haya avanzado en la ejecución del mismo o al momento del desembolso, pues considera el interesado que el sector financiero no está entregando las cartas de pre aprobación en las condiciones solicitadas en los términos de referencia. En consecuencia, se solicitó ajustar los términos de referencia a los modelos utilizados por el Instituto de Vivienda de Medellín – ISVIMED y la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA.

Respuesta:

La carta de pre – aprobación de crédito es un documento que permite establecer que el proponente tiene capacidad financiera para desarrollar el proyecto de vivienda propuesto, y los porcentajes exigidos son los mínimos que deben acreditar los proponentes para demostrar que tienen la mencionada capacidad, razón por la cual no se acogerá la sugerencia.

2. En el marco de la audiencia se preguntó como se debe seleccionar el constructor, promotor o Caja de Compensación Familiar con el cual la entidad pública conforme el consorcio o la unión temporal, teniendo en cuenta la vigencia de la denominada “ley de garantías”.

Respuesta:

La Nota 2 del numeral 3.1.1.7. del proyecto de términos de referencia, establece que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 17 del Decreto 1432 de 2013 *“los esquemas o procesos utilizados por las entidades públicas para la selección de los miembros de los consorcios o uniones temporales de los cuales hagan parte, deberán someterse a las normas vigentes que les sean aplicables y se adelantarán bajo la responsabilidad de la respectiva entidad pública”*

Con base en lo expuesto es responsabilidad de cada una de las entidades públicas el esquema o proceso que adelante para la selección de los miembros de uniones temporales y consorcios, para lo cual deberán tener en cuenta todas las normas vigentes, incluyendo las incorporadas en la Ley 996 de 2005.

3. En el marco de la audiencia se solicitó que se prorrogue el cierre del proceso de selección hasta el 31 de enero de 2014, entre otras cosas, porque para el 10 de enero de 2014 no sería posible contar con el CDP que ampare los recursos de cofinanciación del proyecto.
4. En el marco de la audiencia se solicitó que se prorrogue el cierre del proceso de selección hasta el mes de marzo de 2014.
5. En el marco de la audiencia se solicitó que se prorrogue el cierre del proceso de selección hasta la segunda semana de febrero de 2014.

Respuesta:

Se modificará mediante adenda la fecha establecida para el cierre del proceso de selección.

6. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que los recursos que el hogar potencialmente beneficiario del Programa VIPA tendría que obtener con un crédito hipotecario podrían ser reemplazados en su totalidad por un subsidio complementario del ente territorial

7. En el marco de la audiencia se pregunto si un subsidio municipal podría reemplazar el ahorro del hogar o si se podría presentar como ahorro de familia el valor por el cual la entidad territorial haya comprado la vivienda donde la familia vivía en riesgo y de la cual debe ser reasentada.

Respuesta:

El hogar deberá acreditar el ahorro de conformidad con lo establecido en el artículo 15 del Decreto 1432 de 2013, modificado por el artículo 3° del Decreto 2391 de 2013, sin que sea posible omitir este requisito por el hecho de que exista un subsidio familiar de vivienda otorgado por un ente municipal o distrital.

En todo caso, en relación con la posible destinación de los subsidios distritales, por tratarse de recursos del ente territorial, es este último el que debe definir las condiciones en que deben ser ejecutados, de acuerdo con las normas que le sean aplicables.

8. En el marco de la audiencia se preguntó si los hogares beneficiarios del Programa tenían que ser adquirentes de las viviendas o si podían recibir los beneficios con la suscripción de contratos de leasing habitacional o arrendamiento social.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1432 de 2013 y en los términos de referencia, el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores pretende que sus beneficiarios se conviertan en propietarios de una vivienda. El artículo 29 del Decreto 1432 de 2013 establece que uno de los requisitos para la legalización del subsidio es la copia de la escritura pública contentiva del título de adquisición del inmueble. En consecuencia, no recibirán los beneficios del programa los hogares que pretendan la suscripción de contratos de leasing habitacional o del denominado en su pregunta “arrendamiento social”.

9. En el marco de la audiencia se preguntó que pasaría con los recursos del subsidio familiar de vivienda si el hogar beneficiario deja de pagar el crédito hipotecario y se convierte en objeto de un proceso ejecutivo hipotecario. ¿Cómo haría efectiva la garantía hipotecaria el banco, pero teniendo en cuenta los recursos del subsidio?.

Respuesta:

La pregunta no se relaciona con condiciones establecidas en los términos de referencia, sin embargo, al respecto, el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009 dispone:

“Artículo 62. *Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y luego deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo, hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.*

Parágrafo. *El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución”.*

10. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que entre el oferente y el hogar beneficiario del Programa se suscriban contratos para la realización de acabados y si en ese caso el contrato para la realización de los acabados tendría una tasa compensada. Es decir, si el crédito podría cubrir esos acabados y si ese mayor valor del crédito tendría el beneficio de la cobertura de tasa de interés.

Respuesta:

El proponente debe ofrecer en su propuesta una vivienda de interés prioritario que deberá ser entregada a los beneficiarios del Programa VIPA cumpliendo como mínimo con las condiciones establecidas en los términos de referencia y sus anexos, y en la propuesta respectiva.

En la escritura pública de adquisición de la vivienda, construida en las condiciones antes referidas, que se suscriba entre el oferente seleccionado y el beneficiario del Programa VIPA, el valor de la vivienda no podrá superar en ningún caso el número de salarios mínimos legales mensuales vigentes incorporados en el Anexo No. 2 de la propuesta.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013, *“Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda”*.

Ahora bien, para el caso puntual objeto de consulta, es posible que entre el oferente y el beneficiario del Programa VIPA se realicen negocios jurídicos para la realización de obras, que no hagan parte de lo ofrecido por el proponente en su propuesta, y que no tuvieran que haber sido entregados de acuerdo con las licencias o normas urbanísticas que rijan la ejecución del proyecto. Cualquier negociación en este sentido sería bajo la total responsabilidad del oferente y sin que exista ninguna intervención del Fideicomiso, ni de su vocera, ni de sus fideicomitentes, y aclarando que tanto los recursos del subsidio familiar de vivienda como los recursos de la cobertura de tasa de interés se destinarán exclusivamente para la vivienda ofrecida y cuya existencia haya sido certificada de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia. Es decir, en ningún caso se entregarán beneficios del Programa para el desarrollo de obras adicionales a lo establecido en los términos de referencia.

11. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible ofrecer edificios con ascensor

Respuesta:

En los términos de referencia no se excluye la posibilidad de ofrecer edificios con ascensor, siempre y cuando se construyan cumpliendo las normas y licencias urbanísticas correspondientes.

12. En el marco de la audiencia se manifestó que el hecho de exigir que los hogares permanezcan en las viviendas por un término de 10 años impide la movilidad social. En consecuencia, se solicitó revisar la posibilidad de permitir la transferencia de la vivienda en un menor tiempo, si el hogar paga el crédito en un término inferior a los 10 años.

Respuesta:

El artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 dispone que el artículo 8o de la Ley 3ª de 1991 quedará así: *“Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento (...)”*.

De acuerdo con lo expuesto, la restricción en la transferencia de la vivienda que haya sido adquirida con subsidios familiares de vivienda está establecida en la ley y no en los términos de referencia del proceso de selección.

13. En el marco de la audiencia se preguntó, si vencido el plazo de comercialización se ha logrado obtener un número de hogares igual al 60% de las viviendas ofrecidas, ¿qué plazo se tiene para presentar el otro 40% de los hogares?

Respuesta:

El numeral 1.3.2 de los términos de referencia señala: *“Después del día quinto (5º) el mes quinto (5º) contado a partir de la suscripción del compromiso de cumplimiento de las obligaciones señaladas en estos términos de referencia, contenido en el Anexo No. 5 de los mismos, no se recibirán nuevos listados para el proyecto ofrecido, salvo que expresamente lo autorice el Comité Técnico, y en esa medida el proponente solo recibirá los recursos del subsidio para los hogares que cumplieron las condiciones establecidas en el Decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y en este documento, por lo tanto, el proponente deberá tener en cuenta que los riesgos de financiación el proyecto son de su exclusiva responsabilidad y que si recibe los recursos del subsidio familiar de vivienda para solo una parte de las viviendas ofrecidas, no podrá alegar en ningún caso la falta de recursos para finalizar cabalmente el proyecto, y terminar y escriturar las viviendas a ser adquiridas por los hogares que cumplan los requisitos para ser beneficiarios del Programa VIPA”*. (Subrayado fuera del texto).

14. En el marco de la audiencia se preguntó existirá acompañamiento social a las familias por parte del constructor.

Respuesta:

La obligación de acompañamiento social no está incluida dentro de los términos de referencia del proceso de selección, pero la entidad territorial podrá coordinar actividades en este sentido, en el marco de las competencias que le han sido asignadas.

15. En el marco de la audiencia se solicitó que se acepte la posibilidad de que se superen los cupos de recursos disponibles en el proceso de selección, en los proyectos ofrecidos.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.13.9 de los términos de referencia, es causal de rechazo de una propuesta el hecho de que se oferte un proyecto que supere el número máximo de viviendas señalado en el numeral 1.3.4. Lo anterior, obedece a la distribución de cupos de recursos para cada Departamento, realizada de acuerdo con lo indicado en este último numeral.

Teniendo en cuenta que una de las obligaciones del Fideicomiso es certificar a los proponentes de los proyectos seleccionados, una vez suscriban el Anexo No 5, que cuentan con un cupo para la asignación de subsidios familiares de vivienda en un número igual al número de viviendas del proyecto seleccionado, no se pueden seleccionar proyectos que superen el número de cupos de recursos disponibles para asignar los subsidios.

Ahora bien, en el evento en que se presenten diferentes proyectos y cada uno de ellos independientemente considerado, no supere el número máximo de viviendas señalado en el numeral 1.3.4, siempre y cuando queden habilitados, se realizaría el mecanismo de sorteo previsto en el numeral 3.3.1 de los términos de referencia, para definir los proyectos que quedarían en la lista de espera y serían seleccionados cuando se presente cualquiera de los eventos mencionados en el mismo numeral.

16. En el marco de la audiencia se manifestó que los créditos otorgados a los hogares, aún con carta de aprobación de crédito, pueden perder su vigencia, o la entidad otorgante del crédito podría negarse a desembolsar los recursos del crédito, de manera que se solicitó aclarar qué pasaría en ese caso.

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).

En consecuencia, si por cualquier razón el hogar deja de tener las condiciones para ser beneficiario del Programa VIPA, antes de la asignación del subsidio, el oferente podrá solicitar su sustitución, justificando su solicitud, anexando los documentos señalados en el Decreto 1432 de 2013 respecto del nuevo hogar. En el evento en que el subsidio ya haya sido asignado, se aplicaría lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1537 de 2012, que dispone: *“Cuando el Subsidio Familiar de Vivienda se encuentre sin legalizar, esté vinculado a un proyecto de vivienda y el beneficiario renuncie al mismo, o sea revocado, podrá entregarse a un nuevo hogar que cumpla con las condiciones de acceso al mismo, mediante acto administrativo expedido por la entidad otorgante, sin efectuar la devolución de los recursos al Tesoro Nacional”*.

17. En el marco de la audiencia se manifestó que el término de dos (2) meses es muy corto para la comercialización de las viviendas.

Respuesta:

El objetivo de otorgar dos (2) meses después de seleccionada la propuesta, es que el oferente haga un análisis más detallado del mercado y determine la viabilidad del proyecto, lo cual permite flexibilizar la etapa de comercialización.

Al respecto, el numeral 1.3.2.1 de los términos de referencia señala que transcurrido este plazo, el proponente debe informar al Fideicomiso si: i) Mantiene su oferta para el desarrollo del mismo número de viviendas ofrecido en su propuesta, ii) Reduce el número de viviendas ofrecido en su propuesta, o iii) Desiste de la ejecución del proyecto (...).

Una de las actividades que se espera de los proponentes de los proyectos de vivienda que se presenten en el marco del proceso de selección, es que previa presentación de la propuesta realice un análisis del predio en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, para establecer que si mismo constituye una alternativa válida para la ejecución de viviendas de interés prioritario que sean atractivas para la población beneficiaria del Programa VIPA. Sin perjuicio de lo anterior, se está otorgando un término de dos (2) meses, posteriores al cierre del proceso, para continuar con el análisis de mercado y dando la posibilidad de que el proponente retire su propuesta, sin ninguna consecuencia.

Además de lo expuesto, se están otorgando 5 meses adicionales para la presentación de listados parciales o totales de hogares potencialmente beneficiarios del Programa y finalmente, solamente se exige que el 60% de los hogares (número propuesto y analizado por el oferente) cumplan con las condiciones del Programa, para continuar con la ejecución del proyecto, solo en relación con los hogares que hayan cumplido.

En consecuencia, se consideran suficientes el término y las facilidades otorgadas para la comercialización del proyecto.

18. En el marco de la audiencia se manifestó que durante la vigencia de la denominada “ley de garantías” no es posible que los entes territoriales prometan la transferencia de predios, en esa medida solicitan aclarar como se realizaría la transferencia al fideicomiso.

Respuesta:

Los términos de referencia no indican en ningún caso que los predios en que se desarrollen los proyectos ofrecidos necesariamente deban estar en un fideicomiso. El numeral 3.1.1.3 plantea tres **posibilidades**, en relación con la titularidad del predio **al momento de la presentación de la propuesta**. Ahora bien, en relación con lo exigido **para el primer desembolso**, señala que se verificará el(los) certificado(s) de tradición y libertad del(los) inmueble(s) en que se ejecutaron las viviendas, en los que conste que el propietario es: i) uno o unos de los miembros del oferente, o iii) un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos referidos en el numeral 3 del 3.1.1.3.

19. En el marco de la audiencia se solicitó incluir el balcón como área de la vivienda

Respuesta:

El numeral 3.2.3. de los términos de referencia establece que: (...) *El área construida mínima de la vivienda, debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, terrazas y áreas sin cubrir o techar.*

En el caso de vivienda multifamiliar, el área construida mínima de la vivienda debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, áreas sin cubrir o techar, instalaciones mecánicas y puntos fijos.(...)"

Con base en lo anterior, el área del balcón cuenta dentro del área construida mínima de la vivienda en viviendas multifamiliares, siempre y cuando la misma esté cubierta o techada.

20. En el marco de la audiencia se manifestó que no existen certificados sobre la disponibilidad inmediata en la prestación de los servicios públicos domiciliarios y en esa medida no se podría cumplir el requisito contenido en los términos de referencia en relación con este asunto.

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 del proyecto de 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)

En todo caso, los entes territoriales, los cuales tienen una participación directa en el marco de estos procesos de selección, también deberán adelantar la divulgación de las condiciones en que deben ser expedidas las certificaciones, por parte de las empresas de servicios públicos domiciliarios.

21. En el marco de la audiencia se solicitó definir cuando un municipio se considera cálido y cuando templado

Respuesta:

En las normas urbanísticas de los planes de ordenamiento territorial se deben incluir, entre otras, las especificaciones relacionadas con los aislamientos, volumetría y altura de las edificaciones; las cuales deben ser definidas teniendo en cuenta aspectos culturales, sociales, económicos y climáticos del respectivo municipio. En esa medida se aclarará en los términos de referencia que la altura libre entre pisos de las viviendas debe corresponder a lo señalado en la norma urbanística del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollan y complementen o la licencia de construcción.

22. En el marco de la audiencia se solicitó aceptar que los ductos y bajantes estén a la vista.

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente 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, señalados en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia.

23. En el marco de la audiencia se solicitó revisar el numeral 1.2.4, si se tuvo en cuenta el nuevo reglamento de RITEL para el aspecto de telecomunicaciones, y como afecta los costos financieros del proyecto.

Respuesta:

En materia de diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia, es aplicable el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones. – RITEL, el cual fue expedido con la Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones. Así las cosas, tal como se establece en el numeral 1.2.4, del Anexo No 4 “ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO”, el RITEL si está considerado en los Terminos de Referencia.

Ahora bien, frente a los costos financieros del proyecto, es preciso aclarar que los mismos deben ser considerados en el costo total de la solución de vivienda, la cual no podrá superar en ningún caso el número de salarios mínimos legales mensuales vigentes incorporados en el Anexo No. 2 de la propuesta.

24. En el marco de la audiencia se solicitó definir cuál es la sanción para la fiduciaria en el evento en que no se realicen los pagos dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de los requisitos.

Respuesta:

Los términos de referencia establecen obligaciones tanto para la sociedad fiduciaria como para los oferentes de los proyectos. Si bien no se establece ninguna sanción específica en los términos de referencia, el oferente podría acudir a los mecanismos que establecen las normas vigentes para obtener los recursos a los que se compromete el Fideicomiso, a través de la instrucción irrevocable a que se refiere el numeral 5.9 de los términos de referencia.

25. En el marco de la audiencia se solicitó que no se exija la licencia de urbanización debidamente otorgada al momento del cierre del proceso de selección, sino que se permita que la misma esté radicada en debida forma.

Respuesta:

La licencia de urbanización se mantendrá como parte de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, por lo cual debe ser presentada por los proponentes, sin que sea posible aceptar la constancia de radicación de la misma, así como tampoco la viabilidad del proyecto que expida la autoridad competente, considerando que la radicación de la solicitud no conlleva necesariamente la expedición de la licencia, toda vez que el trámite puede culminar con la aprobación, negación o desistimiento de la solicitud, y en la medida en que la viabilidad del proyecto no es un documento previsto en el Decreto 1469 de 2010.

26. En el marco de la audiencia se solicitó revisar la exigencia de redes contra incendios.

Respuesta:

Las exigencias relativas a los sistemas contra incendios se encuentran establecidas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Título J, el cual es de obligatorio cumplimiento en todo el Territorio Nacional.

Con el propósito de aclarar los requerimientos mínimos para las redes de incendio dependiendo de la tipología de la vivienda y de su altura, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con el apoyo de la Comisión Asesora para el Régimen de Construcción Sismo Resistente, ha expedido la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013, la cual será publicada en la página Web de Fidubogotá, www.fidubogota.com

27. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Cuál sería el plazo máximo para la postulación de las familias al proyecto?”*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia del proceso de selección, el oferente es el responsable de hacer el proceso necesario para presentar los hogares potencialmente beneficiarios del Programa al Fideicomiso, anexando los documentos a que se refiere el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013. El término para la entrega de estos listados es el señalado en el numeral 1.3.2 de los términos de referencia.

28. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Con respecto al literal 4.29, las garantías que se debe tener se refieren a elementos estructurales o que se refiere?”*

Respuesta:

La ley 1448 de 2011 dispone en su artículo 7° que la garantía legal *“es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos (...)”*.

El último inciso del artículo 8° de la misma ley dispone: *“Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año”*.