

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIAS No. 033 A 064

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA PÚBLICO - PRIVADA

OBJETO DE LOS PROCESOS DE SELECCIÓN: seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos señalados en este documento 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 en el correo electrónico vipa@fidubogota.com que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, aquellas que fueron recibidas dentro de las audiencias públicas realizadas el 24 de septiembre de 2013, desde las 9:00 a.m y hasta las 12:00 m y el 27 de septiembre de 2013, desde las 2:00 p.m. y hasta las 5:00 p.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, en esas mismas fechas y horas. 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 los procesos de selección.
3. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los proyectos de términos de referencia publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 18 de septiembre de 2013. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar modificaciones a los proyectos de términos de referencia o de incluir modificaciones en los términos de referencia definitivos que se publiquen por instrucción del Fideicomiso.
4. Este documento consolida las observaciones recibidas para todos los proyectos de términos de referencia publicados el 18 de septiembre de 2013, (convocatorias 033 a 064).
5. 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.
6. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título “**Respuesta**”.
7. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS PROYECTOS DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

Se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo establecido, de la siguiente manera:

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL NÚMERO DE CUPOS DE RECURSOS INCLUIDOS EN LA CONVOCATORIA

1. En el marco de la audiencia se solicitó se aumente el número de cupos de recursos destinados para los Municipios de Grupo 2, es decir, los de categoría 4, 5 y 6.
2. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Con relación al numeral 1.3.4. del Número máximo a ofrecer, nos gustaría saber si hubiese oportunidad de aumentar el número de cupos para el grupo No. 2.”*
3. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“(…) en el caso del departamento de Putumayo, en el caso de privados como para públicos como no hay municipios nivel 1 y 2, sino 3 en adelante, Por favor en casos como este no limitar los porcentajes 70/30, sino dejarlo abierto para el departamento”.*

Respuesta:

En los términos de referencia definitivos, se modificará lo establecido en el numeral 1.3.4, relativo al número de cupos de recursos de los procesos de selección.

4. En el marco de la audiencia se solicitó que los cupos de recursos que no se destinen a proyectos seleccionados en procesos para la selección de proyectos de iniciativa privada se destinen, para el mismo Departamento, a los procesos de selección en los cuales pueden participar las entidades públicas como miembros de los proponentes.
5. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Se debe permitir que las entidades públicas que hayan estructurado ó quieran ofertar un proyecto grande, lo oferten tal como lo tengan estructurado , no de acuerdo con el máximo establecido en el numeral 1.3.4, para la convocatoria pública. Esto para que en el caso de no haberse llenado los cupos de la convocatoria privada se les pueda asignar los cupos sobrantes hasta completar los asignados a cada departamento, (entre públicos y privados) y se pueda al final asignar todos los cupos disponibles para cada uno de los departamentos .Siempre privilegiando los mejores proyectos, calificándolos de acuerdo a lo que se ofrezca”.*
6. En el marco de la audiencia se preguntó qué pasaría si al cierre del proceso de selección no es posible seleccionar proyectos para la totalidad de cupos de recursos. ¿Qué pasaría con los cupos sobrantes?

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, para cada uno de los procesos 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.

Ahora bien, 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.

7. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Numeral 1.3.4 : El número máximo de viviendas para el grupo 1, para el Departamento del Cauca es muy limitado. Se solicita modificar el número asignado para la convocatoria Pública. Los entes públicos están en la posibilidad de ofrecer mejores condiciones de lote, área construida , zonas verdes para futuros equipamientos comunitarios, subsidios,etc. La convocatoria de hecho ya está advirtiendo que si las entidades públicas no aportan recursos para la ejecución del proyecto, se rechazará la propuesta. (Numeral 1.6) Se debe privilegiar los proyectos que ofrezcan mejores condiciones a la comunidad. Como el Departamento del Cauca tiene 2308 cupos, se solicita redistribuir los cupos, asignando al público la mayoría es decir 1293 para el público grupo 1 y 554 para el privado grupo 1”*.
8. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“1.3.4. 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: La convocatoria de los proyectos públicos debe llevarse a cabo primero que los proyectos privados. El cupo para los proyectos públicos debe ser mayor y si la oferta de proyectos no la copa este cupo pasaría a los privados”*.
9. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Referente al proyecto de términos de referencia, en el numeral 1.3.4 que señala al número de viviendas máximo a ofrecer, y teniendo en cuenta que municipio de Tunja – capital del departamento de Boyacá tiene un déficit de vivienda muy alto, estamos interesados en formular un proyecto de 1000 unidades de vivienda. Por lo anterior se quiere que para el departamento de Boyacá, municipio Tunja - categoría 2 se amplíe el número de viviendas máximo a ofrecer, minino 1000 Unidades de Unidades de vivienda”*.

Respuesta:

Para definir el número de cupos de recursos correspondientes a cada Departamento se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 16 del Decreto 1432 de 2013, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013 definió los criterios de distribución de los recursos del Programa. Con fundamento en los referidos criterios, el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 510 de agosto de 2013, realizó la distribución.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico del Fideicomiso definió que las convocatorias para los proyectos de iniciativa privada, que adelante el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores contemplaría el 70% de los cupos de recursos del Departamento, y para las convocatorias en las cuales las entidades públicas pueden ser miembros de los oferentes, se destinará el 30% restante. Estos criterios fueron aplicados de la misma forma para todos los Departamentos del país.

En todo caso, y de acuerdo con lo previsto en el numeral 2.1. del artículo 2 del Decreto 1432 de 2013 es función del Comité Fiduciario del Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores emitir recomendaciones para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio defina criterios para la redistribución de los cupos de recursos en el territorio nacional, de conformidad con el resultado de las convocatorias que se adelanten por parte del Fideicomiso mencionado.

Finalmente, es necesario aclarar que las condiciones técnicas mínimas exigidas para los proyectos y para las viviendas son las mismas en los procesos de selección en los cuales las entidades públicas no pueden ser oferentes, y en aquellos en los cuales si pueden serlo.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

10. En el marco de la audiencia se solicitó que se otorgue al menos 3 meses para la presentación de proyectos
11. En el marco de la audiencia se solicitó que se otorgue al menos 3 meses para la presentación de proyectos porque los recursos del Sistema General de Regalías no los pueden obtener en el 2013.
12. En el marco de la audiencia se solicitó que se otorgue entre 3 y 4 meses para la presentación de las propuestas.
13. En el marco de la audiencia se solicitó se otorguen 2 meses para la apertura de los procesos de selección
14. En el marco de la audiencia se solicitó se otorguen 3 meses para la apertura de los procesos de selección, teniendo en cuenta los permisos que se deben solicitar a los Concejos Municipales.

Respuesta:

Los documentos publicados en la Página WEB de la Fiduciaria Bogotá y que fueron objeto de las observaciones a que se refiere este documento, constituyen un proyecto de términos de referencia. Por lo anterior, teniendo en cuenta que el objeto de la publicación del documento fue su socialización y el recibo de observaciones, no se incorporaron las fechas de las diferentes actividades del proceso

de selección, las cuales se incluirán en los términos de referencia definitivos, en los cuales se tendrán en cuenta las observaciones recibidas.

15. En el marco de la audiencia se solicitó que se vuelva a hacer socialización de los proyectos de términos de referencia 45 días después de la audiencia de proyectos de términos de referencia, antes de dar apertura a los procesos de selección
16. En el marco de la audiencia se solicitó tener en cuenta que la ley de garantías puede afectar el proceso de contratación de los miembros privados del consorcio o unión temporal, por eso sugieren volver a hacer una reunión en 25 días después de realizada la audiencia, para definir de qué forma los afectaría la ley de garantías.
17. En el marco de la audiencia se solicitó hacer socialización de los proyectos de términos de referencia a nivel regional.

Respuesta:

Con el fin de socializar y recibir observaciones a los proyectos de términos de referencia de los procesos de selección, se realizaron dos audiencias públicas, escenario apropiado para que los interesados en los procesos pudieran plantear sus inquietudes. Adicionalmente, se otorgó la posibilidad de realizar observaciones por correo electrónico durante el término de las audiencias. De igual forma, es preciso señalar que una vez se publiquen los términos de referencia definitivos, se realizarán audiencias públicas de aclaración de los mismos, en las cuales también podrán participar todos los interesados.

18. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Considero que los términos de referencia borrador deberían incluir las fechas de las actividades estipuladas en el cronograma, el cual se encuentra plasmado en el numeral 2.1 del documento”.*

Respuesta:

Los documentos publicados el 18 de septiembre de 2013 en la Página WEB de la Fiduciaria Bogotá constituyen un proyecto de términos de referencia y en esa medida incorporan la siguiente aclaración:

“I. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

*El presente documento constituye un proyecto de términos de referencia, siendo un borrador de los documentos asociados a la selección, de manera que su publicación solo tiene por fin que los posibles interesados formulen observaciones que la convocante podrá considerar e incluir en los documentos definitivos. **Así las cosas, la publicación de este documento no tiene ningún efecto vinculante para la convocante, ni la obliga a publicar los documentos definitivos ni a seleccionar proyectos**”.* (Subrayado y resaltado en el texto publicado)

Por lo anterior, teniendo en cuenta que el objeto de la publicación del documento fue su socialización y el recibo de observaciones, no se incorporaron las fechas de las diferentes actividades del proceso de selección, las cuales se incluirán en los términos de referencia definitivos, partiendo de la fecha de publicación de los mismos.

OBSERVACIONES RELATIVAS A LA EXPERIENCIA EXIGIDA

19. En el marco de la audiencia se solicitó permitir que la experiencia del proponente pueda haberse adquirido en los últimos 15 años anteriores al cierre del proceso de selección, tanto en construcción como en enajenación de viviendas.
20. En el marco de la audiencia se solicitó permitir que la experiencia del proponente pueda haberse adquirido en los últimos 20 años anteriores al cierre del proceso de selección, tanto en construcción como en enajenación de viviendas.
21. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Considerando que la exigencia de experiencia de mínimo 8 años al constructor en proyectos limitaría las ofertas presentadas ¿Se ha analizado la posibilidad de flexibilizar dicha experiencia?”*

Respuesta:

No se modificará el número de años dentro de los cuales deben haber sido terminadas las viviendas con las cuales se pretenda acreditar la experiencia, sin embargo, se incluirá en los términos de referencia definitivos, una modificación en relación con la experiencia exigida en materia de enajenación de vivienda.

22. En el marco de la audiencia se preguntó ¿cómo puede acreditar la experiencia una entidad pública cuando ella misma ha actuado como constructora?

Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en el numeral 3.1.3.1.1. del proyecto de términos de referencia: *“(…) Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:*

- *Ser suscritas por el contratante.*
- *Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.*
- *Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.*
- *En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.*

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal del miembro del proponente, en las cuales se especifique 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 certificada, la propuesta será rechazada (...).

En todo caso, no se aceptarán documentos diferentes a los indicados en los términos de referencia o sus adendas, para acreditar la experiencia en construcción o enajenación de viviendas.

23. En el marco de la audiencia se solicitó que se permita acreditar la misma experiencia para diferentes proyectos que se propongan los procesos de selección.
24. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Dentro del numeral 3.1.3.1 señala en un aparte lo siguiente “Si los proponentes presentan más de un proyecto, no podrán presentar los mismos documentos para acreditar la experiencia mínima exigida en cada uno de ellos. ¿No sería esta una limitación, ya que la experiencia ya ha sido adquirida, y debería ser útil para la presentación de más de un proyecto?”*
25. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Respecto a la experiencia específica del proponente, limitan la posibilidad al proponente de presentar su experiencia en otros procesos bajo el marco del Programa VIPA. A este punto solicitamos ser más amplios con este concepto toda vez que la experiencia que tiene el constructor no debe dividirse.*
26. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Por otra parte no es claro el procedimiento que se debe seguir si el proyecto es ofrecido por etapas o fases, en el sentido de que por ejemplo la experiencia que certifica para una primera etapa sería diferente para etapas subsiguientes”.*

Respuesta:

Con fundamento en las observaciones recibidas, en los términos de referencia definitivos se modificarán las exigencias relativas a la acreditación de la experiencia mínima exigida.

27. En el marco de la audiencia se solicitó que se elimine la exigencia de diligenciar el Cuadro No. 2 de los proyectos de términos de referencia, para la acreditación de la experiencia en enajenación de viviendas.

Respuesta:

Con fundamento en las observaciones recibidas, en los términos de referencia definitivos se incluirán modificaciones al numeral 3.1.3.1.2, relativo a la acreditación de la experiencia en enajenación de viviendas.

28. En el marco de la audiencia se solicitó que para la acreditación de experiencia en construcción y enajenación se acepte la experiencia obtenida en procesos de mejoramiento de vivienda y en procesos de construcción en sitio propio.

Respuesta:

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.

La enajenación, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.32. del proyecto de términos de referencia, implica: *“Transferir a favor de los beneficiarios del programa VIPA el derecho real de*

dominio de las viviendas que se ejecuten en el proyecto seleccionado (...) sin sujeción a ninguna limitación, gravamen o condición resolutoria, invasión total o parcial, y asumiendo el saneamiento en todos los casos señalados por la ley”.

De acuerdo con lo anterior, 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 del proyecto de 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 del proyecto de 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.

29. En el marco de la audiencia se solicitó disminuir la experiencia al 70% de lo exigido, para los proyectos que se oferten por más de 500 viviendas.
30. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“se sugiere que para proyectos que ofrezcan más de 500 viviendas la experiencia en construcción de vivienda sea por lo menos el equivalente del 60% del número de metros cuadrados a construir en el total de las viviendas ofrecidas.”*
31. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Para proyectos grandes, la experiencia de área construida exigida debe ser por lo menos igual a la que se estableció en el programa de vivienda gratuita, en experiencia específica, no hay ninguna explicación en el cambio de este requisito. (Numeral 3.13.1 de de la Adenda N° 3 de la convocatoria 69, programa de vivienda gratuita Departamento del Cauca). Se sugiere: desde 501 hasta 1000 el 80% del área mínima exigida por vivienda multiplicado por en número de viviendas ofertadas. Se sugiere que para proyectos de más de 1001 viviendas debe ser de máximo el 60% del área mínima exigida por vivienda multiplicado por en número de viviendas ofertadas.”*

32. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “**3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.** El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el equivalente al 100% del número de metros cuadrados a construir en el total de las viviendas ofrecidas, de acuerdo con lo indicado por el proponente en el Anexo No. 2. **OBSERVACIÓN:** La experiencia que acrediten los constructores debe estar ligada al número de viviendas ofertadas, debe ser variable, se propone:

Número de viviendas ofertadas	Experiencia requerida medida como un % del total de M2 ofertados
50 – 500 viviendas	100%
501 – 999 viviendas	80%
1000 – 1.499 viviendas	60%
Mas de 1.500	40%

Respuesta:

Se mantendrá el requisito exigido en el proyecto de términos de referencia, para la experiencia en construcción de viviendas.

33. En el marco de la audiencia se solicitó que la experiencia en enajenación se solicite en salarios mínimos legales mensuales vigentes y no en número de viviendas.

Respuesta:

Con los documentos solicitados para acreditar la experiencia en enajenación de viviendas se pretende estimar la capacidad del proponente para vender cierto número de viviendas, en relación con las que ha enajenado dentro del período señalado en el proyecto de términos de referencia. El valor de las viviendas enajenadas no permite establecer la experiencia en la realización de cierto número de procesos de enajenación y en esta medida no determina la capacidad estimada del proponente para cumplir las obligaciones establecidas en el proyecto de términos de referencia, en lo que se refiere a la transferencia del derecho de dominio de las viviendas ofrecidas

34. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “*En caso que el ente territorial sea el propietario del lote y haga parte del proponente también tiene que tener experiencia en enajenación de vivienda?*”

Respuesta:

El proyecto de términos de referencia establece los requisitos mínimos habilitantes que deben cumplir los proponentes, dentro de los cuales se encuentra la experiencia mínima en enajenación. Los requisitos habilitantes exigidos se deben acreditar y cumplir por parte del proponente, sin importar cuál de sus miembros ostenta la titularidad del predio en donde se desarrollarán las viviendas.

En este mismo sentido, el numeral 3.1.3.1. de los proyectos de términos de referencia señala: “ (...) 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%.” (Subrayado fuera del texto).

35. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “(...)para acreditar la experiencia en enajenación de viviendas. Este es un proceso mecánico que tiene que ver más con la posibilidad del comprador en obtener el crédito y la efectividad en la aprobación del crédito por parte del banco. El que ha escriturado 500 viviendas puede escriturar perfectamente 1000. En Departamentos pequeños no se ha podido desarrollar proyectos de vivienda de gran magnitud e impacto social por la falta precisamente de subsidios, pero se tiene la experiencia en enajenación de viviendas y muy exitosa”.
36. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “Experiencia en enajenación de viviendas: Solicitar una experiencia en enajenación de viviendas del 100% para proyectos mayores de 300, 400 ó 500 Viviendas es un requisito inaceptable, exuberante, exótico, ilógico.....”
37. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “Experiencia en enajenación de vivienda: Se sugiere que para proyectos que ofrezcan mas de 500 viviendas se acredite experiencia en enajenación de vivienda por el 60% del total de las viviendas ofrecidas.”
38. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “Las entidades públicas para cumplir con los exigentes términos de la convocatoria deben unirse en consorcios o uniones temporales con excelentes constructores, cuya experiencia y calidades técnicas no se mide por el número de escrituras que haya tramitado. Si bien la gestión de ventas es importante, no debe tener la trascendencia y peso que se le quiere atribuir en la convocatoria, igualándola a la importancia que tiene el proyecto como tal. Para vender exitosamente se requiere: credibilidad en el constructor, calidad de las viviendas, áreas ofertadas, ubicación del proyecto, precio, subsidios, tasas de interés, etc. Si a la comunidad se le ofrece un buen producto, este se vende muy fácil. Por favor revisar este punto: La condición que se propone seria que para proyectos de 500 o más viviendas se exija solo haber realizado un proceso de enajenación de máximo 500 unidades. Más de 500 es una condición exorbitante, no siempre el constructor hace las ventas y por eso no se puede descalificar un excelente constructor. Sin embargo este requisito y muchos otros son exorbitantes y no tiene explicación en un proceso de las exigencias técnicas y financieras como el que nos ocupa”.
39. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “**3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS.** El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 100% del total de las viviendas ofrecidas. **OBSERVACIÓN:** No hay ninguna razón para que la experiencia en enajenación sea igual al del número de viviendas ofertadas. Se propone:

Viviendas ofertadas	Experiencia en enajenación
50 a 499	Igual al # de viviendas ofertadas
500 en adelante	Ajenaciones”

Respuesta:

Se incluirá en los términos de referencia definitivos una modificación en relación con la experiencia exigida en materia de enajenación de vivienda.

40. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Respecto al requisito de experiencia en enajenación de viviendas (numeral 3.1.3.1.2), ¿no es excluyente este requisito para los oferentes, el cual limitaría en cierta medida la oferta de proyectos dentro del programa?”*

Respuesta:

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, por lo tanto el objeto del proceso de selección no se limita a convocar proponentes con experiencia en construcción.

En consecuencia, se mantendrá la solicitud de experiencia en enajenación de viviendas, sin perjuicio de la posibilidad de modificar los porcentajes exigidos o la forma de acreditarla.

41. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Del numeral 3.1.3.1.2 Solicitamos para la experiencia de enajenación se acepte los proyectos que se vendieron a través de Fiduciaria porque se encontraba el predio en patrimonio autónomo.”*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.3.1.2. Experiencia en enajenación de vivienda: *“Los proponentes podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan enajenado viviendas. En este caso, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas transferidas por parte del fideicomiso (...).”* (Subrayado fuera del texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, es posible que los proponentes acrediten la experiencia en enajenación, en proyectos cuyas unidades se enajenaron a través del Fideicomisos, siempre y cuando la experiencia se acredite de acuerdo con lo dispuesto en los términos de referencia.

42. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.** Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información

certificada, la propuesta será rechazada. **CONSULTA:** Comfacauca fue el Promotor y Gerente del proyecto Lomas de Comfacauca desarrollado en Popayán, dirigido a la población desplazada, que comprende 257 viviendas de interés social, que se ejecutó con recursos del subsidio familiar de vivienda para población desplazada, recursos de Cooperación Internacional, nacional y del ente territorial. Para la ejecución del proyecto se realizaron los siguientes actos: - Comfacauca suscribe Alianza estratégica con la Unión Temporal Lomas de Comfacauca. En ella se definen los roles de cada, a saber: Comfacauca es el Aliado gestor y gerente de la Alianza y coordinara todas las operaciones relacionadas con el proyecto y la Unión Temporal Lomas de Comfacauca construye las viviendas. - La Unión Temporal Lomas de Comfacauca constituye un Contrato de Fiducia Mercantil y los propietarios del lote trasladan el inmueble a la Fiducia. Los recursos del subsidio de vivienda otorgados por el Gobierno nacional ingresaran a esta Fiducia, Comfacauca realiza la Interventoría. - Comfacauca suscribe Convenio de Cooperación con la Alcaldía de Popayán, Interinstitucional con Acción Social, Convenio de donación con USAID-Programa ADAM y Memorando de Entendimiento con Fupad, con el objeto de recibir aportes, recursos de donación y/o obras para el desarrollo del proyecto. La ejecución realizada en cada uno de los convenios y alianzas esta soportada con los documentos de constitución y recibo, según el caso y la Fiduciaria certificaría lo ejecutado con los recursos que recibió y la escrituración de las 257 viviendas. La consulta puntual es: Comfacauca para certificar su experiencia en la construcción y enajenación de estas 257 viviendas requiere algún documento adicional a lo expuesto?”

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1.1 del proyecto de términos de referencia establece diferentes posibilidades para acreditar la experiencia en construcción, bien sea para personas naturales o jurídicas, de la siguiente manera:

“Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

-Ser suscritas por el contratante.

-Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.

-Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.

-En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal del proponente, en las cuales se especifique 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 certificada, la propuesta será rechazada”.

El mismo numeral también señala: “Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada”.

En cuanto a la experiencia en enajenación de viviendas, el numeral 3.1.3.1.2. dispone:

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar una o varias certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el representante legal y el revisor fiscal del proponente o del miembro del proponente que haya actuado como vendedor de las viviendas.
- Indicar el número de la Escritura Pública de transferencia de cada una de las viviendas y la Notaría en la que fue otorgada, indicando el Círculo Notarial respectivo.
- Indicar el número del folio de matrícula de inmobiliaria de cada una de las viviendas transferidas y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a cada inmueble.

El formato de las certificaciones a que hace referencia el presente numeral es el siguiente: (...)

Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan enajenado viviendas. En este caso, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas transferidas por parte del fideicomiso, utilizando el cuadro No. 2 del presente numeral. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En forma supletoria, los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar, para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública o privada certifique que el proponente o cualquiera de sus miembros fue contratado para el desarrollo de actividades de enajenación de viviendas en el territorio nacional, aun cuando no haya actuado como tradente. La certificación deberá contener los mismos requisitos señalados en este numeral. (...)

Teniendo en cuenta lo anterior, no se aceptará la experiencia acreditada con documentos diferentes a los señalados en los términos de referencia o sus adendas.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

43. En el marco de la audiencia se preguntó porque no son destinatarias del proceso de selección las entidades públicas

44. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “Las alcaldías pueden ser oferentes”
45. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “Las alcaldías o entidades públicas pueden aportar lotes a proyectos privados”
46. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “En el numeral 1.6 DESTINATARIOS DE LA INVITACION.debe estar mas claro que se debe contar con la participacion de una entidad publica pues si bien dice "Y" uno o varios promotores... al estar mediado por numeral (ii) pareciera que fueran proponentes independientes -privados- sin la participacion de un publico.”
47. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que se presente una entidad pública como proponente, sin necesidad de asociarse con un particular.

Respuesta:

El inciso segundo del 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 selección 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”. (Subrayado y resaltado fuera del texto).

De conformidad con lo señalado en la norma citada, el numeral 1.6. del proyecto de términos de referencia indica que: “son destinatarios de la presente invitación los consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, cuyos miembros sean: i) una o varias entidad(es) pública(s) colombiana(s) o sus entidades del sector central o descentralizado y ii) uno o varios promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento y que tengan la capacidad jurídica para comercializar y enajenar las viviendas de interés prioritario que se ejecuten en los proyectos ofrecidos, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos.”

Al menos una de las entidades públicas que sea miembro del proponente deberá: i) ser propietaria del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas, y/o ii) acreditar recursos para la financiación o cofinanciación del proyecto. En el caso en que ninguna de las entidades públicas que sea miembro del proponente participe en alguna de las formas señaladas, se rechazará la propuesta.” (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo expuesto, las entidades públicas podrán ser proponentes en el marco de estos procesos de selección, siempre y cuando se presenten en consorcio o unión temporal con quien cumpla las condiciones señaladas en los términos de referencia y en todo caso deberá participar en alguna de las formas indicadas en el numeral 1.6. En este sentido, a lo largo del proyecto de términos de referencia se encuentran diferentes disposiciones en relación con los documentos que deben presentar los miembros del proponente que sean entidades públicas y los que no sean entidades públicas.

48. En el marco de la audiencia se preguntó si, en el caso en que el Municipio vaya a transferir el lote a los beneficiarios del Programa, tendría que ser el representante legal del Municipio el mismo representante del consorcio o la unión temporal que actúe como proponente.

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia no exigen que el representante legal del consorcio o unión temporal sea el propietario del predio en que se desarrolla o desarrollará el proyecto. Es importante tener en cuenta que el 3.1.1.3 define cuáles son las condiciones que pueden tener el(los) predio(s) en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas, al momento de presentación de la propuesta.

De otra parte, la obligación de los oferentes en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores es la transferencia del derecho de dominio de una vivienda terminada y certificada, a los hogares beneficiarios del Programa, en las condiciones establecidas en los términos de referencia.

49. En el marco de la audiencia se preguntó, para el caso de la garantía de seriedad de la propuesta, ¿Cómo se calculan los costos directos e indirectos del proyecto?

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.1.8 Garantía de seriedad de la propuesta del proyecto de términos de referencia, se deberá constituir esta garantía por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del(los) proyecto(s) ofrecido(s) calculando el valor de cada vivienda a 70 salarios mínimos legales mensuales vigentes del año del cierre del proceso de selección.

El cálculo de los costos directos e indirectos de un proyecto es responsabilidad de los proponentes. Es pertinente señalar que el numeral 1.5 del proyecto de términos de referencia dispone:

El valor máximo de la solución de vivienda señalado incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico y los de comercialización y transferencia de las viviendas, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica. Igualmente se deberán contemplar como costos del proyecto el pago de todos los impuestos nacionales y territoriales que demande la ejecución del respectivo proyecto. (Subrayado y resaltado fuera del texto).

50. En el marco de la audiencia se preguntó ¿cuál es el régimen de contratación al que se deben someter los entes públicos para la selección de los constructores, promotores y/o Cajas de Compensación Familiar con los cuales suscribirían los documentos de constitución del consorcio o unión temporal?

51. En el marco de la audiencia se solicitó que se incorpore como parte de los términos de referencia un modelo de documento de constitución del consorcio o unión temporal

Respuesta:

La Nota 2 del numeral 3.1.1.7. del proyecto de 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”*

Con base en lo expuesto es responsabilidad de cada una de las entidades públicas el esquema o proceso que adelante para la selección de los miembros de uniones temporales y consorcios, y por esta razón no se publicarán formatos de los documentos de constitución del consorcio o unión temporal, sin perjuicio de que estos últimos deban tener los requisitos mínimos exigidos en los términos de referencia.

52. En el marco de la audiencia se solicitó que los proyectos que tengan algún atraso en el marco del Programa de Vivienda Gratuita se consideren inhabilitados en los procesos de selección del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores

Respuesta:

El artículo 18 del Decreto 1432 de 2013 dispone que el patrimonio autónomo deberá exigir, como mínimo, los requisitos a que hacen referencia los numerales 1 y 2 del artículo 6o de la Ley 1537 de 2012, de conformidad con lo establecido en el Decreto número 2045 de 2012 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

El Decreto 2045 de 2012 define cuáles son las inhabilidades generales y especiales en que están incursos quienes pretendan ofrecer proyectos de vivienda de interés prioritario al patrimonio autónomo, de la siguiente manera:

“En todo proceso que se adelante por parte de los patrimonios autónomos a los que hace referencia el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, con el fin de seleccionar interesados en desarrollar proyectos de vivienda o para adquirir proyectos de vivienda de interés prioritario, se exigirá que los proponentes no se encuentren incursos en causales de inhabilidad para contratar con el Estado de conformidad con las normas que regulan la contratación estatal ni hayan sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción en los términos del numeral 2 del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, los cuales se verificarán de acuerdo con lo establecido en el presente decreto”.

Así, para que se generen las inhabilidades se requiere que se haya declarado un incumplimiento o que se haya incurrido en alguna de las situaciones señaladas en el Decreto. En consecuencia, para efectos de limitar la participación de los interesados, nos remitimos a lo establecido en la norma citada.

53. En el marco de la audiencia se solicitó que se permitan convenios asociativos entre el ente territorial y los particulares y no solo la conformación de consorcios o uniones temporales como proponentes.

54. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“El numeral 1.6 señala que “son destinatarios de la presente invitación los consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, cuyos miembros sean: i) una o varias entidad(es) pública(s) colombiana(s) o sus entidades del sector”, por lo cual sería viable explorar la posibilidad de contemplar otras figuras dentro del proceso, toda vez que se propiciaría la participación de más actores interesados en el programa”.*
55. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Respecto al Numeral 1.6 de Destinatarios de la invitación en caso de proponente plural se refiere a Consorcio o unión temporal, dado que en el numeral 3.1.1.2.1 se exige el Acuerdo del Concejo Municipal que otorga las facultades al Alcalde para suscribir contratos/o convenios, se puede dar la posibilidad de vislumbrar la figura de convenio Asociativo entre Entidad Municipal y ente privado (constructora)?”*

Respuesta:

El proyecto de términos de referencia se elaboró con base en las disposiciones del Decreto 1432 de 2013, que establece en el artículo 17 que: *“Los oferentes de proyectos de vivienda nueva de interés prioritario podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata el presente decreto, proyectos de vivienda construidas, en construcción, o por iniciar, siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos de la convocatoria.*

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 selección 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.

En los términos de referencia de los procesos de selección que adelante el patrimonio autónomo, deberá solicitar al oferente los documentos que acrediten la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto.” (Subrayado fuera del texto)

Con base en lo anterior, no se incluyen en los términos de referencia formas asociativas distintas a las previstas en el Decreto citado.

56. En el marco de la audiencia se solicitó que no se exija el Registro Único de Proponentes – RUP, para los miembros privados de los proponentes.
57. En el marco de la audiencia se solicitó que no se exija Registro Único de Proponentes – RUP porque ni las entidades públicas ni las asociaciones de vivienda que son propietarias de los predios lo tienen.
58. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“3.1.1.6. REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES – RUP** Los proponentes deberán presentar el Registro Único de Proponentes (RUP) expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria. En el caso de consorcios o uniones temporales, se deberá anexar el RUP de cada uno de sus miembros, y deberán cumplir con lo señalado en el presente numeral. **OBSERVACIÓN:** El requisito de presentar el Registro Único de Proponentes es exigible únicamente para los constructores?. Las Cajas de Compensación no podemos registrarnos

como constructores pues esta actividad económica no está incluida en RUT de las Cajas. Igualmente para el caso de las empresas inmobiliarias, que participen en la oferta, estas no tendrán RUP”.

Respuesta:

El numeral 3.1.1.6. Registro Único de Proponentes – RUP del proyecto de términos de referencia establece: *“Todos los miembros del proponente que no sean entidades públicas deberán presentar el Registro Único de Proponentes (RUP) expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria.”* (Subrayado fuera del texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, las entidades públicas miembros de los proponentes no deberán aportar el RUP.

Ahora bien, el numeral 3.1.1.4 Objeto Social, del proyecto de términos de referencia señala: *“(…) El objeto social de todos los miembros de naturaleza privada del proponente, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, o la gerencia y enajenación de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes.”*

Por lo expuesto, y teniendo en cuenta que el objeto social que deben tener los proponentes o sus miembros no se limita al de ser constructores de edificaciones, no se limitará a los proponentes a estar clasificados en el RUP, en actividades relacionadas con la construcción. Sin embargo, el evaluador verificará que el objeto social se enmarque dentro de lo establecido en los términos de referencia.

Adicionalmente, el artículo 18 del Decreto 1432 de 2013 establece: *“En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a los que hace referencia el presente decreto, el patrimonio autónomo deberá exigir, como mínimo, los requisitos a que hacen referencia los numerales 1 y 2 del artículo 6o de la Ley 1537 de 2012, de conformidad con lo establecido en el Decreto número 2045 de 2012 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan”.*

El artículo 2º del Decreto 2045 de 2012 dispone: *“En los procesos de convocatoria y selección de los interesados en desarrollar proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario no podrán participar las personas naturales o jurídicas que se encuentren incurso en causales de inhabilidad para celebrar contratos con el Estado previstas en la Constitución Política y la ley, en especial en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993 y el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011. Dichas inhabilidades se verificarán con la información contenida en el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio”.* (Subrayado fuera del texto).

De conformidad con las normas citadas, los Constructores, Promotores o Cajas de Compensación Familiar son los únicos entes privados que pueden participar como oferentes en el marco del Programa de Vivienda para Ahorradores, y todos ellos deben estar inscritos en el Registro Único de Proponentes.

Lo anterior permitirá estimar que quienes se presenten como oferentes en el marco del Programa tendrán la capacidad para asumir la totalidad de las obligaciones establecidas en los términos de referencia.

59. En el marco de la audiencia se solicitó que la garantía de cumplimiento pueda expedirla solamente el miembro o los miembros de naturaleza privada, del consorcio o la unión temporal.

Respuesta:

Se aclarará en los términos de referencia definitivos quiénes pueden ser los tomadores de las garantías, en los procesos de selección a que se refiere este documento.

60. En el marco de la audiencia se solicitó se aclare cuál es la responsabilidad de los miembros del proponente.

Respuesta:

El régimen de responsabilidades de los consorcios y uniones temporales es el establecido en el artículo 7º de la Ley 80 de 1993. El artículo citado dispone:

“Para los efectos de esta Ley se entiende por: 1. Consorcio: cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato. En consecuencia, las actuaciones, hechos y omisiones que se presenten en desarrollo de la propuesta y del contrato, afectarán a todos los miembros que lo conforman.

2. Unión Temporal: cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto contratado, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros de la unión temporal.” (Subrayado fuera del texto)

Ahora bien, los proyectos de términos de referencia establecen: *“Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal”.* (Subrayado fuera del texto)

61. En el marco de la audiencia se solicitó que se exija a “La Previsora” la expedición de garantías de cumplimiento y de seriedad de la oferta en algunos municipios en los cuales a la fecha no el sector asegurador, de acuerdo con lo indicado por el interesado, no las está expidiendo.

62. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Para los proyectos de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL las compañías aseguradoras se han negado la expedición de Polizas para estos proyectos en PUERTO CARREÑO DEPARTAMENTO DEL VICHADA, argumentando que no tienen cobertura para estas regiones tan distantes y sin vías de comunicación, lo cual les representa mucho riesgo. En razón a que la construcción de VIVIENDA VIS es una política del Presidente Santos por intermedio del Ministerio de Vivienda, respetuosamente nos permitimos sugerir que expresamente el MINISTERIO DE VIVIENDA*

imparta las instrucciones del caso a las aseguradoras para que atienda la solicitud y EXPIDAN LAS POLIZAS para los proyectos VIS, especialmente LA PREVISORA por ser la compañía de seguros de carácter oficial y deben estar en concordancia con las políticas de la Presidencia de la Republica y no manejarse como una rueda suelta ante las políticas oficiales”

Respuesta:

Ni el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, ni sus fideicomitentes, pueden emitir órdenes a las compañías aseguradoras para que expidan garantías en favor de uno o todos los interesados en participar en los procesos de selección en el marco del Programa VIPA, pues las referidas compañías están en la libertad de establecer condiciones para la expedición de las garantías, de acuerdo con sus políticas internas.

63. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible que el proyecto se ejecute en un predio de propiedad de un municipio aunque éste no sea miembro del proponente.

Respuesta:

El numeral 3.1.1.4 del proyecto de términos de referencia establece que: “Los proponentes podrán ser consorcios o uniones temporales en los cuales **al menos uno de los miembros debe ser una entidad pública colombiana del orden territorial, o sus entidades centralizadas o descentralizadas.** (...) Al menos una de las entidades públicas que sea miembro del proponente deberá: i) ser propietaria del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas, y/o ii) acreditar recursos para la financiación o cofinanciación del proyecto. En el caso en que ninguna de las entidades públicas que sea miembro del proponente participe en alguna de las formas señaladas, se rechazará la propuesta.” (Subrayado y resaltado fuera del texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario que, en el marco de los procesos a que se refiere este documento, al menos uno de los miembros del consorcio o de la unión temporal sea una entidad pública y al menos una de las entidades públicas que sea miembro del proponente deberá participar, o bien como propietaria del predio o predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas, o bien acreditando recursos para la financiación o cofinanciación del proyecto.

En cuanto a la titularidad del predio en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, el mismo puede encontrarse en cualquiera de las situaciones a que se refiere el numeral 3.1.1.3 del proyecto de términos de referencia.

64. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“Numeral 3.1.1.4 Objeto Social.** Los oferentes o proponentes pueden ser constructores, promotores, y/o Cajas de Compensación Familiar. Se entenderá por promotores, quienes hayan Gerenciado y Enajenado proyectos de vivienda. Se sugiere: Se entenderá por promotores, quienes hayan Gerenciado y/o Enajenado. Se debe cambiar la conjunción Y por Y/O. Un oferente puede haber gerenciado un proyecto de vivienda pero no necesariamente haberlo vendido ó enajenado, o puede haber vendido ó enajenado un proyecto de vivienda, sin necesidad de haberlo gerenciado, o también se pueden haber realizado las dos actividades conjuntamente. Son actividades que se complementan pero no necesariamente van de la mano”.

65. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Numeral 3.1.1.4 Objeto de los miembros del proponente: El objeto social de todos los miembros de naturaleza privada debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, o la gerencia y enajenación de proyectos de vivienda. Se sugiere modificar de la siguiente manera: Numeral 3.1.1.4 Objeto de los miembros del proponente: el objeto social de todos los miembros de naturaleza privada debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda,, o la gerencia y/o enajenación de proyectos de vivienda.”*

Respuesta:

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 tanto con la construcción como con la comercialización y enajenación de las viviendas a los beneficiarios del programa, por lo tanto no se acepta la sugerencia y se mantendrán las exigencias contempladas en el numeral 3.1.1.4. Objeto de los miembros del proponente.

66. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Resulta restrictiva e incluso excluyente para cierto tipo de constructores la garantía bancaria exigida en el Decreto. ¿Ha analizado el Ministerio la posibilidad de exigir otra garantía alternativa a los oferentes”*

Respuesta:

No es clara la observación en la medida en que ni el Decreto 1432 de 2012, que es el que define los lineamientos generales para el desarrollo del Programa, ni los proyectos de términos de referencia exigen “garantía bancaria” a los proponentes.

El numeral 3.1.2.1.1. de los proyectos de términos de referencia establecen los requisitos que deben presentar los oferentes para acreditar los recursos de financiación del proyecto, y corresponden al mínimo requerido para garantizar que los proponentes cuentan con la capacidad financiera para desarrollar el proyecto.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS EN LOS QUE ES POSIBLE DESARROLLAR LOS PROYECTOS PROPUESTOS

67. En el marco de la audiencia se solicitó la aclaración de lo establecido en el numeral 3.1.1.3 del proyecto de términos de referencia.

Respuesta:

El numeral 3.1.1.3 de los proyectos de términos de referencia se refiere a las condiciones que pueden tener el(los) predio(s) en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas, y específicamente su titularidad, al momento de presentación de la propuesta.

Las opciones que tienen los oferentes son las siguientes:

1. Acreditar que uno o varios miembros del consorcio o unión temporal es(son) propietario(s) del predio o los predios.

2. Presentar una carta del(los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, en la que éste (os) manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) a cualquiera de los miembros del proponente, si este resulta seleccionado.

El proyecto de términos de referencia establece que en este caso, también se permitirá que la carta mencionada sea suscrita por la sociedad fiduciaria vocera de un patrimonio autónomo que no cumpla los requisitos establecidos en el numeral 3.1.1.3 del proyecto de términos de referencia, siempre y cuando en la carta se indique expresamente que el Fideicomitente o el órgano competente del Fideicomiso se compromete a transferir el(los) predio(s) a cualquiera de los miembros del proponente, si resulta seleccionado, o a un patrimonio autónomo debidamente constituido, que cumpla con lo establecido en el proyecto de términos de referencia.

Ó

3. Acreditar que el predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados son de propiedad de un patrimonio autónomo debidamente constituido, caso en el cual deberá presentar los documentos establecidos en los términos de referencia.

68. En el marco de la audiencia se preguntó cómo es el esquema de ejecución del proyecto cuando el predio en que se desarrolla el mismo no se transfiere a un patrimonio autónomo.

Respuesta:

Con relación a la titularidad del(los) predios en que se ejecutará el proyecto al momento de presentación de la propuesta, es preciso tener en cuenta las diferentes posibilidades establecidas en el numeral 3.1.1.3 de los proyectos de términos de referencia.

Adicionalmente, el numeral 6 de los proyectos de términos de referencia “Desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda”, establece que para efectuar el primer desembolso al proponente seleccionado, el Fideicomiso verificará, entre otras cosas:

“(...) El(los) certificado(s) de tradición y libertad del(los) inmueble(s) en que se ejecutaron las viviendas, expedido(s) dentro de los 30 días anteriores a la solicitud en los que conste que el propietario es: i) uno o unos de sus miembros, o iii) un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos referidos en el numeral 3 del 3.1.1.3. de este documento. (...)”. (Subrayado fuera del texto).

69. En el marco de la audiencia se solicitó que se exija que solo uno de los miembros del proponente sea fideicomitente del patrimonio autónomo propietario del predio o los predios en que se desarrollará el proyecto.

70. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “A numeral 3.1.1.4 inciso tercero expresa que al menos una de las entidades públicas miembro del proponente deberá “i) ser propietario del predio o predios en que se desarrollan o desarrollaran las viviendas, y/o” sugerimos se adicione o aclare que el predio ya puede encontrarse en un patrimonio autónomo

y cuyo Fideicomitente haya sido el municipio como propietario inicial del predio y no necesariamente todos los miembros del proponente que sean fideicomitentes.”

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los proyectos de términos de referencia, en el numeral 3.1.1.3, es posible que al momento de presentación de la propuesta el predio se encuentre en un patrimonio autónomo y se acepta que el mismo, incluso, no tenga las condiciones señaladas en el numeral 3 del 3.1.1.3.

Ahora bien, en todo caso, para el momento del primer desembolso de recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 de los proyectos de términos de referencia, 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: 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. de este documento.

En lo que se refiere al patrimonio autónomo que puede ser propietario del predio o los predios, como requisito para el desembolso, se mantendrá la exigencia de que todos los miembros del proponente sean Fideicomitentes y Beneficiarios.

71. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Para el caso de los proyectos que se desarrollen en predios englobados se puede dar el caso de que dentro del predio de mayor extensión se vayan a desarrollar varios proyectos. Según los términos de referencia, esos proyectos estarían involucrados en un mismo fideicomiso. Con lo anterior, ¿existe la posibilidad de que se permita que para el momento del desembolso, cada proyecto tenga su propio fideicomiso, y esa porción del lote de mayor extensión esté vinculado al fideicomiso de cada proyecto?”*
72. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“En caso de que una de las entidades públicas sea propietaria del predio donde se desarrollaran las viviendas, y teniendo en cuenta el numeral 3.1.1.3 en donde se señala que el predio donde se desarrollaría el proyecto ofertado sería propiedad de un patrimonio autónomo ¿cómo sería el mecanismo para transferir este predio? ¿Lo transfiere directamente la entidad pública titular del predio o se realizaría a través del consorcio?”*

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia no indican en ningún caso que uno o varios de los proyectos ofrecidos, ni los predios en que se desarrollen los mismos, necesariamente deban estar en un fideicomiso. El numeral 3.1.1.3 plantea tres **posibilidades**, en relación con la titularidad del predio **al momento de la presentación de la propuesta**. Ahora bien, en relación con lo exigido **para el primer desembolso**, señala 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, pues de lo contrario el Fideicomiso no podrá realizar el desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda. De igual forma, si se presenta el evento antes descrito, será responsabilidad del titular del derecho de dominio sobre el predio, someterse a las normas vigentes para el proceso de transferencia del mismo al patrimonio autónomo.

Ahora bien, se debe tener en cuenta que de acuerdo con los proyectos de términos de referencia, cada proyecto propuesto será seleccionado de manera independiente y para cada uno el proponente deberá cumplir la totalidad de las obligaciones previstas en el documento. El numeral 3.2.1 de los proyectos de términos de referencia señala: *“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”*.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

73. En el marco de la audiencia se preguntó, si el Municipio aporta el lote y un particular que también hace parte del consorcio o unión temporal asume financieramente el costo del proyecto, ¿es posible disminuir el valor exigido para las garantías y para la carta de pre – aprobación del crédito?

Respuesta:

Se mantendrán los requisitos establecidos en el proyecto de términos de referencia, en lo que se refiere a las garantías exigidas y los requisitos de financiación de los proyectos propuestos.

74. En el marco de la audiencia se solicitó disminuir los porcentajes mínimos exigidos en las cartas de pre aprobación de crédito, para acreditar los requisitos habilitantes de carácter financiero.

Respuesta:

La carta de pre – aprobación de crédito es un 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.

75. En el marco de la audiencia uno de los interesados manifestó que son más de 358 municipios los que no podrían participar por tener deudas con la Nación, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 819 de 2033, e igualmente manifestó que este listado debe ser solicitado a FINDETER. Finalmente preguntó qué pasaría si los municipios entran en mora con la Nación, con posterioridad a la selección del proyecto.

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 el proyecto de 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, de acuerdo con la información suministrada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

76. En el marco de la audiencia se solicitó que para las cartas de pre aprobación y aprobación de crédito solamente se exija un porcentaje del valor de los costos directos del proyecto y no del valor total del proyecto.

Respuesta:

No se acoge la observación y se mantendrá el requisito consistente en que el valor de la carta de pre-aprobación y de aprobación del crédito se calcule sobre el valor del proyecto (el resultante de multiplicar el número de viviendas ofrecidas en el proyecto ofertado). Lo anterior, teniendo en cuenta que cada oferente maneja diferentes estructuras de costos de proyecto (costo directo, indirecto, utilidad, urbanismo).

Dado que no todos los proyectos tienen las mismas características urbanísticas y arquitectónicas para definir un porcentaje de costo directo sobre el valor total del proyecto, para poder evaluar sobre costo directo se requeriría verificar la estructura detallada de costos elaborada por cada proponente, la cual no debe ser aportada de acuerdo con lo establecido en el proyecto de términos de referencia.

77. En el marco de la audiencia se solicitó que un proyecto pueda presentarse por etapas y que se exija la carta de pre aprobación del crédito por un porcentaje del valor de una sola etapa del proyecto, y no del proyecto en su totalidad.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.2.1.1. del proyecto de 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, el porcentaje de la carta de pre-aprobación del crédito se debe calcular teniendo en cuenta el valor total del proyecto, independientemente de la posibilidad de que el proyecto sea ejecutado por etapas, pues la solicitud de este documento tiene como propósito estimar la capacidad financiera del proponente para la ejecución de la totalidad del proyecto ofrecido y no solo de una o algunas de sus etapas.

78. En el marco de la audiencia uno de los interesados manifestó que transferir los recursos a un patrimonio autónomo podría generar inconvenientes a las entidades públicas, por la eventual responsabilidad fiscal que implicaría pagar comisiones fiduciarias sin tener la certeza de que el proyecto se va a ejecutar.

Respuesta:

Se tendrá en cuenta la observación en los términos de referencia definitivos para aclarar que en el evento en que se requiera la constitución del patrimonio autónomo en que se encuentren los recursos de las entidades públicas destinados a la financiación del proyecto, el contrato de fiducia mercantil podrá ser presentado después de finalizada la etapa de comercialización de las viviendas, pero en la medida en que no se acredite su constitución en las condiciones señaladas en los términos de referencia, el oferente perderá los cupos de recursos.

79. En el marco de la audiencia se preguntó si las cartas de pre aprobación de crédito pueden obtenerlas los miembros del proponente y no el proponente como tal.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.2.1.1. se aceptará que los miembros del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado, siempre y cuando todas ellas especifiquen el(los) proyecto(s) que sería(n) financiado(s).

80. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Para el caso de aporte de entes estatales se acredite con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal”.*

Respuesta:

Se modificarán los términos de referencia definitivos en relación con la forma de acreditación de los recursos para la financiación del proyecto cuando se trate de recursos de entes públicos.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS

81. En el marco de la audiencia se preguntó ¿cómo será la selección de los proyectos? ¿Habrá sorteo si se supera el número de cupos con que cuenta cada proceso de selección?

Respuesta:

El numeral 3.3. del proyecto de términos de referencia establece como serán seleccionados los proyectos que cumplan con los criterios de selección contenidos en el mismo numeral, y contiene las disposiciones relacionadas con los eventos en que se requerirá la realización del sorteo de propuestas y la conformación de la lista de espera de los proyectos habilitados que no resulten seleccionados

82. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“En cuanto a la selección de los proyectos es inaceptable que se haga un simple sorteo, sin tener en cuenta primero algunas consideraciones técnicas y de diseño. Se debe privilegiar los proyectos que ofrecen por ejemplo mejor ubicación de las viviendas, viviendas unifamiliares, analizar el área del lote ofrecida, la posibilidad de desarrollo progresivo, zonas verdes a ceder que permitan posteriores equipamientos comunitarios por parte de los entes territoriales, los subsidios que entreguen los entes territoriales, o fundaciones u organismos de cooperación, etc. Todas estas condiciones benefician a la comunidad que es la que al final debe escoger en dónde compra y que proyecto le favorece más. Una vez seleccionados los mejores proyectos se deberá asignar hasta donde alcancen los subsidios y definir igualmente la lista de espera. Igualmente para la escogencia de los proyectos se deben privilegiar primero los públicos, si están ofreciendo mayores subsidios a la comunidad y luego los privados. Igualmente los proyectos públicos están involucrando la experiencia de reconocidos constructores de acuerdo con el pliego de la convocatoria, lo que garantiza el cumplimiento y la calidad de las viviendas. Por eso es tan importante que se saque paralelamente las convocatorias , para hacer la adjudicación teniendo en cuenta las mejores ofertas públicas ó privadas, en beneficio de los adjudicatarios”.*

83. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS 3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 1 DEL NUMERAL 1.3.4 DE ESTE DOCUMENTO.** Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados supere el número máximo señalado para el “Grupo 1” en el cuadro No. 1 del numeral 1.3.4 de este documento, se realizará un sorteo de los proyectos, en una audiencia a la cual serán invitados los proponentes habilitados. Se escogerán mediante este mecanismo los proyectos hasta completar el número máximo de viviendas que recibirían los beneficios del Programa VIPA, señalado para el Grupo 1. **OBSERVACIÓN:** Absolutamente inentendible este punto, NO hay razón para que la escogencia se realice por sorteo, los criterios para seleccionarlos deben ser los que mayor beneficio brinden al usuario final o sea al comprador, deben definirse unos criterios para calificar los proyectos. La calificación debe tener en cuenta zonas verdes, amoblamiento ofertado, área del lote privado, área construida, especificaciones de la vivienda,

valor final de la vivienda. Lo ideal sería que los proyectos Públicos y Privados compitieran en una sola convocatoria y que como resultado de este proceso se escogiera el mejor proyecto en función siempre del beneficio del usuario final. Si esto no es posible por el tema de competencia desleal, por el hecho que el sector privado no puede ofrecer subsidios adicionales, entonces la primera convocatoria debe ser la de los proyectos públicos, estos están en capacidad de ofertar un proyecto con mayores beneficios para la comunidad, y después de esta adjudicación concursarían los proyectos privados. En todos los casos siempre debe existir un concurso, no estamos diseñando una lotería para los constructores, se está diseñando un programa que debe siempre propender por el mayor beneficio para la comunidad”.

84. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “Para la selección de los proyectos se sugiere tener en cuenta en lo siguiente:- El área de la vivienda ofrecida; -Si son viviendas unifamiliares si ofrecen posibilidad de desarrollo progresivo; - Los subsidios otorgados por los entes territoriales, etc. No se deba hacer selección por sorteo, pues se debe evaluar cual proyecto ofrece mejores condiciones técnicas y financieras a la comunidad. Igualmente se debe permitir que la comunidad escoja donde quiere vivir. Para la selección de todos los subsidios para el Departamento, incluido los ofrecidos por los privados se debe evaluar cual es el mejor proyecto que se ofrece a la comunidad y asignar el mayor número de subsidios posibles, de acuerdo a lo que haya ofrecido en cada proyecto y posteriormente hacer la lista de espera para el resto de subsidios que sobren.”

Respuesta:

Los proyectos seleccionados en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores serán comercializados y enajenados en la medida en que existan hogares interesados en invertir sus recursos en los proyectos, de lo contrario, el oferente no podrá cumplir los requisitos exigidos en los proyectos de términos de referencia y perderá los cupos de recursos que le hayan sido asignados inicialmente.

De acuerdo con lo expuesto y sin perjuicio de los requisitos mínimos exigidos en el Anexo No. 4 de los proyectos de términos de referencia, que pretenden garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, son los hogares quienes determinarán si se encuentran conformes con el número de metros cuadrados y el valor de la vivienda, y en esa medida será el mismo mercado el que defina los proyectos exitosos.

Los criterios mencionados en las observaciones son subjetivos, pues dependiendo de las necesidades de cada hogar, pueden preferir diferentes ubicaciones, condiciones del espacio público, tamaño de la vivienda, tipología, etc, razón por la cual en los términos de referencia no se calificarán estas condiciones.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL VALOR DE LA VIVIENDA A COFINANCIAR

85. En el marco de la audiencia uno de los interesados manifestó que si el valor máximo de cada vivienda es de 70 smlmv, no es posible lograr el cierre financiero para la ejecución del proyecto.
86. En el marco de la audiencia uno de los interesados manifestó que algunos Departamentos quedarían excluidos porque no tienen la posibilidad de hacer viviendas cuyo valor no exceda los 70 smlmv.

87. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“(...) el documento de los términos de referencia recalca en varios apartes, como por ejemplo el numeral “1.5 VALOR DE LA COFINANCIACIÓN” que 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)” esto en contravía de lo que declara el Decreto 2490 de dic. 6 de 2012 en su Art. 2 Grupo 1 que dice que valor máximo de VIP es de 80 SMLMV para el Departamento del CHOCO, incluso para las viviendas gratis VIP se debió sumar 4 SMLMV mas a la solución en construcción, es decir la solución llegó hasta 84 SMLMV. Por lo tanto solicito, muy respetuosamente, se modifique dicho valor ajustándolo en la misma cantidad en que se debió ajustar la solución de las VIP gratis, esto con el fin de evitar reajustes más adelante”.*

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 parágrafo 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.

88. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“El precio es de 70 SMMLV del año 2015 ????? Los costos de escrituración y registro están dentro de los 70 SMMLV. Lo define el oferente del proyecto de acuerdo con la estructuración de su proyecto? Entiendo que de acuerdo con el numeral 1.5 se debe acordar entre las partes del negocio jurídico. Esto está indicando que pueden estar por fuera de los 70 SMMLV. Este punto es clave, por lo tanto debe quedar bien claro, para que después los beneficiarios no estén reclamando a los constructores y no se presenten problemas en la escrituración”.*

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 parágrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013.*

Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente, cualquiera de sus miembros o sus representantes, y los beneficiarios del programa VIPA, formarán parte del valor final de la vivienda.

El valor máximo de la solución de vivienda señalado incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico y los de comercialización y transferencia de las viviendas, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica.

Los tributos y demás costos y gastos que se generen para la adquisición de las viviendas por parte de los beneficiarios del Programa VIPA los pagarán las partes de los negocios jurídicos que deban celebrarse, según lo acordado por ellas y sin perjuicio de las normas vigentes que apliquen para el efecto”.

Los tributos y demás costos y gastos deberán ser contemplados y calculados por parte de los proponentes, pues podrán variar dependiendo del municipio en el cual se desarrolle el proyecto. De acuerdo con los numerales 4.22 y 4.23 de los proyectos de términos de referencia, el proponente deberá *“4.22. Pagar los tributos a que haya lugar para el desarrollo del proyecto y la ejecución de las viviendas, así como los que deba asumir en su condición de vendedor de las viviendas, de acuerdo con las normas vigentes. 4.23. Informar oportunamente a los beneficiarios del programa VIPA que aplicarán el subsidio familiar de vivienda en el proyecto seleccionado cuáles son los tributos, costos y gastos que deberán asumir en la transferencia del derecho de dominio de las viviendas a su nombre”.*

Las partes podrán pactar la forma en que realizarán el pago de los tributos, costos y gastos destinados directa y específicamente para la escrituración y el registro de la transferencia de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes. Todos los demás costos, gastos y tributos deben estar incluidos en el valor de la vivienda.

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.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO

89. En el marco de la audiencia se solicitó que no se exija licencia de urbanización al momento de la presentación de la propuesta
90. En el marco de la audiencia se solicitó que se acepte un visto bueno de la curaduría respectiva, pero no la licencia efectivamente otorgada, al momento del cierre del proceso porque de lo contrario la entidad pública tendría que incurrir en gastos para la expedición de la licencia, sin saber si va a poder ejecutar el proyecto.
91. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Licencia de urbanización. Viabilizar la licencia de un proyecto, para una entidad pública, sin que se tenga la certeza de su selección, puede generar unos costos en los que estas entidades públicas y/o sus consorciados no pueden ni deben incurrir. Estos proyectos son realizables únicamente en la medida que se disponga de los subsidios del gobierno nacional. Por lo anterior se solicita que para las convocatorias en que participe una entidad pública en consorcio ó unión temporal con constructores, promotores o cajas de compensación se permita que: “el proponente que oferte proyectos podrá aportar copia de la constancia de radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencia de urbanismo o de urbanismo y construcción, la cual deberá acompañarse de sus planos y estudios respectivos, cumpliendo con el decreto 1469 de 2010. Sin embargo una vez se publique el acta en la cual se indiquen los proyectos seleccionados, y salió favorecida tendrá un plazo de 2 meses para aportar la licencia e iniciar las labores de comercialización”. Esta condición permitirá materializar los subsidios en los Departamentos que están haciendo un esfuerzo muy grande en complementar la financiación de estos proyectos y beneficiar a poblaciones con altos índices de desempleo y pobreza. Igualmente con la constancia de radicación se está demostrando la seriedad de la oferta hecha, pues una radicación implica para los municipio de la categoría 1, el lleno de todos los requisitos como usos del suelo, disponibilidad de todos los servicios públicos , estudios y diseños, presupuestos y adicionalmente la presentación de cupos de crédito, pólizas etc. Esta condición fue aceptada para la anterior convocatoria de las 100.000 mil viviendas gratis, y el proyecto que se presentó fue seleccionado y se está construyendo con el cumplimiento establecido”.*
92. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Teniendo en cuenta el proyecto de Términos de Referencia, va a ser muy difícil que existan proyectos con licencia de urbanismo expedida definitiva, por lo cual me permito proponer que se acepte licencia radicada e incluso proyectos susceptibles de obtener una licencia en el corto plazo, para facilitar que participen el mayor número de municipios, lo anterior evidenciando los tramites que a la fecha se hayan adelantado para obtener dicha licencia”.*
93. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“2.1. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:** Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad urbanística competente según sea el caso, y **OBSERVACIÓN:** costo muy alto y como se está en la etapa de evaluación no es lógico incurrir en el hasta tanto se adjudique el proyecto, después de que haya transcurrido el tiempo de comercialización y se haya superado el 60% de las ventas. **Propuesta:** No debe exigirse la Licencia de Urbanismo. El proponente debe presentar: - Documento de VIABILIDAD del proyecto que expida la Curaduría Urbana o quien haga sus veces, - Certificación que el predio se encuentra en zona urbana y que no está situado en zona de alto riesgo - Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos expedida por los prestadores de cada servicio. - Copia de la Radicación del proyecto en la Curaduría Urbana o quien haga sus

veces. - Copia de los diseños técnicos exigidos para el trámite de la licencia de urbanismo y construcción”.

94. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“3.2.1. REQUISITOS GENERALES:** 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. **OBSERVACIÓN:** No debe exigirse la Licencia de Urbanismo, esto significa un costo muy alto y como se está en la etapa de evaluación no es lógico incurrir en el hasta tanto se adjudique el proyecto, después de que haya transcurrido el tiempo de comercialización y se haya superado el 60% de las ventas. La licencia se puede suplir con la VIABILIDAD del proyecto que expida la Curaduría Urbana o quien haga sus veces, la certificación que el predio se encuentra en zona urbana, la certificación que no está situado en zona de alto riesgo, las certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos expedida por los prestadores de cada servicio. Adicionalmente el proponente debe anexar copia de la Radicación del proyecto en la Curaduría Urbana o quien haga sus veces y copia de los diseños técnicos exigidos para el trámite de la licencia de urbanismo y construcción”.

Respuesta:

La licencia de urbanización se mantendrá como parte de los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, por lo cual debe ser presentada por los proponentes, sin que sea posible aceptar la constancia de radicación de la misma, así como tampoco la viabilidad del proyecto que expida la autoridad competente, considerando que la radicación de la solicitud no conlleva necesariamente la expedición de la licencia, toda vez que el trámite puede culminar con la aprobación, negación o desistimiento de la solicitud, y en la medida en que la viabilidad del proyecto no es un documento previsto en el Decreto 1469 de 2010.

95. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“LAS ETAPAS DEL PROYECTO DEBEN ESTAR DEFINIDAS EN LA LICENCIA DE URBANISMO:** Esta condición está incluida en varios apartes de los términos de referencia, a saber: **3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL GRUPO 1 DEL NUMERAL 1.3.4 DE ESTE DOCUMENTO** Sin embargo, en el marco de la diligencia de sorteo se preguntará a los proponentes que siguen en el orden de la lista, **si tienen la posibilidad de ofrecer una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia de urbanización de acuerdo con el proyecto urbanístico general, y** **Si el primer proyecto en la “lista de espera” no puede ser seleccionado por superar el límite de viviendas a cofinanciar, de acuerdo con lo indicado por el órgano competente del Fideicomiso, se preguntará al proponente si tiene la posibilidad de ofrecer una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia de urbanización de acuerdo con el proyecto urbanístico general,.....** **6.2. EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES** desembolsará el 30% restante del valor de los subsidios familiares de vivienda, cuando las viviendas estén efectivamente transferidas a los beneficiarios del Programa VIPA para el respectivo proyecto, previa solicitud de desembolso presentada por parte del oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera del

FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:**Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de urbanización..... OBSERVACIÓN:** El Decreto 1469 de 2010, Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, determina en el Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades; Parágrafo 2°: **Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.** Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. **Comentario:** Las licencias por etapas se pueden expedir únicamente para proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal. **Propuesta:** No es necesario que las etapas del proyecto estén definidas en la licencia. - El Oferente debe definir en su oferta las etapas en que puede subdividirse el proyecto - Garantizar para cada una de las etapas la conexión a las redes de servicio público y la prestación de los servicios sin ninguna restricción”

96. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “En el numeral 6.2., hablar que las fases de entrega son las que aparecen en la licencia de urbanismo. Dado que ya se tienen licencias, solicitamos que las etapas sean definidas por el proponentes.”

Respuesta:

El proyecto de términos de referencia establece que: “(...) 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.”

La exigencia de que las etapas estén aprobadas en la correspondiente licencia urbanística, además de garantizar una mayor viabilidad económica y una mayor facilidad en la ejecución del proyecto, garantiza que la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del constructor se hará de manera proporcional al avance del respectivo proyecto.

97. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “Que en los requisitos generales, numeral 3.2.1 no se requiera la presentación de la licencia de construcción en la etapa precontractual del proyecto, o que se dé un plazo prudencial para adquirirla”.

Respuesta:

En el numeral 3.2. del proyecto de términos de referencia se encuentran señalados los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, señalando 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. (...)”

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.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS Y LAS VIVIENDAS

98. En el marco de la audiencia se solicitó que se exijan máximo 42 m² como área construida de la vivienda, independientemente de la categoría del municipio en que se ejecute el proyecto.
99. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Respecto del numeral 3.2.3. Requisitos técnicos áreas, solicitamos que independientemente del grupo al que corresponda, el área mínima de viviendas sea de 42 m².”*
100. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“3.2.3. REQUISITOS TÉCNICOS:** *El área construida mínima de la vivienda será de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 1 y de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 2, de conformidad con lo dispuesto en el Cuadro No. 1 de los presentes términos de referencia, dicha información se verificará en el Anexo No. 2, de acuerdo con lo diligenciado por el oferente. **OBSERVACIÓN:** El área mínima de la vivienda debe ser igual para las viviendas de todos los grupos, si bien puede ser que en algunos casos los lotes sean más económicos para las viviendas a construir en el grupo 2, los costos de los materiales, la mano de obra especializada es son más costosos que para el Grupo 1”.*

Respuesta:

El numeral 3.2.3. -Requisitos Técnicos-, del proyecto de términos de referencia establece que: *“El área construida mínima de la vivienda será de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 1 y de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) para las viviendas que se oferten en el Grupo 2”.*

Ahora bien, las razones por las cuales la exigencia del área mínima construida para las viviendas es diferente dependiendo de la categoría fiscal de cada municipio, obedece a diferentes variables, entre ellas el precio del suelo (más alto en municipios de categoría especial, 1, 2 y 3), la disponibilidad del terreno urbanizable y el resultado de análisis realizados anteriormente con base en la experiencia capitalizada por el Gobierno Nacional en otros programas de vivienda de interés prioritario, donde se evidenció que las viviendas ofertadas con mayor área eran los de municipios de categoría fiscal 4, 5 y 6.

101. En el marco de la audiencia se solicitó que no se exija pavimentación de las vías si el POT del municipio respectivo permite otra cosa.

Respuesta:

El numeral 2 del anexo 4 del proyecto de términos de referencia – Especificaciones Obras Básicas de Urbanismo -, establece que las vías internas del proyecto deberán estar, al momento de entrega, debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado).

De lo anterior puede colegirse que como requisito mínimo se exigen las vías internas 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.

102. En el marco de la audiencia se solicitó que no se hagan exigencias especiales en el anexo técnico de los términos de referencia, sino que los proyectos se sometan solamente a las disposiciones del POT de cada municipio, pues en el caso específico de los cerramientos exigidos, considera el interesado que es más grande el cerramiento que la casa que se va a construir.

Respuesta:

No se acepta la propuesta y, por lo tanto, los oferentes deberán dar cumplimiento a las especificaciones señaladas en el Anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia, con el fin de garantizar la seguridad y privacidad de las viviendas.

103. En el marco de la audiencia uno de los interesados manifestó que el 85% de los municipios no cumplen con la norma RAS y ni siquiera tienen empresa de servicios públicos, de manera que tampoco instalan los contadores de agua. Igualmente manifestó que hay proyectos de vivienda en los cuales las familias manifiestan que no tienen interés en recibir los contadores porque eso implica que deben empezar a pagar por el servicio.

Respuesta:

Tal como se establece en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia *“La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores.”*

En el mismo anexo citado, el numeral 2.1. dispone que: *“Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.”*

En todo caso deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Básico de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS, así como la instalación de los medidores y contadores de los servicios públicos domiciliarios, para garantizar posteriormente el pago de la tarifa por el servicio prestado.

104. En el marco de la audiencia uno de los interesados manifestó que el 85% de los municipios no tienen un sistema separado de alcantarillado de aguas lluvias y aguas negras y es posible que en 50 años aún no tengan ese sistema. Igualmente manifestó que el Ministerio de Vivienda,

Ciudad y Territorio ha dispuesto de recursos para mejorar sistemas combinados de alcantarillado, por lo tanto no se debe exigir esa separación.

Respuesta:

Las redes de alcantarillado deben cumplir lo dispuesto en el numeral 2 – ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO – del anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia y en todo caso deben construirse acorde con lo descrito en el Reglamento Básico de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS

105. En el marco de la audiencia uno de los interesados manifestó que la conexión a internet es muy costosa y solicitó que se aclare si debe ser cableado o puede ser inalámbrico.

Respuesta:

Tal como se expresa en el numeral 1.2.4. del anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia: *“Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones.*

Como mínimo se debe garantizar el conjunto de ductos y tres (3) tomas de conexión de usuario, así:

- a) Uno para servicios de TB + Banda ancha (teléfono).*
- b) Uno para servicios de TLCA (Internet).*
- c) Uno para servicios RTV (televisión), en la sala o en la alcoba.*

Es importante tener en cuenta, que es obligación del constructor, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado, para que ésta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión sonora en Colombia, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna.”

Así las cosas, las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios señalados anteriormente, deben realizarse tomando como referencia la Resolución No. 4262 del 15 de julio de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

106. En el marco de la audiencia se solicitó que se modifique el anexo técnico de los términos de referencia, de manera que no se exijan marcos en las habitaciones

Respuesta:

No se acepta la propuesta y, por lo tanto, los oferentes deberán dar cumplimiento a las especificaciones señaladas en el Anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia.

107. En el marco de la audiencia se preguntó cómo es el procedimiento para obtener la elegibilidad del proyecto.

Respuesta:

De acuerdo con el proyecto de términos de referencia, no se exigirá elegibilidad del proyecto, así como tampoco se realizará en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores verificación previa de los predios en donde se ejecutarán los proyectos. Ahora bien, es preciso tener en cuenta que serán objeto de verificación por parte del evaluador que designe o contrate el Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, los requisitos establecidos en el proyecto de términos de referencia..

108. En el marco de la audiencia se preguntó si el mínimo de viviendas a ejecutar por cada proyecto es 50.

109. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Para municipios de categoría 5 y 6, se deben aceptar proyectos desde 25 unidades de vivienda, esto es muy importante para poblaciones pequeñas y con niveles de pobreza muy altos. Para estas poblaciones este puede ser un macro- proyecto !!!”*

Respuesta:

En el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores se pretende seleccionar proyectos que contemplarán obras de urbanización, tales como la ejecución de vías, zonas verdes y redes de servicios públicos, que garanticen la accesibilidad y adecuada prestación de servicios a las viviendas que se desarrollen en el programa. Estos costos se prorratan en la cantidad de viviendas a desarrollar, razón por la cual se ha establecido que la cantidad de viviendas mínimas, con que deben contar los proyectos es de cincuenta (50), para que las obras de urbanización no tengan un incidencia negativa en los costos del proyecto y así permitir el cierre financiero de los mismos.

Por otra parte, teniendo en cuenta los costos de administración, evaluación y supervisión asociados al desarrollo del programa, se considera pertinente, en aras de optimizar los recursos, que los proyectos cuenten con un mínimo de cincuenta (50) viviendas.

110. En el marco de la audiencia se preguntó qué documentos debe presentar el proponente si ya está urbanizado el lote en que se va a desarrollar el proyecto propuesto.

Respuesta:

Los documentos que se deben presentar por parte de los proponentes son los establecidos en los proyectos de términos de referencia, incluyendo los que dispone el numeral 3.2 de los mismos.

111. En el marco de la audiencia se preguntó si es posible proponer la ejecución del proyecto en un inmueble que al momento de presentación de la propuesta es un bien de uso público.

Respuesta:

El artículo 674 del Código Civil dispone: “Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. (...)”

Teniendo en cuenta la definición de los bienes de uso público, los mismos no pueden ser destinados para la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario y no podrían contar con licencia de urbanización, en esa medida, no se aceptarán propuestas a desarrollarse sobre bienes que tengan dicha naturaleza jurídica al momento de presentación de la propuesta.

112. En el marco de la audiencia se preguntó si se va a exigir la conexión a la red de gas aunque solo exista la proyección de realizar la red, al momento de presentación de la propuesta.

Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia: “*Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. **Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el sector del Municipio donde se desarrolla el proyecto tenga cubrimiento de este servicio.***” (Subraya y resaltado fuera del texto)

Así las cosas, si el proyecto se localiza en un sector del municipio que tiene cubrimiento del servicio de gas domiciliario, serán obligatorias las conexiones mencionadas, aspecto que se verificará al momento de la expedición del certificado de existencia de las viviendas.

113. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “*Se pueden considerar actos para desarrollar proyectos VIPA los suelos de propiedad de un ente territorial que se encuentren en estos momentos en proceso de incorporación a suelo urbano mediante la realización de los ajustes al esquema de ordenamiento territorial y en proceso de concertación con la CVC?*”

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.4. del proyecto de términos de referencia: “*Se recibirán ofertas de viviendas de interés prioritario terminadas, en proceso de ejecución, o que se desarrollen en proyectos por iniciar, que en su totalidad se encuentren en predio(s) ubicados dentro del perímetro urbano del respectivo municipio o distrito, de acuerdo con las disposiciones del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o que se encuentren en predios localizados en suelo de expansión urbana que cuenten con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.*” (Subrayado fuera del texto).

En virtud de lo anterior, los proyectos que se localicen en predios que no cumplan con estas condiciones serán rechazados.

114. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“En los términos de referencia se señala que la disponibilidad de servicios públicos sea total e inmediata; sin embargo, se podrían presentar dificultades en el sentido de que las empresas encargadas no emiten un documento que responda de manera exacta a esas condiciones. ¿Tiene el Ministerio prevista esta situación?”*

Respuesta:

La disponibilidad de servicios públicos que se solicita es aquella prevista en el numeral 3º del artículo 22 del Decreto 1469 de 2010, correspondiente a la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes, dentro del término de vigencia de la licencia.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2.3 del proyecto de términos de referencia, la certificación sobre la disponibilidad inmediata de los servicios públicos debe contener: la vigencia de la disponibilidad, las condiciones técnicas para la conexión y suministro del servicio, incluyendo la información sobre las obras a cargo del urbanizador y aquellas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos, si es del caso; cuando sean necesarias obras adicionales para garantizar la conexión a las redes matrices y la prestación efectiva del servicio.

Ahora bien, el artículo 50 de la Ley 1537 de 2012 establece que: *“Los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, están obligados a otorgar la viabilidad y disponibilidad de los servicios y prestarlos efectivamente a usuarios finales, en los suelos legalmente habilitados para el efecto.(...)”*. (Subrayado fuera del texto)

En todo caso, los entes territoriales, los cuales tienen una participación directa en el marco de estos procesos de selección, también deberán adelantar la divulgación de las condiciones en que deben ser expedidas las certificaciones, por parte de las empresas de servicios públicos domiciliarios.

115. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“El Municipio de Tunja desea participar con 1000 unidades de vivienda, en este sentido (...) deseamos saber si es posible participar con dos proyectos en un mismo lote, en el cual existe el espacio disponible para la construcción de las 1000 viviendas”*.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el proyecto de términos de referencia, 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. En todo caso, la selección de los proyectos estará sujeta a la disponibilidad de cupos de recursos, según lo señala el numeral 1.3.4 de los proyectos de términos de referencia.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA COMERCIALIZACIÓN, TRANSFERENCIA Y ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

116. En el marco de la audiencia se solicitó se aclare hasta qué número de viviendas se puede reducir el proyecto cuando se ha ofrecido inicialmente por más de 500 viviendas, de acuerdo con el numeral 1.3.2.1 de los proyectos de términos de referencia.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2.1. del proyecto de términos de referencia: *“No se permitirá la reducción de la propuesta a proyectos de vivienda de menos de cincuenta (50) viviendas, y si el proyecto ofrecido inicialmente fue de más de 500 viviendas, no se permitirá que el nuevo ofrecimiento sea de menos de cien (100) viviendas, en caso contrario, se entenderá que el oferente desiste de la ejecución del proyecto.”*

Teniendo en cuenta lo anterior los proyectos presentados inicialmente podrán reducirse así:

- Proyectos de menos de 500 viviendas mínimo a cincuenta (50) viviendas.
- Proyectos de más de 500 viviendas mínimo a cien (100) viviendas.

117. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Numeral 1.3.2.1. : El tiempo inicial de 2 meses para iniciar la comercialización de las viviendas debe estar ligado al número de viviendas a ofertar. Para proyectos de más de 500 viviendas debe ser mayor, mínimo 3 meses”.*

Respuesta:

Una de las actividades que se espera de los proponentes de los proyectos de vivienda que se presenten en el marco del proceso de selección, es que previa presentación de la propuesta realice un análisis del predio en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, para establecer si mismo constituye una alternativa válida para la ejecución de viviendas de interés prioritario que sean atractivas para la población beneficiaria del Programa VIPA. Sin perjuicio de lo anterior, se está otorgando un término de dos (2) meses, posteriores al cierre del proceso, para continuar con el análisis de mercado y dando la posibilidad de que el proponente retire su propuesta, sin ninguna consecuencia.

Además de lo expuesto, se están otorgando 5 meses adicionales para la presentación de listados parciales o totales de hogares potencialmente beneficiarios del Programa y finalmente, solamente se exige que el 60% de los hogares (número propuesto y analizado por el oferente) cumplan con las condiciones del Programa, para continuar con la ejecución del proyecto, solo en relación con los hogares que hayan cumplido.

Por lo anterior, se considera que el término de dos meses es suficiente para el análisis de mercado de cualquier proyecto.

118. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Numeral 1.3.3 : Cual es la fecha final para que los beneficiarios del subsidio lo puedan obtener. Dice que 30 días después de expedido el certificado de existencia de las viviendas, Cuanto tiempo después del 28 de Marzo de 2015 ???? Son tiempos muy cortos para proyectos grandes de más de 500*

viviendas. Igual situación para acceder a la cobertura de tasa. Cuál es la fecha definitiva ??? No es claro este punto”.

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia son claros al establecer las fechas para la terminación de las viviendas, su escrituración y la fecha para el desembolso de los créditos, así, el documento dispone en el numeral 1.3.3. lo siguiente:

“1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y DESEMBOLSO DE LOS CRÉDITOS

Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8 del decreto 1432 de 2013, las viviendas de interés prioritario del proyecto seleccionado deben terminarse antes del 28 de marzo de 2015, y escriturarse y entregarse a los beneficiarios del Programa VIPA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la expedición de los certificados de existencia de las viviendas.

Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios de la cobertura de tasa a la cual se refiere el artículo 10 del decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan y para que las entidades otorgantes de los créditos sean beneficiarias de la garantía a que se refiere el artículo 11 del mismo decreto, los desembolsos de los créditos deberán realizarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la escrituración y entrega de las viviendas.

Los plazos a los que hace referencia este numeral solo podrán ser modificados por el Comité Técnico del Fideicomiso, previo concepto del supervisor delegado o contratado por éste último, el cual se encargará de hacer seguimiento al cumplimiento de los cronogramas que presente el oferente del proyecto seleccionado”. (Subrayado fuera del texto).

En cuanto a la posibilidad de ampliar los términos, se modificará el plazo de terminación en los términos de referencia definitivos.

119. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “Se debe tener definida desde antes la entidad que realizará la verificación de los hogares que aspiran al subsidio, para que una vez se seleccionen los proyectos se pueda proceder a ir entregando listados para su correspondiente verificación. Esto es muy importante por los tiempos tan cortos”.

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 y resaltado fuera del texto).

Por su parte el artículo 21 del Decreto citado establece que: “El patrimonio autónomo remitirá al representante de las Cajas de Compensación Familiar que se indique en el contrato de fiducia mercantil, el listado de los hogares propuestos por los oferentes de los proyectos seleccionados, para que se realice la verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 12 del presente decreto.

Fonvivienda podrá solicitar al patrimonio autónomo el listado antes mencionado y/o sus anexos y tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada. (...)”

120. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: “En el caso de no completarse el cupo de las viviendas para los hogares ¿el oferente podrá vender las viviendas que queden disponibles a otros hogares? ¿Tendría el Ministerio un listado de beneficiarios suplentes? ¿La inhabilidad que presenten los hogares inicialmente presentados no desestimularía la presentación de proyectos? ¿Podría desde el inicio establecerse el número de cupos que tendrían el beneficio del subsidio nacional de acuerdo a las unidades que presenten los privados en estas convocatorias?”

Respuesta:

De acuerdo con lo indicado en los proyectos de términos de referencia, la obligación del oferente frente al Fideicomiso es construir las viviendas para el número de hogares potencialmente beneficiarios que hayan sido aprobados en el marco del proceso de verificación de los listados. Sin embargo, las viviendas deben entregarse en un proyecto totalmente construido y urbanizado, de acuerdo con lo indicado en el Anexo N. 4 de los términos de referencia, de lo contrario, no se expedirá el certificado de existencia de las viviendas por parte del supervisor designado o contratado para el efecto.

Ahora bien, es preciso aclarar que el Ministerio no tiene listados de beneficiarios suplentes y que es responsabilidad exclusiva de los proponentes la comercialización y enajenación de las viviendas que se ejecuten en el marco del Programa.

Con relación a los cupos que hacen parte de las convocatorias privadas, es preciso señalar que el inciso segundo del 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.

Según lo establecido en la norma, no existe la exigencia de que los procesos en los que puedan participar las entidades públicas deban depender de los procesos de iniciativa exclusivamente privada, así como tampoco de que los procesos se tramiten en forma paralela, ni un orden específico, pues para cada uno de los procesos se ha destinado un número de cupos de recursos, que será asignado en forma independiente, sin perjuicio de la posibilidad de redistribución de cupos de recursos, con la cual cuenta el Gobierno Nacional.

En todo caso, 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”*.

121. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Teniendo en cuenta que las condiciones financieras del hogar podrían cambiar ¿Tiene el Ministerio un plan para sustituir aquellos que presenten inhabilidades? ¿Bajo qué criterios sería el procedimiento para su escogencia?”*

Respuesta:

El numeral 1.3.2 del proyecto de términos de referencia dispone:

“(…) Después de la entrega de los documentos que acrediten la financiación del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.9 de estos términos de referencia, y durante la ejecución del proyecto, el oferente podrá solicitar la sustitución de los hogares propuestos, justificando su solicitud y entregando todos los documentos señalados en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013, para los hogares propuestos. En este caso se surtirá el proceso de verificación a que se refiere el mencionado Decreto y se informará al proponente el resultado de la verificación. La sustitución en estas condiciones podrá realizarse hasta cuatro (4) meses antes de la fecha establecida para la

escrituración de las viviendas, de acuerdo con la propuesta respectiva, plazo que podrá ser modificado por el Comité Técnico del Fideicomiso.

A más tardar cuatro (4) meses antes de la fecha prevista para la escrituración, y previa entrega de las cartas de aprobación del crédito a los hogares beneficiarios, las cuales deben estar vigentes hasta la fecha prevista para el desembolso de los recursos y deben ser entregadas por parte del oferente y/o los hogares al patrimonio autónomo, las entidades otorgantes del subsidio emitirán los actos administrativos de asignación del subsidio familiar de vivienda.

(...)

La sustitución de hogares en el evento en que el subsidio familiar de vivienda sea revocado u objeto de renuncia se regirá por lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1537 de 2012 o las normas que lo modifiquen o reglamenten". (Subrayado fuera del texto).

122. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: "Con relación al numeral 1.3.2 "Identificación y selección de los beneficiarios del programa VIPA", los términos de referencia indican en el numeral 1.3.2.2 que: "Una vez definido el número final de viviendas ofrecidas, no se aceptarán nuevas modificaciones a éste número y el proponente dispondrá de máximo de cinco (5) meses contados a partir del momento en que suscriba el compromiso de cumplimiento de las obligaciones establecidas en los términos de referencia, para la entrega de los listados de hogares potenciales beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Este término podrá ser prorrogado por el Comité Técnico, previa solicitud del oferente, siempre y cuando éste justifique su solicitud. En el transcurso del período al cual se ha hecho referencia, y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, el oferente podrá presentar listados parciales de hogares potencialmente beneficiarios, sin que se exija un número mínimo de hogares en las entregas parciales, y el patrimonio autónomo solicitará a las entidades otorgantes la verificación de los mismos, siempre y cuando se presenten los listados junto con todos los anexos a que se refiere el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013. Durante el período de tiempo señalado, el patrimonio autónomo podrá hacer devoluciones de los listados y pedir sustituciones totales o parciales de los hogares." Con lo anterior, se menciona que se debe haber presentado por lo menos un 60% de las personas beneficiarias de los proyectos que se van a presentar. En el evento que se hagan observaciones y se requiera realizar modificaciones o aclaraciones frente a los listados de los posibles beneficiarios, se debe presentar estas novedades dentro del periodo señalado, tiempo en el cual el oferente podría presentar el 40% restante para sumar el 100% de los beneficiarios. ¿Qué ocurre si una vez presentado ese 100% de los beneficiarios existen nuevas observaciones frente al 40% restante? ¿Se deben subsanar durante el término inicialmente estipulado o se extendería este término?"

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia en el numeral 1.3. 2 definen los plazos máximos para presentar al menos el 60% de los hogares potencialmente beneficiarios del Programa, y establecen "una vez venza el término para la sustitución de hogares, no se recibirán nuevos listados para el proyecto ofrecido, salvo que expresamente lo autorice el Comité Técnico, y en esa medida el proponente solo recibirá los recursos del subsidio para los hogares que cumplieron las condiciones establecidas en el Decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y

en este documento (...)."

Así mismo, los proyectos de términos de referencia permiten la posibilidad de la sustitución de hogares de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1537 de 2012, cuando el subsidio sea revocado u objeto de renuncia, y establecen en el numeral 1.3.2.1 el procedimiento para la sustitución de hogares cuando no se ha asignado el subsidio familiar de vivienda, pero el hogar había superado el procedimiento de verificación, así: *"Después de la entrega de los documentos que acrediten la financiación del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.9 de estos términos de referencia, y durante la ejecución del proyecto, el oferente podrá solicitar la sustitución de los hogares propuestos, justificando su solicitud y entregando todos los documentos señalados en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013, para los hogares propuestos.*

En este caso se surtirá el proceso de verificación a que se refiere el mencionado Decreto y se informará al proponente el resultado de la verificación. La sustitución en estas condiciones podrá realizarse hasta cuatro (4) meses antes de la fecha establecida para la escrituración de las viviendas, de acuerdo con la propuesta respectiva, plazo que podrá ser modificado por el Comité Técnico del Fideicomiso. (...)"

123. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: ***"TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y DESEMBOLSO DE LOS CRÉDITOS:*** *Para que los adquirentes de las viviendas del proyecto seleccionado sean beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8 del decreto 1432 de 2013, las viviendas de interés prioritario del proyecto seleccionado deben terminarse antes del 28 de febrero de 2015, y escriturarse y entregarse a los beneficiarios del Programa VIPA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la expedición de los certificados de existencia de las viviendas. No es posible cumplir con esta fecha, de acuerdo al cronograma incluido en el Pliego, de acuerdo a él, el 3 de diciembre de 2.013 se definen los proyectos habilitados; El punto 1.3.2.1 determina que el constructor tendrá dos meses para inicial las labores de comercialización e informar si mantiene su oferta, la disminuye o desiste, con lo cual estaríamos a 3 de febrero de 2014. Si el oferente continua el ítem 1.3.2.2 determina que tendrá 5 meses para comercializar, o sea que estaríamos en el 3 de julio de 2014, fecha en la cual podría iniciar la construcción. No es tiempo suficiente para realizar las labores de construcción y escrituración"*

124. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *"Referente al término consagrado en el numeral 1.3.3 del proyecto de términos de referencia se solicita ampliar el plazo de ejecución para los proyectos que ofrecen más de 500 unidades de vivienda".*

Respuesta:

En los términos de referencia definitivos se modificarán las fechas establecidas para la terminación de las viviendas.

125. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *"Adicionalmente el pliego contempla en el ítem 1.3.2.2 que el oferente seleccionado que no presente el 60% de las viviendas vendidas, al vencimiento de los siete (7) meses de comercialización, perderá el cupo y lo remplazara el oferente seleccionado en segundo lugar, que tendría nuevamente siete (7) meses para sus labores de comercialización. Que sucede en este caso?"*

Respuesta:

Los proyectos que queden en la lista de espera deberán someterse a los mismos términos de referencia del proceso de selección respectivo, en lo que se refiere a las actividades a realizar y los requisitos y condiciones en las que recibirán los recursos del Programa. Sin embargo, dependiendo de la fecha en que se comprometan los recursos en el proyecto que se encuentre en la lista de espera, el Comité Técnico revisará las fechas en las cuales el oferente debe cumplir las actividades, para permitir unos plazos equitativos en relación con los otorgados a los proponentes inicialmente seleccionados.

El numeral 3.3.1. de los proyectos de términos de referencia indica: *“(...) En cualquiera de los referidos eventos, el Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico podrá, si lo considera conveniente, modificar los plazos establecidos en los términos de referencia, para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del oferente, e igualmente exigir la documentación adicional que requiera para actualizar la información relativa al cumplimiento de los requisitos por parte del oferente y/o del proyecto, y la selección estará sujeta a que el oferente decida si mantiene las condiciones de su propuesta inicial, diferentes a los plazos a los cuales se ha hecho referencia”.*

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL CIERRE FINANCIERO DE LOS HOGARES

126. En el marco de la audiencia se solicitó que exista una reglamentación especial del proceso de otorgamiento de los subsidios familiares de vivienda para los beneficiarios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores

Respuesta:

En el capítulo V del Decreto 1432 de 2013, se encuentra establecido el procedimiento para la asignación del subsidio otorgado en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

127. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar si es posible que las entidades públicas destinen recursos del subsidio familiar de vivienda para los hogares potencialmente beneficiarios, y que estos sean considerados como ahorro del hogar.

128. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Considerando que el programa VIPA establezca que los municipios puedan aportar subsidios de carácter complementario al programa, ¿Es viable que un porcentaje del subsidio otorgado por el municipio a los hogares se tenga en cuenta como el 5% del valor de la vivienda que un hogar debe demostrar para acceder al programa VIPA según el Decreto 1432 de 2013, en particular en el caso de familias víctimas del desplazamiento forzado con ocasión del conflicto interno armado?”*

Respuesta:

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”.

En cuanto a la posibilidad de otorgar recursos públicos de las entidades territoriales, a título de ahorro del hogar beneficiario, las entidades territoriales deberán tener en cuenta las modalidades de ahorro que se aceptan en el marco del Programa de acuerdo con el artículo 15 del Decreto 1432 de 2013, así como las normas vigentes y que les sean aplicables en relación con la ejecución de los recursos destinados a la asignación de subsidios familiares de vivienda.

129. En el marco de la audiencia uno de los interesados manifestó que las entidades financieras no han demostrado apoyo suficiente al Programa de Vivienda para Ahorradores.

Respuesta:

Para facilitar y promover el acceso a la vivienda por parte de los hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, el Gobierno Nacional en conjunto con las Cajas de Compensación Familiar creó el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, el cual ofrece beneficios específicos para quienes adquieran vivienda en el marco del Programa.

Los hogares beneficiarios del Programa recibirán el subsidio familiar de vivienda mencionado en el numeral 1.5 del proyecto de términos de referencia, y adicionalmente la cobertura de tasa de interés a que se refiere el Decreto 1432 de 2013, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Adicionalmente, el artículo 11 de este decreto establece una garantía en favor de las entidades financieras otorgantes de crédito para los beneficiarios del Programa.

El Gobierno Nacional ha socializado el Programa VIPA con la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia - ASOBANCARIA, entidad con la cual se desarrollaron varias mesas de trabajo para determinar la viabilidad del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, tal como lo establecen los proyecto de términos de referencia, el oferente es el responsable de generar la estrategia que estime conveniente para comercializar las viviendas y entregar los listados de los hogares potencialmente beneficiarios, los cuales deben cumplir lo señalado en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

130. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Definir claramente cómo debe estar conformado el Hogar que aspira a los subsidios, hay alguna reglamentación que lo establezca? Por favor indicar la reglamentación que aplica”*

131. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Definir cómo debe estar conformado el Hogar que aspira a los subsidios”*.

Respuesta:

De acuerdo con el artículo 2º del Decreto 2190 de 2009 **“2.4. Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda.** *Se entiende por hogar el conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.* En consecuencia, se aclarará en los términos de referencia definitivos, que se acudirá al concepto de hogar objeto del subsidio familiar de vivienda a que se refiere la norma citada.

132. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Definir si el ser propietario de un lote urbano es limitante para acceder al subsidio”*.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el literal b) del artículo 12 del Decreto 1432 de 2013, podrán ser beneficiarios del Programa de Vivienda para Ahorradores los hogares que no sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL DESEMBOLSO DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

133. En el marco de la audiencia se solicitó que se ajuste el valor del subsidio familiar de vivienda, al momento de su desembolso.

Respuesta:

El artículo 8º del Decreto 1432 de 2013 dispone que el monto del subsidio familiar de vivienda será equivalente a 22 o 25 smlmv según sea el caso, *“al momento del desembolso al oferente”*. En consecuencia, dependiendo de la fecha en que se cumplan las condiciones señaladas en los términos de referencia para el desembolso, será el año con base en el cual se calculará el valor a desembolsar.

134. En el marco de la audiencia se preguntó ¿qué pasaría si en un proyecto se presentan beneficiarios afiliados a determinada Caja de Compensación Familiar y esta último no giró al

Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, recursos suficientes para asignar subsidios familiares de vivienda a ese número de afiliados?

Respuesta:

El contrato de fiducia mercantil que se suscribió entre el Fondo Nacional de Vivienda y las Cajas de Compensación Familiar como Fideicomitentes, y la Fiduciaria Bogotá S.A, que dio lugar a la constitución del Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, prevé de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, los mecanismos para contar con los recursos necesarios para asignar subsidios familiares de vivienda a todos los hogares que resulten beneficiarios del Programa, de acuerdo con los cupos de recursos establecidos en cada proceso de selección, independientemente del valor de los recursos que haya transferido la Caja de Compensación a la cual eventualmente se encuentre afiliado un hogar beneficiario.

135. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“Forma de Pago: Se sugiere implementar la reglamentación existente para el desembolso del subsidio para vivienda , haciendo la entrega de los recursos contra el avance del proyecto . No hay ninguna razón para ahorrar al constructor, más en estas convocatorias que se trata de un proyecto en donde toda la responsabilidad y gestión está a cargo del constructor, a quien ya se le ha hecho un filtro super rígido”.*
136. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: *“(…) En este proceso el oferente (Entidad pública en consorcio ó unión temporal con constructores) lo está arriesgando todo: ü Está formulando un proyecto a riesgo , haciendo cuantiosas inversiones de su cuenta y riesgo. ü La adjudicación depende del azar y no de la calidad de su producto, ü Si su proyecto es inicialmente escogido debe vender en un tiempo muy corto como mínimo el 60% de las viviendas o pierde todo su esfuerzo, ü Si logra llegar a este punto debe financiar el 100% de la ejecución ya que el Estado a pesar de haberlo evaluado y calificado con unos parámetros técnicos y financieros altísimos no confía en él y lo somete a una fórmula de pago absurda (70% contra la entrega de las viviendas y el otro 30% contra escrituración), lo cual también es inentendible, en la reglamentación del subsidio para vivienda existen modelos de entrega de los recursos contra el avance del proyecto que no encarecen el producto final sin razón y lo más grave es que todos estos sobrecostos los debe asumir el comprador final al que se pretende favorecer, mientras que los recursos del Gobierno y las Cajas de Compensación están depositados en las cuentas bancarias de una Fiduciaria, sin que esto implique que se esté descalificando la tarea encomendada a las fiduciarias”.*
137. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“6. DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. 6.1. EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES** desembolsará el 70% del valor de los subsidios familiares de vivienda, previa solicitud de desembolso presentada por el oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., **6.2. EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES** desembolsará el 30% restante del valor de los subsidios familiares de vivienda, cuando las viviendas estén efectivamente transferidas a los beneficiarios del Programa VIPA para el respectivo proyecto, previa solicitud de desembolso presentada por parte del oferente ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES. **NOTA 1.** No habrá lugar al desembolso de ningún anticipo en ningún caso. Tampoco habrá lugar a

desembolsos parciales con anterioridad al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento. **NOTA 2.** Cuando se haya efectuado el desembolso del 70% a que se refiere el numeral 6.1, para una etapa o fase del proyecto, de acuerdo con las condiciones aquí señaladas, no se aceptarán nuevas solicitudes del desembolso del 70% de otras etapas o fases hasta tanto se haya surtido el proceso de escrituración de la etapa o fase respecto de la cual se hayan efectuado desembolsos, y se hayan entregado, a satisfacción del patrimonio autónomo convocante, la totalidad de los documentos señalados en el numeral 6.2 de este documento. **OBSERVACIÓN:** esta es otra condición EXORBITANTE. Los sobrecostos que generan estas cláusulas exorbitantes van en detrimento del usuario final. En la convocatoria se establecen unas calidades de los oferentes muy altas en los aspectos, técnico, operativo y financiero, lo cual garantiza que el ejecutor tendrá las mejores calidades, por lo tanto no tiene razón lo que están pidiendo. El Programa de las 100.000 viviendas que está en ejecución, con éxito, fue muy exigente y determina el pago del 80% contra entrega de la vivienda y 20% contra entrega de la escritura registrada. **Propuesta:** Aplicar la normatividad vigente para el desembolso del subsidio: 40% una vez este urbanizado el lote, 40% contra avance de la obra y 20% contra presentación de la escritura debidamente registrada”.

Respuesta:

Con posterioridad a la expedición de la Ley 1537 de 2012, el Gobierno Nacional ha venido manteniendo la política de evitar el desembolso de recursos del subsidio familiar de vivienda a título de anticipo o contra avance de obra. Lo anterior permite proteger y controlar la ejecución de los recursos públicos y ha demostrado ser un mecanismo eficiente de desembolso, a la vez que se ha concluido que sí es posible la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario sin necesidad de acudir a los anticipos, cuando se acredita la capacidad financiera del proponente antes del inicio del proyecto.

Ahora bien, en relación con la normatividad aplicable al Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, con fundamento en lo establecido en el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012, el Gobierno Nacional expidió una reglamentación particular y especial contenida en el Decreto 1432 de 2013, el cual dispone en el literal g) del artículo 6º, que es una obligación de la sociedad fiduciaria: “Desembolsar a los oferentes de los proyectos seleccionados que hayan cumplido con los requisitos establecidos en los términos de referencia respectivos, los recursos de los subsidios familiares de vivienda para los hogares que haya propuesto el oferente y que hayan cumplido los requisitos establecidos en el presente decreto”. (Subrayado y resaltado fuera del texto).

138. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES 5.7.** Efectuar los desembolsos de los recursos del subsidio familiar de vivienda, a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento. **OBSERVACIÓN:** de acuerdo a estos Términos de Referencia toda la carga y obligación está a cargo del constructor, él lo está arriesgando todo, por lo tanto es muy importante definir qué sucede cuando la Fiduciaria no cumple con el desembolso, o en general con sus obligaciones?”

Respuesta:

Los términos de referencia, como lo indica la misma pregunta formulada, contienen obligaciones tanto para el oferente como para el Fideicomiso. Si cualquiera de ellos incumple sus obligaciones, la parte cumplida podrá acudir a los procedimientos establecidos en las normas vigentes, para lograr su cumplimiento y/o las indemnizaciones a que haya lugar.

OTRAS OBSERVACIONES

139. En el marco de la audiencia se preguntó cuáles son los incentivos para la adquisición de materiales de construcción, que aplican para el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores

Respuesta:

El parágrafo 2º del artículo 40 de la Ley 1537 de 2012, modificado por el artículo 66 de la Ley 1607 de 2012 dispone:

“PARÁGRAFO 2o. Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, los constructores que los desarrollen.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas”.

140. En el marco de la audiencia se preguntó si son aplicables al Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores las exenciones a que se refieren los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012

Respuesta:

Los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012 se refieren a la exención de derechos notariales y registrales para los negocios jurídicos de adquisición de viviendas de interés prioritario, sin embargo, esta exención no contempla otros impuestos o gastos, tales como las copias de las escrituras públicas o el pago del impuesto de registro, entre otros.

141. En el marco de la audiencia se preguntó cómo se acredita la unión marital de hecho cuando esta sea la situación de uno de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

Respuesta:

El artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 establece que: “los oferentes de los proyectos deberán suministrar al patrimonio autónomo, junto con el listado al que se refiere al presente artículo, como mínimo la siguiente información: (...) “c) Registro civil de matrimonio o prueba de la unión marital de hecho, de conformidad con la Ley 979 de 2005, cuando fuere el caso(...”

Ahora bien, por su parte el artículo 2 de la Ley 979 de 2005, por medio del cual se modificó el artículo 4 de la Ley 54 de 1990, dispone que: “La existencia de la unión marital de hecho entre compañeros permanentes, se declarará por cualquiera de los siguientes mecanismos:

1. Por escritura pública ante Notario por mutuo consentimiento de los compañeros permanentes.
2. Por Acta de Conciliación suscrita por los compañeros permanentes, en centro legalmente constituido.
3. Por sentencia judicial, mediante los medios ordinarios de prueba consagrados en el Código de Procedimiento Civil, con conocimiento de los Jueces de Familia de Primera Instancia.”

142. En el marco de la audiencia se preguntó si al ser el valor máximo de la vivienda 70 SMMLV. ¿Es posible que se entreguen subsidios adicionales que no afecten el valor final de la vivienda? por ejemplo que las vías las haga la secretaria de obras públicas municipal.

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”.*

Con base en lo anterior, el numeral 1.5. del proyecto de términos de referencia establece que: *“El valor máximo de la solución de vivienda señalado incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico y los de comercialización y transferencia de las viviendas, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica. Igualmente se deberán contemplar como costos del proyecto el pago de todos los impuestos nacionales y territoriales que demande la ejecución del respectivo proyecto.”* (Subrayado fuera del texto)

143. Observación recibida por correo electrónico en el plazo establecido: **“4. OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS 4.9.** *Aportar, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al envío de la comunicación sobre el número de hogares propuestos por el oferente que cumple con las condiciones para ser beneficiario del Programa VIPA, a la cual se refiere el numeral 1.3.2 de este documento, carta(s) de aprobación de crédito(s) con el cupo mínimo total establecido en el mismo numeral. Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que el mismo es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que tiene destinación específica a este propósito. La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera. Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales. **OBSERVACIÓN:** adicionar que los recursos para financiación del*

proyecto podrán depositarse en la Fiduciaria con destinación específica para financiar su ejecución”

Respuesta:

El numeral 4.11 de los términos de referencia dispone como obligación de los oferentes: “Diseñar y desarrollar el proyecto seleccionado bajo su riesgo y cumpliendo las condiciones técnicas que se indican en estos términos de referencia y sus anexos, bajo su absoluta responsabilidad. Con la presentación de la propuesta se entiende que el oferente acepta que: i) no se suscribirá contrato alguno entre el proponente y el FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar ii) no existirá ningún vínculo entre las personas que contrate para el desarrollo del proyecto y el FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES, ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar que no sean miembros del proponente y ii) el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES no asumirá responsabilidad alguna por el desarrollo del proyecto ni la construcción, escrituración o entrega de las viviendas. (Subrayado fuera del texto).

En concordancia con el esquema previsto y las obligaciones expresamente señaladas en los términos de referencia, el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores en ningún caso recibirá recursos de los oferentes, ni de los hogares beneficiarios del Programa VIPA. En consecuencia, no se acogerá la observación.