

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIA No. 066

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

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 el 19 de febrero de 2014, desde las 2:00 p.m. y hasta las 6:00 p.m., 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 17 de febrero de 2014. 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. Las transcripciones de las preguntas recibidas en el correo electrónico 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:

1. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “En el numeral 3.1.3.1.2 **EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS** dice “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”, mientras que en el numeral 3.1.3.1.1. **EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS** dice: “También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal **del proponente**, (Falta incluir o miembro del proponente) en las cuales se especifiquen en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el año de terminación de las viviendas. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificado o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada. Por lo que solicitamos que a la **EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS** se le agregue que “o del miembro del proponente” también podrá acreditar la experiencia y así esta certificación no sea exclusiva del proponente.

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1 de los términos de referencia dispone que: “El proponente deberá tener en cuenta las siguientes reglas, de carácter general, para la evaluación de la experiencia específica exigida: (...) En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal, de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%”.

De acuerdo con lo anterior, si bien no se encuentra señalada la posibilidad de acreditar la experiencia por parte de uno de los miembros, en el numeral 3.1.3.1.1., la posibilidad está establecida de manera general en el numeral 3.1.3.1. el cual expresamente manifiesta que la experiencia podrá acreditarla uno o varios integrantes del proponente plural, siempre y cuando la sumatoria se cumpla con los porcentajes de participación antes señalados. En consecuencia, la certificación para acreditación de la experiencia en construcción no es exclusiva del proponente sino que también aplica para sus miembros, en las condiciones señaladas en los términos de referencia.

En todo caso, se incorporará lo solicitado mediante adenda.

2. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “(...) De conformidad con los términos de referencia, numeral 3.2.1. Requisitos Generales, se plantea que “ 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”; Al respecto, se proyecta presentar un proyecto en Cartagena de Indias sobre el predio ubicado en la Transversal 54 con Carrera 82 de la actual nomenclatura urbana, predio el cual cuenta con norma urbanística y no requiere de licencia urbanística sino de **licencia de subdivisión** para la obtención de la licencia de

construcción con base en las siguientes consideraciones normativas: 1.- De conformidad con la Ley 388 de 1997, los municipios son autónomos para expedir las normas que reglamentan el uso del suelo en el ámbito de su jurisdicción, lo cual se realiza mediante la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial, no obstante, para determinados aspectos el Gobierno Nacional expide leyes o decretos, con el objeto de reglamentar vacíos en las normas territoriales y así poder ejecutar la política nacional urbana y territorial que permite la inversión, como es el caso de la vivienda de interés social. 2.- Con base en lo indicado, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2060 de 24 de junio de 2004 "Por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana", el cual fue derogado por el artículo 19 del Decreto Nacional 075 de 2013. El citado decreto 2060 de 2004, estableció en su momento una reglamentación muy clara para las entidades territoriales, y para el caso que nos ocupa, complemento el Decreto Distrital 0977 de 2001, mediante el cual se adoptó el POT para Cartagena, en lo referente a la ejecución de proyectos VIS. 3.- El citado Decreto Distrital 0977 de 2001 (POT de Cartagena), se complementa con el Acuerdo 45 de 1989, mediante el cual el Concejo de Cartagena adoptó el Código de Construcción. Es de señalar, que el Decreto Distrital 0977 de 2001 (POT de Cartagena) fue modificado parcialmente por el Acuerdo 33 de 2007. 4.- El marco normativo señalado se ve matizado en el caso de Cartagena, con el uso que le da la Secretaria de Planeación Distrital a la facultad otorgada por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, que le permite mediante resoluciones, circulares u oficios, reglamentar los vacíos de las normas o la interpretación para su aplicación, lo cual nos lleva a que para el caso en análisis aplica la Circular 2 de 2004 y el oficio AMC-OFI-0034394-2013, emanados de la Secretaria Distrital de Planeación. 5.- Con base en lo expresado en los 4 numerales precedentes, se resolvió la duda sobre la norma aplicable en el polígono correspondiente al predio ubicado en la Transversal 54 con Carrera 82 de la actual nomenclatura urbana de Cartagena, en el sentido de poder destinarlo a la ejecución de un proyecto de vivienda de interés prioritario y, la norma urbana aplicable en cuanto a las áreas de lote, casa o apartamento, alturas, antejardín, patios, cesiones, etc.. 6.- De conformidad con lo señalado por la Secretaria de Planeación de Cartagena, al derogar el Gobierno Nacional el Decreto 2060 de 24 de junio de 2004, mediante el artículo 19 del Decreto Nacional 075 de 2013, se generó un vacío para la ejecución de proyectos VIS/VIP, motivo por el cual todas las inquietudes atinentes al uso del suelo y tipo de vivienda queda sujeto a la interpretación de las normas territoriales, que para el caso que nos ocupa son Decreto Distrital 0977 de 2001 (POT de Cartagena), el Acuerdo 45 de 1989 (Código de Construcción); el Acuerdo 33 de 2007 y la Circular 2 de 2004 y el oficio AMC-OFI-0034394-2013, emanados de la Secretaria Distrital de Planeación. 7.- Con base en lo señalado, la Secretaria de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, estableció en la Circular de fecha 10 de diciembre de 2013, que en el polígono correspondiente al predio señaló para desarrollar el proyecto, se debe realizar en manzanas de una hectárea en la modalidad de conjuntos cerrados, de modo tal que no se genera la obligación de realizar cesiones (zonas verdes y vías locales) a favor del Distrito de Cartagena; y que con el objeto de clarificar las alturas aplicables; los índices de ocupación y edificación aplicables y los usos, se debe acudir a la Circular 2 de 2004 y el oficio AMC-OFI-0034394-2013, emanados de la Secretaria Distrital de Planeación. La citada Circular No 2 de 2004, estableció que sobre algunas vías, que coinciden con las del predio en cuestión, se pueden aplicar las normas para la actividad residencial Tipo C, que permite un índice de ocupación del 40%, siempre y cuando el lote tenga acceso directo a la vía y, si colinda con otra vía, se mejora el índice de edificabilidad que puede llegar al 240 %. Adicionalmente, para permitir expedir licencias de construcción para proyectos VIS/VIP, la Secretaria de Planeación Distrital expidió una circular, en uso de la facultad otorgada por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, para reglamentar el vacío y así ajustar lo señalado por la Circular 2 de 2004 y el oficio AMC-OFI-0034394-2013. Por lo anterior, solicito al Ministerio expedir un adendo, en el sentido de señalar que para casos como el planteado, se puede proceder a presentar el proyecto con la correspondiente licencia de

subdivisión, y no una de urbanismo, que permite aplicar la norma urbana en forma directa mediante la expedición de la licencia de construcción, y señalar si en dicho caso se requiere aportar algún tipo de plano. **Anexamos copia de la Circular y de la licencia de subdivisión.**

Respuesta:

De acuerdo con las normas vigentes no es posible reemplazar una licencia de urbanización por una licencia de subdivisión, en la medida en que el objeto de las mismas es diferente.

EL artículo 4 del Decreto 1469 de 2010 establece que la licencia de urbanización es: *“Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.*

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: 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. Parágrafo. La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.”

En tanto el artículo 6 del mismo Decreto prevé que la licencia de subdivisión es: *“Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.”*

De acuerdo con lo previsto en el numeral 2.1. del Anexo No. 4 de los términos de referencia: *“(…) En todo caso las obras deberán ejecutar al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003.(…)”* Finalmente, teniendo en cuenta la observación presentada y los anexos aportados con la misma, no es posible concluir que la licencia de subdivisión haga las veces de la licencia de urbanización.