

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 042

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PÚBLICO - PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO 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 12 de diciembre de 2013, desde las 9:50 a.m. y hasta las 10:35 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 revisar la posibilidad de solicitar una garantía diferente a una póliza expedida por una compañía aseguradora, pues el interesado considera que no están siendo expedidas en algunas regiones del país y que se puede acudir a otros mecanismos de garantía contemplados en la Ley 80 de 1993.

Respuesta:

Se mantendrán las pólizas solicitadas, por cuanto se considera que representan una mayor garantía para el Fideicomiso, en el evento en que ocurra el siniestro.

2. En el marco de la audiencia se preguntó que ocurre cuando se presenta un proyecto que ya cuenta con obras de urbanización ¿Cómo se mide el aporte del municipio en el desarrollo de las obras de urbanización del proyecto presentado?

Respuesta:

En la propuesta no se solicita por parte del Fideicomiso que se especifique como será el presupuesto del proyecto ni el valor de cada hito a desarrollar pues, teniendo en cuenta que solo se realizarán desembolsos de recursos del subsidio cuando las viviendas se encuentren terminadas, es responsabilidad del oferente realizar el presupuesto para la ejecución de la obra y, si es el caso, determinar el valor de las obras realizadas y las que estén pendientes de ejecución.

Ahora bien, solo en el evento en que tanto las obras de urbanización como las viviendas tuvieran una ejecución superior al 50% esto permitiría omitir la presentación de documentos de acreditación de recursos de financiación del proyecto, de acuerdo con lo establecido en los numerales 3.1.2.1.1. y 3.1.2.1.2 de los términos de referencia.

En todo caso, si hay avances de las obras, éstos deberán acreditarse con una certificación del interventor, o de la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, a costa del proponente. El numeral 3.2.3. de los términos de referencia indica cuáles son los documentos que deben ser aportados con la propuesta cuando las obras de urbanización se encuentran ejecutadas en su totalidad, entregadas o en ejecución.

3. En el marco de la audiencia se solicitó prorrogar la fecha de cierre del proceso de selección por el término de 45 días.
4. En el marco de la audiencia se solicitó prorrogar la fecha de cierre del proceso de selección hasta el 27 de enero de 2014.
5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *"FECHA DE CIERRE DE LA CONVOCATORIA: modificar la fecha de cierre hasta el 27 DE ENERO DE 2014, lo anterior se sustenta en que las fechas de fin de año son muy complicadas para realizar los trámites en las entidades bancarias para el cupo de crédito así como también en las curadurías urbanas para la Licencia de Urbanismo"*.

Respuesta:

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

6. En el marco de la audiencia se solicitó que se permita acreditar la experiencia en construcción y enajenación, adquirida dentro de los 15 años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

Respuesta:

No se acogerá la observación y se mantendrá el requisito exigido en los términos de referencia, para acreditar la experiencia en construcción y enajenación de vivienda, pues la experiencia solicitada pretende estimar la capacidad del proponente para la ejecución del proyecto ofrecido.

7. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible destinar recursos de un ente municipal para suplir el requisito de ahorro de los hogares exigido en el marco del Programa VIPA.

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 3º 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.

En todo caso, en relación con la posible destinación de recursos municipales, 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 es posible presentar proyectos por etapas o una etapa del proyecto, como proyecto propuesto.

Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en el numeral 3.2.1. de los términos de referencia definitivos: *“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. (...) Subrayado fuera del texto.

Teniendo en cuenta lo anterior, es posible presentar proyectos por etapas o una etapa del proyecto como proyecto propuesto, siempre y cuando la(s) etapa(s) correspondiente(s) se encuentre(n) debidamente aprobada(s) en la respectiva licencia urbanística.

9. En el marco de la audiencia se manifestó que se deberían asignar el mismo número de cupos de recursos a los procesos de selección del Programa VIPA en los cuales solo pueden participar entes privados y aquellos en los cuales pueden participar entes públicos como miembros del proponente, pues considera el interesado que los hogares se verán beneficiados, en este último caso, con los recursos del subsidio familiar de vivienda del ente público.

10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFRECER: El tope de viviendas para los proyectos públicos muy limitado. El objetivo de este programa es beneficiar a las familias que tienen ingresos hasta de dos (2) SMLMV, que es un gran porcentaje de la población de nuestro país y que tiene unas condiciones de vida muy difíciles. Los proyectos públicos están en capacidad de ofertar viviendas en mejores condiciones de precio, zonas de cesión y amoblamiento urbano. La propuesta concreta sería: Que para presentar la oferta se respete el cupo total por departamento, incluido el de la oferta privada y pública, que se evalúe el proyecto y puedan salir a ventas tanto el público como el privado y que quien decida sea el público”.*

Respuesta:

Los procesos de selección adelantados para la selección de proyectos de iniciativa exclusivamente privada ya fueron cerrados y las propuestas se encuentran en período de evaluación, de manera que no es posible modificar los cupos de recursos asignados en dichos procesos. En todo caso, se debe precisar que los requisitos mínimos exigidos para las obras de urbanización y las viviendas son los mismos en todos los procesos de selección.

Cada proceso de selección es una convocatoria independiente y en esa medida, para cada uno de los procesos de selección se ha destinado un número máximo de cupos de recursos, que en ningún caso podrá ser superado, so pena de que la propuesta sea rechazada.

Es preciso señalar que el numeral 2.1 del artículo 2° 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”.*

Finalmente, se debe precisar que nada impide, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 1432 de 2013, que las entidades del orden territorial otorguen subsidios familiares de vivienda a los hogares que pretendan adquirir viviendas en proyectos de iniciativa totalmente privada, seleccionados en el marco del Programa VIPA. Lo anterior, sin perjuicio de que se tengan en cuenta las normas municipales que sean aplicables a las entidades otorgantes de los subsidios.

11. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar cómo se define si un municipio tiene clima cálido o templado, para efectos de lo señalado en los términos de referencia.

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.

12. En el marco de la audiencia un interesado manifestó que considera que no es necesario que se suscriba contrato alguno entre el ente público miembro del proponente y el ente privado que tenga la

misma condición, pues no se va a contratar la ejecución de la obra, sino que simplemente se suscribirá un documento de constitución del consorcio o unión temporal.

Respuesta:

La Nota 2 del numeral 3.1.1.7 de los 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”.*

13. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar cuáles son los planos que se deben aportar con la licencia de urbanización y específicamente si se debe aportar el estudio de suelos.

Respuesta:

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

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.

14. En el marco de la audiencia se preguntó si la licencia de urbanización debe estar en firme al momento de la presentación de la propuesta.

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 prorroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico.*

Cuando 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”.

Quiere decir lo anterior que el requisito mínimo es aportar la licencia de urbanización, la cual debe estar en firme al momento de presentación de la propuesta. Adicionalmente en el evento en que el proyecto cuente con licencia de construcción se deberá aportar la misma.

15. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar si podrán ser beneficiarios del Programa personas que tengan subsidios familiares de vivienda asignados por las Cajas de Compensación Familiar con posterioridad a la expedición del Decreto 1432 de 2013.

Respuesta:

El artículo 13 del Decreto 1432 de 2013 solamente se refiere a los subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar antes de la entrada en vigencia del decreto, los cuales en la medida en que se encuentren vigentes y sin aplicar, podrían ser aplicados en proyectos del Programa VIPA.

16. En el marco de la audiencia se preguntó si pueden ser beneficiarias del Programa VIPA personas que estén ubicadas en zonas de alto riesgo y necesiten ser reubicadas.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, los listados de hogares potencialmente beneficiarios del Programa VIPA son presentados por los oferentes al Fideicomiso. No existen restricciones para el hecho de que se trate de hogares ubicados en zonas de alto riesgo, siempre y cuando cumplan con las condiciones para ser beneficiarios del Programa, de acuerdo con los artículos 12 y 21 del Decreto 1432 de 2013 y las normas que los modifican, adicionen o sustituyan.

17. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“CUPO DE VIVIENDAS A OFERTAR: Mantener como mínimo los cupos para los grupo 1 y 2 como inicialmente se distribuyeron, o sea: Grupo 1 = 554 y Grupo 2= 138”*

Respuesta:

Los términos de referencia del proceso de selección no establecen un número de cupos de recursos para determinadas categorías de Municipios, como se había señalado inicialmente en los proyectos de términos de referencia. En consecuencia, todos los municipios del Departamento, independientemente de su categoría, podrán participar con proyectos que no superen el número de cupos del proceso de selección. Se considera que esto permitirá que se presenten proyectos que ofrezcan un mayor número de viviendas, lo cual resultará en un beneficio para los municipios en que se desarrollen los proyectos seleccionados.

18. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Si es válido el aporte de la experiencia de enajenación cuando el constructor solo aparece com vendedor de la obra construida en las respectivas escrituras?”*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.3.1.2 de los términos de referencia, *“Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar una o varias certificaciones suscritas por el representante legal y el revisor fiscal del proponente o del miembro del proponente que haya actuado como vendedor de las viviendas en la(s) que se especifique en forma expresa el número de viviendas efectivamente transferidas, manifestando expresamente si los títulos de propiedad en los cuales actuó como tradente se registraron dentro de los 8 años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada”*. (Subrayado y resaltado fuera del texto).