

# RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

## PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

### CONVOCATORIA No. 064

#### PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP ESQUEMA PÚBLICO EN EL DEPARTAMENTO DE VICHADA

**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 17 de diciembre de 2013 entre las 10:40 am y las 11:25 am en la ciudad de Bogotá, y las recibidas durante ese mismo término en el correo electrónico [vipa@fidubogota.com](mailto:vipa@fidubogota.com), 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 19 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 DEFINITIVOS

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

1. **En el marco de la audiencia** se preguntó si es posible explicar la manera de conformar, en el marco del programa, una de unión temporal o consorcio con una entidad pública.

**Respuesta:** Se remite al párrafo del artículo 17 del Decreto 1432 de 2013, que dice: “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”.

Por lo tanto son las entidades públicas las llamadas a determinar los procesos selección de los miembros de los consorcios o uniones temporales.

2. **En el marco de la audiencia** se solicitó estudiar la posibilidad de incrementar el valor de las viviendas de interés prioritario en el marco del programa, de 70 a 100 SMLMV, ya que los costos de construcción son muy altos para ese departamento.

**Respuesta:** El artículo 19 del Decreto 1432 de 2013 dispone: “*El valor de la vivienda de interés prioritario nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia el presente decreto no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes. 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*”. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el párrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011.

Para la definición del valor máximo de las viviendas, cuyos adquirentes recibirán el subsidio en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, se tuvo en cuenta que este programa incluye los componentes de subsidio, ahorro y crédito, y que si el subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con el artículo 8º del Decreto citado no supera los 25 smlmv, y el ahorro no supera el 5% del valor de la vivienda, la suma restante debe ser asumida por el hogar beneficiario, a través de un crédito.

Para viabilizar el cierre efectivo de la operación financiera para la compra de una Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se calculó el valor máximo de la cuota del crédito que podría pagar un hogar con ingreso mensual equivalente a 1 SMLMV, incluyendo una cobertura a la tasa de 5 puntos porcentuales. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 145 de 2000, y en esa medida se definió que el hogar no podrá pagar una cuota de crédito hipotecario que supere el 30% de los ingresos familiares.

Por las razones expuestas, si el valor de la vivienda se incrementa en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, no podría ser adquirida por una familia con un salario equivalente a 1 smlmv, pues la cuota del crédito que debería pagar superaría el 30% de sus ingresos.

3. **Pregunta recibida por correo electrónico** dentro del término establecido: “*EL tiempo que se tiene desde la publicación de los términos definitivos hasta la entrega es muy corto, específicamente para los proyectos que tienen presupuestado aportar recursos del Regalías, donde se dice se debe presentar el acuerdo de aprobación del OCAD para soportar este aporte, teniendo en cuenta que para estructurar un proyecto Macro de estas dimensiones en el caso de las gobernaciones donde se deben tener en cuenta a cada municipio como componente de este proyecto, el tiempo mínimo de realización de este trabajo podría ser fácilmente un mes, y si sumamos que para esto se requieren*”

## RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS

*las licencias de Urbanismo que igual su trámite tiene un tiempo determinado, y si sumamos además que después de estructurado y formulado el proyecto para presentar a OCAD después de su radicación este tiene un tiempo, para su revisión y viabilización en el OCAD, que fácilmente puede ser otro mes, y si sumamos además contar con que estos tiempos coincidan con la programación de los OCAD regionales, pues de lo contrario se debería esperar otro tiempo poder participar y presentar el proyecto a el OCAD, por esta razón consideramos que no se tuvieron en cuenta todo lo que hay que hacer y el tiempo que transcurre para poder conseguir el acuerdo de aprobación del OCAD tiempo insuficiente desde la publicación de los términos definitivos hasta la entrega de las propuesta”.*

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

- 4. Pregunta recibida por correo electrónico** dentro del término establecido: *“Se sugiere su permita aceptar una carta de intensión firmada por el gobernador donde se especifique la fuente de los recursos y el compromiso de reservarlos para este fin específico, teniendo en cuenta que se tiene 5 meses para la consolidación de las listas definitivas de los beneficiarios, para después estructurar el proyecto a OCAD con estos listados definitivos y no hacer doble trabajo que significa el desgaste de las instituciones y que no se tiene el tiempo suficiente para esto hasta la fecha de entrega de las propuestas, además que los términos dicen que se tiene tiempo 4 meses antes de la escrituración para presentar el acuerdo a OCAD ajustado”.*

**Respuesta:** El Decreto 1871 de 2013, por el cual se reglamenta la cofinanciación de los proyectos de inversión que se seleccionen en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, con recursos del Sistema General de Regalías, dispone en su artículo 2º: “Los proyectos de inversión que se oferten al patrimonio autónomo a que se refiere el Decreto 1432 de 2013, por los proponentes que tengan dentro de sus miembros a una entidad territorial y que incluyan como fuente de financiación recursos del Sistema General de Regalías, deben presentar como soporte de esta fuente el respectivo acuerdo de aprobación del Órgano Colegiado de Administración y Decisión – OCAD, de conformidad con las normas que rigen el mencionado Sistema” (Subrayado fuera del texto). En consecuencia, no se aceptará la sugerencia realizada por los interesados.