

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 036

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

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 29 de noviembre 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. De acuerdo con lo señalado en los términos de referencia, durante el término de la audiencia se recibirían observaciones en el correo electrónico vipa@fidubogota.com. Sin embargo, la sociedad fiduciaria no remitió al Comité Técnico del Fideicomiso observaciones recibidas dentro del término establecido, en el correo mencionado.
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 preguntó si es posible presentar con la propuesta una licencia de construcción del proyecto ofrecido que esté próxima a vencerse, es decir, que se venza antes del término propuesto para la terminación de las viviendas.
2. En el marco de la audiencia se preguntó si, teniendo tanto la licencia de urbanización como la licencia de construcción vigentes, las dos deben ser aportadas, o solo la de urbanización.

Respuesta:

En el numeral 3.2. de los términos de referencia dispone: *“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. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prórroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico.”*

Quando el proyecto cuente con licencia de construcción, deberá aportar copia de la misma y de sus planos respectivos. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar el proponente deberá adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente hasta la terminación de las viviendas y del proyecto. (Subrayado y resaltado fuera del texto)

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. En todo caso, si bien la licencia debe estar vigente al momento de presentación de la propuesta, es posible que la misma venza durante la ejecución del proyecto, o que deba ser modificada, por lo cual el proponente deberá adelantar las acciones necesarias para mantener las licencias vigentes hasta la terminación de las viviendas y del proyecto.

3. En el marco de la audiencia se preguntó si se debe aportar la licencia de urbanización aun cuando las obras de urbanización se encuentren ejecutadas en un 100% al momento de la presentación de la propuesta.
4. En el marco de la audiencia se preguntó qué se debe presentar cuando existe un porcentaje de ejecución de las obras de urbanización del proyecto.

Respuesta:

El numeral 3.2.3. de los términos de referencia dispone: *“En el caso que las obras de urbanización estén ejecutadas en su totalidad, se debe allegar certificación de recibo por parte de la entidad competente y soporte fotográfico de la existencia de las mismas. En caso de que las obras no estén recibidas, se debe aportar certificación suscrita por el interventor del proyecto o certificación emitida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en la que conste la terminación de las obras, la cual será obtenida a costa del proponente.*

En caso que las obras de urbanización estén en ejecución, se debe anexar informe de obra en los términos establecidos en el presente inciso”.

Aun cuando se encuentren ejecutadas las obras de urbanización, se deberá aportar la licencia de urbanización en desarrollo de la cual fueron ejecutadas las obras, pero en los términos de referencia se aclara que la licencia deberá estar vigente para los proyectos en ejecución o que estén por iniciar.

5. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que se presenten hogares beneficiarios que tengan subsidios familiares de vivienda asignados con anterioridad al cierre del proceso de selección.
6. En el marco de la audiencia se preguntó por la vigencia de los subsidios familiares de vivienda asignados en otros programas del Gobierno Nacional, por parte de FONVIVIENDA, para poder incluir esos hogares dentro de los listados de potenciales beneficiarios del Programa
7. En el marco de la audiencia se preguntó sobre la vigencia de algunos subsidios familiares de vivienda previamente asignados por FONVIVIENDA y que a pesar de diferentes esfuerzos no han podido ser aplicados, lo anterior, con el propósito de que se permita la presentación de nuevos hogares como potenciales beneficiarios de proyectos que se encuentran en ejecución y que puedan recibir los beneficios del Programa VIPA.
8. En el marco de la audiencia se preguntó si en el evento en que haya redistribución de cupos de recursos se podrían seleccionar proyectos en los cuales se hayan vencido subsidios familiares de vivienda previamente asignados por FONVIVIENDA.

Respuesta:

El artículo 13 del Decreto 1432 de 2013 dispone:

“Quienes hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda para la adquisición de vivienda urbana que se encuentren vigentes y sin aplicar, asignados por Fonvivienda, antes de la entrada en vigencia del presente decreto, siempre que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8o del presente decreto, autorizarán su desembolso al patrimonio autónomo que se constituya de acuerdo con lo establecido en este decreto, sin que tal desembolso les otorgue la calidad de fideicomitentes. En todo caso, para el desembolso, el beneficiario deberá contar con autorización previa de la entidad otorgante del subsidio.

Quienes hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda para la adquisición de vivienda urbana, que se encuentren vigentes y sin aplicar, asignados por las Cajas de Compensación Familiar antes de la entrada en vigencia del presente decreto, siempre que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8o del presente decreto, solicitarán su aplicación en el marco del programa a que se refiere este decreto. En este caso, las Cajas de Compensación realizarán los trámites correspondientes al interior de los Fovis para que estos recursos hagan parte de aquellos que trata el artículo 4o de este decreto, de manera que no constituyan recursos adicionales a girar”.

De acuerdo con lo expuesto, en la medida en que existan hogares que cumplan los requisitos establecidos para ser beneficiarios del Programa VIPA, de acuerdo con el decreto citado, y tengan subsidios asignados y sin aplicar, podrían aplicarlos en los proyectos seleccionados.

Ahora bien, la pregunta relacionada con la vigencia de los subsidios familiares de vivienda no es relativa al contenido de los términos de referencia del proceso de selección y en esa medida cada entidad otorgante definirá los procedimientos y las condiciones para mantener la vigencia de los subsidios o para su vencimiento, de acuerdo con las normas vigentes que les sean aplicables.

De otra parte, es preciso señalar que el numeral 2.1 del artículo 2º del Decreto 1432 de 2013 dispone que es función del Comité Fiduciario: *“b) Emitir recomendaciones para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio defina criterios para la redistribución de recursos en el territorio nacional, teniendo en cuenta el*

resultado de las convocatorias que adelante el patrimonio autónomo para la selección de proyectos de vivienda”. En consecuencia, es el referido Ministerio quien está facultado para definir, de acuerdo con los resultados de los procesos y las recomendaciones del Comité Fiduciario, los criterios para la redistribución de los cupos de recursos que no se destinen a proyectos seleccionados en el marco de los procesos que adelante el Fideicomiso.

9. En el marco de la audiencia se preguntó si en el evento en que las obras de urbanización se encuentren ejecutadas en más del 50% se podría omitir la presentación de la carta de pre-aprobación de crédito.
10. En el marco de la audiencia se preguntó sobre la posibilidad de reducir al 25% el porcentaje de cupo incluido en la carta de pre – aprobación de crédito, para proyectos de menos de 200 unidades.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.2.1.1. de los términos de referencia: “El proponente deberá entregar carta de pre – aprobación de crédito para todos los proyectos ofertados que se encuentren, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor al 50% de las obras de urbanización y el 50% de la construcción de las viviendas, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, a costa del proponente.

El proponente deberá presentar con su propuesta, carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado. La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los referidos proyectos, indicando expresamente el nombre de cada uno de los proyectos.

Se aceptará que en los proyectos en que se ofrezcan más de quinientas (500) viviendas, el proponente presente una o varias cartas de pre – aprobación del crédito, por un cupo mínimo del 25% del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que se tengan una ejecución menor al porcentaje antes señalado.(...)”

En virtud de lo anterior, solo podrá omitirse el requisito de acreditar los recursos de financiación del proyecto cuando se demuestre una ejecución igual o mayor al 50% tanto de las obras de urbanización como de las obras de construcción de las viviendas.

En cuanto el porcentaje de la carta de pre-aprobación del crédito, se mantendrán los requisitos exigidos en los términos de referencia, pues con los mismos se pretende 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.

11. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que el representante legal de la unión temporal o consorcio que se constituya para la presentación de la propuesta sea el ente de naturaleza privada.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia del proceso de selección revisados en la audiencia, no se exige que el representante legal de la unión temporal o consorcio sea una entidad pública. Sin embargo, cada entidad pública deberá verificar las condiciones en que debe asociarse con los entes privados, para la conformación del consorcio o la unión temporal, de acuerdo con las normas que le sean aplicables.

12. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible transferir a un patrimonio autónomo el predio en que se va a desarrollar el proyecto propuesto y en ese caso quienes deberían ser los fideicomitentes.

Respuesta:

Los términos de referencia en el numeral 3.1.1.3 plantean tres **posibilidades**, en relación con la titularidad del predio **al momento de la presentación de la propuesta**, y dentro de las mismas se encuentra la posibilidad de que el predio se encuentre transferido a un patrimonio autónomo. Ahora bien, en relación con lo exigido **para el primer desembolso**, señalan los términos de referencia 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.

En consecuencia, si uno o varios de los miembros del proponente que sean propietarios del predio deciden transferirlo a un patrimonio autónomo, deberán verificar que el mismo cumpla los requisitos señalados en el numeral 3 del 3.1.1.3, el cual indica quienes deben ser los Fideicomitentes del patrimonio autónomo, pues de lo contrario el Fideicomiso no podrá realizar el desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

13. En el marco de la audiencia se preguntó quién debe suscribir la declaración de origen de fondos incluida en uno de los anexos de los términos de referencia y si se debe diligenciar una sola por parte del proponente o por cada uno de sus miembros.

Respuesta:

De acuerdo con lo indicado en el numeral 3.1.2.3. de los términos de referencia, el proponente debe entregar la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del Anexo No. 3 del mismo documento. El Anexo No. 3 indica que la declaración deberá ser suscrita por el proponente o su representante legal, según sea el caso.

14. En el marco de la audiencia se solicitó se acepte la experiencia en enajenación obtenida por las entidades públicas en desarrollo de proyectos de titulación, es decir, transferencia mediante actos administrativos.

Respuesta:

Se aceptará la experiencia en enajenación de viviendas, entendida como la transferencia del derecho real de dominio de las viviendas, siempre y cuando se acredite en los términos del numeral 3.1.3.1.2. de los términos de referencia.

15. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que un proyecto presentado en los procesos de selección del Programa VIPA, de iniciativa exclusivamente privada, podría presentarse en el cierre de esta convocatoria, en el evento en que resulte inhabilitado en la primera.

Respuesta:

El inciso segundo artículo 17 del Decreto 1432 de 2013 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 elección 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”*.

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.

En todo caso, cada proceso de selección que se adelanta en el marco de Programa de Vivienda para Ahorradores es una convocatoria independiente y en esa medida el resultado de un proceso de selección no tiene incidencia en el resultado de otro, aun cuando pretenda seleccionar proyectos a ser ejecutados en el mismo Departamento.

De acuerdo con lo expuesto, y con lo señalado en los términos de referencia de cada proceso de selección, se debe tener en cuenta que los destinatarios de las convocatorias son diferentes en los procesos en los cuales las entidades públicas pueden participar como miembros de los oferentes.

16. En el marco de la audiencia se preguntó si es obligatorio el sometimiento a reparto de las escrituras públicas de transferencia de las viviendas que se ejecuten en el marco del Programa.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 1537 de 2012, si se requiere el trámite de reparto en todos los casos en que las entidades territoriales comparezcan a la celebración de escrituras públicas que involucren la constitución de propiedad horizontal, adquisición o transferencia de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, sin embargo, la Superintendencia de Notariado y Registro deberá expedir un trámite especial de reparto para este caso.

17. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar cuáles son las deudas con la Nación que generarían la imposibilidad de que se presenten algunas entidades públicas en condición de miembros del oferente. Al respecto el interesado manifestó que las certificaciones sobre endeudamiento se demoran en ser expedidas.

Respuesta:

El artículo 19 de la Ley 819 de 2003 establece que: *“Sin perjuicio de las restricciones establecidas en otras normas, se prohíbe a la Nación otorgar apoyos financieros directos o indirectos a las entidades territoriales que no cumplan las disposiciones de la Ley 358 de 1997 y de la presente ley. En consecuencia, la Nación*

no podrá prestar recursos, cofinanciar proyectos, garantizar operaciones de crédito público o transferir cualquier clase de recursos, distintos de los señalados en la Constitución Política.”

En virtud de lo anterior, se incluyó en el numeral 2.13.19 del proyecto de términos de referencia que serán rechazadas las propuestas: *“Cuando cualquiera de las entidades públicas que sean miembros del proponente se encuentren en mora con la Nación, en desarrollo de operaciones de crédito público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 819 de 2003.”*

De acuerdo con lo previsto en los términos de referencia no podrán presentar propuesta los municipios que a la fecha de presentación de la misma se encuentren en mora con la Nación. Si bien en los términos de referencia del proceso de selección no se exige el aporte de una certificación en este sentido, el proponente debe manifestar que no se encuentra en mora con la Nación, en los términos indicados en el Anexo No. 1, y el evaluador podrá verificar esta información con la entidad competente.

18. En el marco de la audiencia se solicitó que se prorrogue el plazo del cierre del proceso de selección al menos dos semanas.
19. En el marco de la audiencia se solicitó que se prorrogue el plazo del cierre del proceso de selección al menos hasta el 10 de febrero de 2014 teniendo en cuenta que se requiere realizar la forma asociativa con un ente público.

Respuesta:

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

20. En el marco de la audiencia se preguntó en qué momento se verifican los salarios mínimos legales mensuales vigentes del valor de la vivienda.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, *“Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo de la vivienda a adquirir por parte del beneficiario del Programa VIPA será de hasta SETENTA (70) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV). Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el párrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013 (...)”.*

Ahora bien, el numeral 6.2 del proyecto de términos de referencia dispone, entre otras cosas, que para proceder al desembolso de recursos del subsidio se verificará que el valor de la vivienda contenido en la Escritura de transferencia coincida con el valor ofrecido en la propuesta y que los inmuebles vendidos coincidan en su totalidad con aquellos cuya existencia haya certificado el supervisor designado para el efecto. En consecuencia, se verificará el valor contenido en la Escritura de transferencia, que no podrá superar el valor establecido en la propuesta.