

## PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

### CONVOCATORIA No. 071

#### PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PRIVADA EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA

**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 18 de febrero de 2014, desde las 2:00 p.m. y hasta las 6:00 p.m., en el correo electrónico [vipa@fidubogota.com](mailto: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: *“Con relación a la Convocatoria 071 Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA - Fidubogota - Arauca, considero que el plazo máximo de entrega de las propuestas esta muy cercano, sobretodo para nuestro territorio, ya que muchos de los terrenos que se pretenden intervenir dependen de una muy cercana aprobación de la modificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, ya que se amplio el perímetro urbano de la ciudad. Espero se logre ampliar un poco mas el plazo de entrega a la convocatoria para poder intervenir nuevas proporciones del territorio”.*
2. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“(…) respecto al tema de la refetencia y en1 el deseo de participacion, solicito sea estudiada la posibilidad de ampliacion del plazo de entrega de las propuestas regiatrada para el 28 del presente mes quw a consideracion es corto. Es sabido quw para una acertada formulacion de este tipo de proyectos se debe contar con infoemacion basica de terceros del ente municipal, departamental. La licencia de urbanismo a solicitar ante el ente municipal encargado demanda un plazo de 45 días. Sin hablar de las solicitudes a los entes que refieren a los servixios de energia acueducto y alcantarillado. Estos han de entrar a evaluar un proyecto de tan magnitud y justificarlo en el plan de desarrollo que ellos tengan para su region...quedo a espera de una respuesta...”*
3. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Que se re-considere la fecha de presentación de la propuesta planteada para el viernes 28 de febrero extendiendo el plazo de acuerdo a la convocatoria que existe para el esquema público 10 de marzo de 2014, con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes en la entrega de la propuesta”.*
4. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Que se re-considere la fecha de presentación de la propuesta planteada para el viernes 28 de febrero extendiendo el plazo de acuerdo a la convocatoria que existe para el esquema público 10 de marzo de 2014, con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes en la entrega de la propuesta”.*

**Respuesta:**

La fecha de cierre de la convocatoria se estableció teniendo en cuenta que es el segundo proceso que adelanta el Fideicomiso - Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores para la selección de proyectos de iniciativa privada en el Departamento de Arauca. El primer proceso inició el 15 de agosto de 2013, de manera que se considera haber otorgado un tiempo suficiente para que los interesados estructuren los proyectos que pretendan ofrecer en el marco del Programa VIPA.

5. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Se sugiere eliminar en las diferentes cláusulas de los términos de referencia, lo relacionado con que las modificaciones, procesos de subsanaciones y demás aclaraciones que se tengan a lugar durante el tiempo de evaluación por parte del comité, sea causal de rechazo”.*
6. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Se sugiere eliminar en las diferentes cláusulas de los términos de referencia, lo relacionado con que las modificaciones, procesos de subsanaciones y demás aclaraciones que se tengan a lugar durante el tiempo de evaluación por parte del comité, sea causal de rechazo”.*

**Respuesta:**

De conformidad con el numeral 2.8 de los términos de referencia, el encargado del proceso de evaluación es el evaluador designado o contratado por el Fideicomiso y no los Comités constituidos en el marco del

mismo. Para que el evaluador pueda establecer si las propuestas presentadas cumplen los requisitos señalados en los términos de referencia, debe tener la posibilidad de verificar la información presentada por el proponente, lo cual incluye entre otras cosas la solicitud de aclaraciones, y en la medida en que las mismas no sean atendidas por el proponente dentro de los plazos señalados por el evaluador, la consecuencia debe ser el rechazo de la propuesta. El numeral 2.11 de los términos de referencia define la forma en que se realiza el procedimiento de saneamiento en el marco del proceso de selección. En consecuencia, no se acogerá la observación.

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “(...) se sugiere muy respetuosamente considerar la modificación parcial de algunos requisitos de participación así: 1. En cuanto a la experiencia en construcción se refiere, ampliarla a los últimos 10 años. (...)En cuanto a los porcentajes frente a metros cuadrados construidos, reconsiderar los mismos, cuando se traten de proyectos en los que se pretendan construir más de 500 viviendas solicitar un 70% de los metros cuadrados a construir, de tal forma que garantice una pluralidad de oferentes, sin menoscabo de una selección objetiva. (...) **1. En cuanto a la experiencia en construcción se refiere, se sugiere ampliarla a los últimos 10 años, e igualmente reconsiderar los porcentajes exigidos. DADA LA POCA PLURALIDAD DE OFERENTES EN EL DEPARTAMENTO, Y AL CUPO DE NÚMERO DE VIVIENDAS, LA SUGERENCIA ES QUE EL CUADRO, POR LO MENOS PARA EL SIGUIENTE NUMERO DE VIVIENDAS, QUEDE ASÍ:** “2. En cuanto a la experiencia en enajenación se refiere, se sugiere ampliarla igualmente a los últimos 10 años, y reconsiderar el porcentaje exigido, así: “El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen al menos el número **equivalente al 100%**, del total de las viviendas ofrecidas. Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los **últimos 10 años** anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección...” Cuando se trate de proyectos de más de 500 viviendas el proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen al menos el número **equivalente al 50%**, del total de las viviendas ofrecidas. (...) **En cuanto a la experiencia en construcción, se permita la experiencia de la ejecución de mejoramientos de vivienda y construcción en sitio propio, considerando que en ellos hay ampliación de la misma, lo cual permitiría acreditar metros cuadrados construidos”.**
8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “(...) Por otra parte, se sugiere muy respetuosamente considerar la modificación parcial de algunos requisitos de participación así: 1. En cuanto a la experiencia en construcción se refiere, ampliarla a los últimos 10 años. 2. En cuanto a los porcentajes frente a metros cuadrados construidos, reconsiderar los mismos, cuando se traten de proyectos en los que se pretendan construir más de 500 viviendas solicitar un 70% de los metros cuadrados a construir, de tal forma que garantice una pluralidad de oferentes, sin menoscabo de una selección objetiva. **1. En cuanto a la experiencia en construcción se refiere, se sugiere ampliarla a los últimos 10 años, e igualmente reconsiderar los porcentajes exigidos. DADA LA POCA PLURALIDAD DE OFERENTES EN EL DEPARTAMENTO, Y AL CUPO DE NÚMERO DE VIVIENDAS, LA SUGERENCIA ES QUE EL CUADRO, POR LO MENOS PARA EL SIGUIENTE NUMERO DE VIVIENDAS, QUEDE ASÍ:** 2. En cuanto a la experiencia en enajenación se refiere, se sugiere ampliarla igualmente a los últimos 10 años, y reconsiderar el porcentaje exigido, así: “El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen al menos el número **equivalente al 100%**, del total de las viviendas ofrecidas. Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los **últimos 10 años** anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección...” Cuando se trate de proyectos de más de 500 viviendas el proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen al menos el número **equivalente al 50%**, del total de las viviendas ofrecidas. 3. **En cuanto a la experiencia en**

***construcción, se permita la experiencia de la ejecución de mejoramientos de vivienda y construcción en sitio propio, considerando que en ellos hay ampliación de la misma, lo cual permitiría acreditar metros cuadrados construidos”.***

**Respuesta:**

Se mantendrán los requisitos exigidos para la experiencia en construcción y enajenación de vivienda. Al respecto se debe aclarar que el numeral 3.1.3.1.2 de los términos de referencia establece que el proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 50% del total de las viviendas ofrecidas, de conformidad con lo señalado en el mismo numeral.

De otra parte, de acuerdo con los procedimientos definidos en el Decreto 1432 de 2013, los proponentes de los proyectos de vivienda en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores tienen obligaciones relacionadas con la comercialización y enajenación de las viviendas a los beneficiarios del programa. En consecuencia, se requerirá de un título traslativo del derecho real de dominio, en los términos del Código Civil, para poder dar cumplimiento a lo establecido en los términos de referencia.

En este orden de ideas, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.5 de los términos de referencia, el oferente seleccionado deberá *“Cumplir, durante el proceso de comercialización y transferencia de las viviendas, y hasta los términos establecidos en las normas vigentes, con las disposiciones de la Ley 1480 de 2011, la Circular 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas que sean aplicables”*. Es pertinente mencionar que la referida Circular está dirigida a todas las personas vendan y/o promocionen inmuebles destinados a vivienda.

Adicionalmente, el oferente, de acuerdo con lo señalado en el numeral 4.6 de los términos de referencia, deberá *“informar a los potenciales beneficiarios del Programa VIPA cuáles son los costos y gastos en que deberán incurrir para convertirse en propietarios de las viviendas a desarrollar en el proyecto seleccionado”*.

De acuerdo con lo expuesto, la experiencia que se requiere por parte del proponente debe ser en procesos de enajenación que impliquen la transferencia del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, para garantizar que los procesos de transferencia y entrega de las viviendas que se ejecuten en el marco del Programa VIPA sean realizados por oferentes que tengan conocimiento en la materia, para el desarrollo oportuno de los procesos de escrituración y registro, y para que puedan explicar claramente a los beneficiarios del programa cuáles son los trámites a realizar, y cuáles son los costos y gastos que implican estos trámites.

Por las razones expuestas, no se aceptará que la experiencia en enajenación de viviendas se acredite con la presentación de procesos de mejoramiento de vivienda, ni procesos de construcción en sitio propio, pues se requiere que los oferentes demuestren experiencia específica en las actividades que van a desarrollar en el evento en que resulten seleccionados.

9. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto a la capacidad financiera; la carta de pre-aprobación de crédito 50% sobre el valor de los proyectos, se sugieren que se establezca en un 30%”*.

10. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En cuanto a la capacidad financiera; la carta de pre-aprobación de crédito 50% sobre el valor de los proyectos, se sugieren que se establezca en un 30%”.*

**Respuesta:**

La carta de pre – aprobación de crédito es el 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.

11. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Que se acepten pre-aprobados de créditos vigentes con fecha de expedición dentro de los últimos 6 meses antes de la fecha de presentación de la propuesta, presentada para anteriores convocatorias”.*

12. Observación recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Que se acepten pre-aprobados de créditos vigentes con fecha de expedición dentro de los últimos 6 meses antes de la fecha de presentación de la propuesta, presentada para anteriores convocatorias”.*

**Respuesta:**

La carta de pre- aprobación de crédito deberá presentarse en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3.1.2.1 de los términos de referencia, de acuerdo con el cual deberá estar vigente.

13. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Frente al tema de los bienes inmuebles es claro que no pueden ser de propiedad de entidades públicas, pero pueden estas últimas aportar en el cierre del proyecto en especie o dinero, (como obras de urbanismo o en qué tipo de obras) a través de subsidio?”*

14. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Frente al tema de los bienes inmuebles es claro que no pueden ser de propiedad de entidades públicas, pero pueden estas últimas aportar en el cierre del proyecto en especie o dinero, (como obras de urbanismo o en qué tipo de obras) a través de subsidio?”*

**Respuesta:**

La acreditación de los recursos para la financiación del proyecto en el marco de este proceso de selección solamente podrá realizarse de conformidad con lo establecido en el numeral 3.1.2. de los términos de referencia. Adicionalmente, en el numeral 1.6 se aclara que las entidades públicas no son destinatarias de este proceso de selección.

Sin perjuicio de lo anterior, es posible que los hogares beneficiarios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores reciban el subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA o las Cajas de Compensación Familiar y adicionalmente un subsidio de otras entidades. En consecuencia, el artículo 13 del Decreto 1432 de 2013 dispone:

*“(…) Si los hogares potencialmente beneficiarios del programa a que se refiere este decreto cuentan con un subsidio familiar para la adquisición de vivienda urbana nueva, asignado en cualquier momento por una entidad otorgante diferente de Fonvivienda o las Cajas de Compensación Familiar, previa autorización de*

*la entidad otorgante, los respectivos hogares podrán autorizar su desembolso a los oferentes de los proyectos que resulten seleccionados de acuerdo con lo establecido en el presente decreto. La entidad otorgante del subsidio definirá las condiciones para el desembolso del subsidio al oferente de los proyectos, siempre y cuando dichas condiciones no contraríen lo establecido en este decreto ni las decisiones adoptadas por los órganos de decisión del patrimonio autónomo al que se refiere el presente decreto.*

*En el evento en que otras entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda decidan autorizar el desembolso de recursos a los oferentes de proyectos seleccionados de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, ni Fonvivienda, ni las Cajas de Compensación Familiar, ni el patrimonio autónomo que se constituya de acuerdo con lo establecido en este decreto, serán responsables por la debida ejecución de los mencionados recursos. Los recursos aportados por autorización de la mencionada entidad otorgante, en todo caso, contribuirá al pago de la vivienda, junto con los demás recursos previstos en el presente decreto”.*

15. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “(...) *consecuente con la información solicitada anteriormente acerca del tema de la referencia, inquieto en lo siguiente, si es posible presentar oferta in proyecto desarrollado sobre un predio postulado de propiedad de tercero con concentimiento de este, al solicitar la licencia de urbanismo ante la entidad competente municipal, ellos la han de expedir bajo titulo perconal del peopietario del predio y no del proponente. Por lo anterior cabria la inquietud de saber de tipo de licencia a solicitar respecto al tema”.*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1469 de 2010 podrán ser titulares de las licencias urbanísticas los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas, de los predios objeto de la solicitud.

Señala además que: *“También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.*

*Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.*

*En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concorra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.*

*Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.”*

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.1. de los términos de referencia definitivos el proponente deberá presentar licencia de urbanización, con los planos aprobados y con la respectiva

constancia de ejecutoria, y en evento en que el predio cuente con licencia de construcción podrá aportar copia de la misma. Las licencias que aporte deberán dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 38 del Decreto 1469 de 2010, es decir, deben incluir la información del titular de la misma.

No obstante lo anterior, en los términos de referencia no se establece como requisito que el titular de las licencias deba ser el proponente o uno de los miembros del mismo, sino que se presente la licencia de urbanización de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.1.

16. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En relación a las Licencias de Urbanismo es importante realizar las siguientes observaciones; que la validez de las mismas se constate con las respectivas oficinas de planeación municipal o por quien expida dicho documento, Además sea esta, quien atiendan a las aclaraciones dado para el proponente es difícil hacer aclaraciones de procesos, procedimientos y formatos internos de tales oficinas, y que sobretodo que a bien se tenga que la aclaración de estos tecnicismos no se conviertan en causal de rechazo. Adicionalmente en caso de presentarse situaciones que ameriten subsanaciones frente a tecnicismos estas pueden llevar a modificaciones sin que se entienda como mejoramiento de la propuesta, sin para efectos de lo anterior se hable de descalificado, inhabilitado o rechazado”.*
17. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“En relación a las Licencias de Urbanismo es importante realizar las siguientes observaciones; que la validez de las mismas se constate con las respectivas oficinas de planeación municipal o por quien expida dicho documento, Además sea esta, quien atiendan a las aclaraciones dado para el proponente es difícil hacer aclaraciones de procesos, procedimientos y formatos internos de tales oficinas, y que sobretodo que a bien se tenga que la aclaración de estos tecnicismos no se conviertan en causal de rechazo. Adicionalmente en caso de presentarse situaciones que ameriten subsanaciones frente a tecnicismos estas pueden llevar a modificaciones sin que se entienda como mejoramiento de la propuesta, sin para efectos de lo anterior se hable de descalificado, inhabilitado o rechazado”.*

### **Respuesta:**

El numeral 3.2.1. de los términos de referencia definitivos establece los requisitos generales que deben cumplir los proponentes, dentro de los cuales se encuentran incluidas la presentación de la licencia de urbanización, los planos aprobados con la misma y la respectiva constancia de ejecutoria. También establece que en el evento en que el predio cuente con licencia de construcción el proponente podrá aportar copia de la misma.

La Nota del numeral citado prevé que: *“Las licencias urbanísticas que aporte el proponente deberán estar aprobadas de conformidad con lo contenidos establecidos de que trata el artículo 38 del Decreto 1469 de 2010. (...)”*

Ahora bien, y para dar respuesta a su inquietud, es preciso señalar que es responsabilidad del Curador Urbano o de la autoridad competente para la expedición de las licencias urbanísticas dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1469 de 2010, y que es el titular de la licencia el llamado y el legitimado a solicitar las aclaraciones y complementaciones que estime pertinentes para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los términos de referencia.

Finalmente, el Anexo No. 4 de los términos de referencia establece que: *“(...) El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el*

curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar.

Será responsabilidad del proponente tramitar y obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción. (...)"

18. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "(...) En la actualidad el plan básico de ordenamiento territorial se encuentra en actualización a espera de 2 o 3 meses de arrojar un resultado definitivo... quisiera saber si en algo se puede adoptar posición para viabilizar el proyecto teniendo en cuenta que hay parámetros dentro del mismo que dependen de lineamientos propuestos dentro de la aprobación en ejecución".

### Respuesta:

La pregunta no es clara, sin embargo, es pertinente aclarar que en el evento en que la modificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial no haya sido adoptada, de conformidad con los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997, la norma aplicable es el actual Plan Básico de Ordenamiento Territorial, con base en el cual se deberán aportar y acreditar las condiciones establecidas en los numerales 3.2.1. y 3.2.3 de los términos de referencia.

Adicional a lo anterior, los requisitos previstos en los términos de referencia definitivos se establecieron con el objeto de garantizar y tener la certeza que los predios sobre los cuales se ejecuten los proyectos puedan ser efectivamente desarrollados, y que el proponente esté en la capacidad de cumplir con lo establecido en los términos de referencia y sus anexos.

19. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "*En cuanto a las especificaciones de obras básicas de urbanismo de que trata el anexo 4 de especificaciones técnicas, especialmente lo previsto en el numeral 2 del mismo (ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICA DE URBANISMO), contenido en la página 60 del proyecto de términos, señala que "para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega: I. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio, debidamente conformada con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.) II. Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.), **así, se considera que para proyectos de vivienda unifamiliar o multifamiliar que plantea la creación de acceso con la malla vial municipal y vías internas de comunicación en el proyecto, es bastante difícil por los costos de pavimentación en el Departamento de Arauca, cumplir con esta especificación a su totalidad, mucho más cuando en la mayoría de los municipios del Departamento, las calles pavimentadas son contadas, de lo que resulta imperioso solicitar muy respetuosamente, se considere esta especificación, donde solo exija vías internas debidamente conformadas, y para quienes logren de acuerdo a su presupuesto la pavimentación de vías, se otorgue un plus de calificación en la evaluación del respectivo proyecto. O suprimir dicha especificación de pavimento definitivamente"***"

20. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "*En cuanto a las especificaciones de obras básicas de urbanismo de que trata el anexo 4 de especificaciones técnicas, especialmente lo previsto en el numeral 2 del mismo (ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICA DE*

URBANISMO), contenido en la página 60 del proyecto de términos, señala que “para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega: I. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio, debidamente conformada con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.) II. Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.), **así, se considera que para proyectos de vivienda unifamiliar o multifamiliar que plantea la creación de acceso con la malla vial municipal y vías internas de comunicación en el proyecto, es bastante difícil por los costos de pavimentación en el Departamento de Arauca, cumplir con esta especificación a su totalidad, mucho más cuando en la mayoría de los municipios del Departamento, las calles pavimentadas son contadas, de lo que resulta imperioso solicitar muy respetuosamente, se considere esta especificación, donde solo exija vías internas debidamente conformadas, y para quienes logren de acuerdo a su presupuesto la pavimentación de vías, se otorgue un plus de calificación en la evaluación del respectivo proyecto. O suprimir dicha especificación de pavimento definitivamente”**

**Respuesta:**

El numeral 2 del Anexo No. 4 de los términos de referencia-Especificaciones Obras Básicas de Urbanismo, establece que las vías que garanticen la conectividad con la malla vial urbana del Municipio y las internas del proyecto deberán estar, al momento de la entrega, debidamente conformadas con pavimento rígido o flexible o articulado, y cumpliendo con la normativa urbanística de cada municipio.

Con base en lo anterior puede colegirse que como requisito mínimo se exigen las vías mencionadas pavimentadas, en cualquier tipo, rígido, flexible o articulado. Este requisito es de obligatorio cumplimiento para que el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO-PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, expida los certificados de existencia de las viviendas, y es concordante con las exigencias de los programas de vivienda que se han adelantado en todo el país, en aras de garantizar calidad de vida y una adecuada movilidad de los beneficiarios de los proyectos.

Por lo expuesto no se acogerá su observación y se mantendrán las especificaciones establecidas en los términos de referencia.

21. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “(...) ¿En qué momento se adelantará la convocatoria para seleccionar los hogares beneficiarios de este programa, y quien debe adelantar dicha convocatoria?”
22. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “¿En qué momento se adelantará la convocatoria para seleccionar los hogares beneficiarios de este programa, y quien debe adelantar dicha convocatoria?”

**Respuesta:**

El artículo 14 del Decreto 1432 de 2013, en relación con los hogares potencialmente beneficiarios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores dispone:

“Los oferentes de proyectos de vivienda de interés prioritaria que resulten seleccionados de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, presentarán ante el patrimonio autónomo un listado conformado por un

número de hogares igual o mayor al número de viviendas del proyecto seleccionado, que se hayan postulado con el propósito de ser beneficiarios del mencionado proyecto y que reúnan los requisitos señalados en el artículo 12 del presente decreto, el cual deberá contener como mínimo el nombre completo y el documento de identificación de cada uno de los miembros del hogar propuesto por el oferente.

*Junto con la presentación del listado, el oferente deberá adjuntar la documentación que indique el patrimonio autónomo, de acuerdo con las instrucciones emitidas por los órganos de decisión del mismo, para verificar que los hogares incorporados en el listado cumplan las condiciones señaladas en los literales a), e) y f) del artículo 12 del presente decreto. En todo caso, deberá anexar la documentación a la que hace referencia el artículo 21 del presente decreto.*

*En el evento en que el oferente presente un listado con un número de hogares superior al número de viviendas a ejecutar en el proyecto seleccionado y el número de hogares que cumpla las condiciones señaladas en este decreto supere el número de viviendas mencionado, las entidades otorgantes del subsidio priorizarán en la asignación a los hogares que habiendo cumplido las referidas condiciones, cuenten con mayor ahorro.*

*Si, una vez verificado el mayor ahorro, se presenta empate entre uno o varios hogares, se asignarán los subsidios de acuerdo con el orden de radicación de las postulaciones ante el oferente del proyecto. Este orden deberá ser indicado por este último". (Subrayado fuera del texto).*

Según lo expuesto, el oferente seleccionado será el responsable de definir la metodología que utilizará para convocar a quienes tengan intención de postularse en el proyecto respectivo, para ser beneficiarios del Programa VIPA, así como para definir el orden de radicación de las postulaciones, cuando sea el caso.

El capítulo V del Decreto antes mencionado, establece el procedimiento para la asignación del subsidio otorgado en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores. De acuerdo con el referido procedimiento, los hogares interesados deben acudir a los oferentes seleccionados, y son éstos los que entregan al patrimonio autónomo el listado de hogares potencialmente beneficiarios, para su verificación.

Por último el numeral 1.3.2 de los términos de referencia se refiere al procedimiento para la identificación y selección de los beneficiarios del programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores – VIPA.

23. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "(...) El formato de que trata el artículo precitado 21 del decreto (decreto 1432 de 2013), ¿ya fue establecido por FONVIVIENDA, y en caso tal, donde se puede obtener, o se va a suministrar como un anexo a los términos de referencia de la convocatoria?"
24. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "(...) El formato de que trata el artículo precitado 21 del decreto, (decreto 1432 de 2013), ¿ya fue establecido por FONVIVIENDA, y en caso tal, donde se puede obtener, o se va a suministrar como un anexo a los términos de referencia de la convocatoria?"
25. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: "(...) ¿En qué momento se debe diligenciar dicho formulario, quien se encarga de este procedimiento y sobre todo si es un requisito para la entrega de las propuestas y se tomará como una causal de rechazo en el marco de la presente convocatoria?"

26. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “(...) ¿En qué momento se debe diligenciar dicho formulario, quien se encarga de este procedimiento y sobre todo si es un requisito para la entrega de las propuestas y se tomará como una causal de rechazo en el marco de la presente convocatoria?”
27. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “De conformidad con los términos de referencia, el proponente enviará junto con la oferta el listado de beneficiarios para cada uno de los proyectos que se presenten. ¿para este momento los beneficiarios deben cumplir con el 100% de los requisitos establecidos en el decreto 1432/13 o cuándo?”
28. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “De conformidad con los términos de referencia, el proponente enviará junto con la oferta el listado de beneficiarios para cada uno de los proyectos que se presenten. ¿para este momento los beneficiarios deben cumplir con el 100% de los requisitos establecidos en el decreto 1432/13 o cuándo?”

**Respuesta:**

Mediante resolución No. 0049 de 2014, el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, adoptó el formulario de inscripción al Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, con la respectiva guía de diligenciamiento. La referida resolución puede ser consultada en la Página WEB del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: [www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co). Este documento se entrega a los oferentes seleccionados en el marco de los procesos, pues es un insumo necesario para el proceso de comercialización.

Como se expuso en respuesta anterior de este documento, el proceso de comercialización es una responsabilidad del oferente seleccionado. El numeral 4.4 de los términos de referencia señala como obligación del oferente: “Comercializar las viviendas de interés prioritario que hagan parte del proyecto seleccionado, a la población objeto del programa, de acuerdo con las condiciones señaladas en el decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan”.

Finalmente, los términos de referencia no establecen que el listado de hogares potencialmente beneficiarios ni el formulario de inscripción de los mismos al Programa deban adjuntarse al momento de la presentación de la propuesta, y tampoco se establece esta situación como causal de rechazo de la propuesta. En consecuencia, el proceso de comercialización y de entrega de los listados de hogares potencialmente beneficiarios del Programa deberá adelantarse en los plazos y condiciones señalados en el numeral 1.3 de los términos de referencia.

**Respuesta:**

29. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “¿Cómo es el tratamiento con los independientes?; quienes se postulen deben estar cotizando a salud, pensión o a una Caja?”;
30. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: ¿Si se acepta trabajadores independientes se aceptan certificados de ingresos de contador o se verifica a través de su cotización a salud?
31. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: ¿Cómo es el tratamiento con los independientes?; quienes se postulen deben estar cotizando a salud, pensión o a una Caja?;
32. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “¿Si se acepta trabajadores independientes se aceptan certificados de ingresos de contador o se verifica a través de su cotización a salud?”

**Respuesta:**

El Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores no excluye a los trabajadores independientes. Los documentos que se exigirán para verificar los listados de los hogares potencialmente beneficiarios del Programa VIPA son los indicados en el Artículo 21 del Decreto 1432 de 2013, dentro de los cuales se encuentra el formulario de postulación, que debe indicar la información socio económica del hogar. Adicionalmente, de acuerdo con el mismo artículo, el formulario incluirá la declaración juramentada de los miembros del hogar postulante mayores de edad, que se entenderá surtida con la forma del mismo, en la que manifiestan entre otras cosas, que los datos suministrados son ciertos.

Sin perjuicio de lo anterior, las entidades otorgantes de los subsidios podrán establecer mecanismos para la verificación de que la información suministrada por los hogares es veraz.

33. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Frente al cumplimiento del ahorro mínimo y del cupo crediticio, ¿es posible que el hogar propuesto, presente para el cierre financiero, cumpliendo con el 100% del valor faltante para acceder a la vivienda, con solo la carta de aprobación de crédito, sin tener el ahorro mínimo?”*
34. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Frente al cumplimiento del ahorro mínimo y del cupo crediticio, ¿es posible que el hogar propuesto, presente para el cierre financiero, cumpliendo con el 100% del valor faltante para acceder a la vivienda, con solo la carta de aprobación de crédito, sin tener el ahorro mínimo?”*

**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 una carta de aprobación de crédito con la cual se logre el cierre financiero para la adquisición de la vivienda.

35. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Se sugiere mayor claridad en el tema de desembolsos y procesos de pago por avance de obra y viviendas terminadas”.*
36. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Se sugiere mayor claridad en el tema de desembolsos y procesos de pago por avance de obra y viviendas terminadas”.*

**Respuesta:**

El numeral 6 de los términos de referencia “desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda” establece claramente cuáles son las condiciones para proceder a los desembolsos. De acuerdo con el mismo, no se establece ninguna posibilidad de realizar desembolsos por avances de obra, pues el primer desembolso está sujeto, entre otras cosas, a que el oferente adjunte el certificado de existencia de las viviendas, suscrito por el supervisor contratado o designado por el convocante. El supervisor solamente podrá realizar las verificaciones necesarias para definir la pertinencia de la expedición del certificado, cuando las viviendas se encuentren terminadas.