

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA AHORRADORES

CONVOCATORIAS No. 001 A 032

PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP DE INICIATIVA 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 la audiencia pública realizada el 23 de agosto de 2013, a partir de las 9:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 9:00 a.m. y hasta las 1:00 p.m. 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 15 de agosto 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 procesos de selección publicados el 15 de agosto de 2013, (convocatorias 001 a 032).
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 RELATIVAS A LA PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS EN LOS PROCESOS DE SELECCIÓN.

1. *Quisiera preguntar cuando saldrán los términos de referencia dirigida a las entidades públicas.*
2. *Los entes territoriales y fondos de vivienda de que forma participan en la convocatoria de viviendas vpa?*
3. *Si no están incluidos en el borrador de pliegos que fecha se tiene prevista para convocar a los entes territoriales y fondos de vivienda?*
4. *Una vez revisado el Proyecto de Términos de Referencia Boyacá Privados 15/082013, solicito su aclaración en el alcance del numeral: **1.6 DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN.** (...) solicito la aclaración toda vez que muchos de los municipios contamos con terrenos de naturaleza pública disponibles para participar en este programa de vivienda adelantado por el MVCT; pero según lo establecido NO podríamos participar como oferentes, lo que está limitando las posibilidades como entidad de poder postular nuestros terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda.*
5. *En el Decreto 1432 artículo 17: Textualmente Segundo Párrafo: (...) El Decreto es una orden y una afirmación del Gobierno Nacional en éste caso emanado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio bajo que parámetro ustedes después de publicado el Decreto 1432 dicen que NO es posible que las entidades públicas en el punto 1.6. página 8 de la convocatoria NO PERMITEN QUE LAS ENTIDADES PÚBLICAS SEAN PROPIETARIAS DE LOS PREDIOS QUE SE PRESENTEN EN LA CONVOCATORIA NI QUE SEAN FIDEICOMITENTES DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS ?*
6. *“(...) me permito interponer una objeción al numeral 1.6 denominado “DESTINATARIOS DE LA INVITACION”, del mencionado documento teniendo como presupuesto lo siguiente: El Decreto 1432 del 2.013, por medio del cual el Sr. Presidente de la República, reglamento lo concerniente a los fondos que serán destinados a los patrimonios autónomos que se constituyan para la ejecución de los programas de vivienda dirigidos a los hogares que se encuentren en las condiciones definidas por la ley, en la parte considerativa se hizo relación al artículo 185 de la Ley 1607 de 2012, adicionó un párrafo al artículo 68 de la Ley 49 de 1990, el cual dispone: “Párrafo 4o. Los recursos administrados por las Cajas de Compensación Familiar en los fondos para el otorgamiento de subsidio familiar de vivienda, se regirán por las condiciones de focalización y distribución que establezca el Gobierno Nacional. Las Cajas de Compensación Familiar podrán transferir recursos del Fovis a los patrimonios que constituya Fonvivienda junto con las Cajas de Compensación Familiar y **otras entidades públicas** o las entidades que determine el Gobierno Nacional, para que en forma conjunta con recursos del Gobierno Nacional se desarrollen programas de vivienda de interés prioritaria dirigidos a los hogares con ingresos familiares de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes conforme a la normatividad vigente (...)” (negritas fuera de texto). La presente Administración municipal en su Plan de Desarrollo, tiene consagrado la ejecución de planes de vivienda que favorezcan a las clases más*

necesitadas, es por eso que no comprendemos él porque de lo consignado en el parágrafo del numeral 1.6 del proyecto de términos de referencia (...) Con la anterior determinación estamos siendo excluidos del presente proyecto de vivienda que tiene como destinatario los hogares que tengan ingresos entre 1.5 y 2., salarios mínimos legales vigentes (...)” En aras de que reconsideren la exclusión a la cual fuimos sometidos las entidades públicas.

7. (...) tengo unas dudas respecto a la participación de los Entes territoriales, los cuales tienen permitida su participación en el Programa de vivienda de interés prioritario para Ahorradores según el decreto 1432 del 5 de julio de 2013, pero que según leo en la convocatoria presentada por Ustedes no les es permitido. (...) -El lote en el cual se piensa construir, no puede ser propiedad del Municipio??? -No están permitidas las Uniones temporales entre un Municipio y una Constructora, donde el aporte del Municipio sea el lote??
8. “(...) De qué forma podrán ser parte las entidades públicas territoriales como oferentes (...) si no pueden ni aportar el lote y son causal de rechazo de propuesta? En el ABC del programa dice: **¿Quiénes construirán las viviendas prioritarias para estas 86 mil familias? También podrán adelantarse 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 CCF.**
9. En el numeral **1.6 DESTINATARIOS DE LA INVITACION** (...) no se da cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 17 del Decreto 1432 de 2013 que permite a las entidades públicas ser oferentes de los proyectos por consorcio o uniones temporales con promotores, constructores y/o cajas de compensación familiar.
10. El Decreto 1432 de 2013, expedido por el Gobierno Nacional, en su Capítulo IV, Artículo 17, contempla que las entidades públicas podrán ser oferentes de proyectos como miembros de consorcios o uniones temporales con promotores y/o cajas de compensación. **CUANDO Y COMO DEBEN PRESENTARSE ESTAS PROPUESTAS?**
11. (...) Es de nuestro conocimiento que varios municipios del Departamento se encuentran en proceso de formulación y estructuración de proyectos para aspirar a los recursos anunciados para este programa y que los predios son de su propiedad, pero lo establecido en el numeral 1.6 les impedirá cualquier participación en ésta convocatoria. ¿Esta convocatoria excluye a todas las entidades públicas del País interesadas en participar en la distribución de los cupos anunciados? No se define en el documento de la referencia en que momento ingresarán las entidades públicas a competir por el saldo existente una vez le sean asignados los cupos disponibles a las entidades privadas, situación que genera las siguientes consultas: ¿Existe convocatoria para proyectos donde participen las entidades públicas? ¿Existen términos de referencia para las entidades Públicas? ¿Pueden las entidades públicas vincularse con aportes de cofinanciación a ésta convocatoria?
12. El Numeral 1.6. de la presente convocatoria define los "DESTINATARIOS DE LA INVITACION" capítulo este que define quienes pueden ofertar proyectos de vivienda dentro de la invitación objeto de esta observación. (...) Del texto anterior se puede colegir sin temor a equívocos que se creo sin entender porque una limitante al proyecto de vivienda que afecta a los municipios que quieren participar del programa y prácticamente y de forma inexplicable el mismo se orienta a particulares constructores lo cual genera una discriminación tema proscrito por el artículo 13 Constitucional; de igual forma las normas de vivienda que configuran el actual sistema de vivienda florecido en Colombia desde la Ley 3 de 1.991 y sendamente reglamentada hasta la fecha determinan que los municipios pueden ser oferentes de proyectos de vivienda mas aun si cuentan con los predios para ello por lo que no se entiende como es que la presente convocatoria vulnera diametralmente la "LEY"

vigente en esta materia sacando a los entes públicos y a sus bienes de esta invitación contrariando la norma. De igual forma el artículo 17 del Decreto 1432 de 2013 que tanto nombra la presente convocatoria establece que "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..."; así las cosas sería contrario a derecho por vulneración directa de la Norma y la Ley determinar que "No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas. Los predios en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos propuestos tampoco podrán ser de propiedad de entidades públicas y estas no podrán ser fideicomitentes de los patrimonios autónomos propietarios de los mencionados predios", cuando la misma norma establece que en uniones temporales los Municipios sí podrían participar de este proceso. Así las cosas es claro que el párrafo objeto de la observación en violatorio de la ley y de la norma y por ende debe ser retirado y/o en su defecto modificado aclarando que los Municipios podrán participar de este proyecto como miembros de uniones temporales o consorcios de conformidad al artículo 17 del Decreto 1437 de 2012 en concordancia con las leyes de vivienda vigentes a la fecha.

13. Favor aclarar la participación de las entidades públicas en la convocatoria, ya que en el decreto 1432 del 2013 en el artículo 17 en el párrafo menciona la participación de las entidades públicas y los términos de referencia dice lo contrario.
14. El caso particular del proyecto de vivienda, denominado La Milagrosa, donde el terreno es de propiedad del municipio y se le ha asignado, con recursos de Regalías, alrededor de \$211.750.000.00 para el urbanismo, incluido estudios y diseños, y \$181.566.000.00 para subsidios al cierre financiero a los hogares. Se proyecta construir 139 viviendas, de las cuales 124 serán Bifamiliar y 15 especialmente para discapacitados. ¿Cómo serán tenidos en cuenta estos proyectos que tienen una participación activa los entes territoriales?
15. Se debe corregir el numeral 1.6 (...) Debido a que contraviene lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 1432 de 2013 (...)
16. Puede alguna empresa constructora unirse en Unión temporal o consorcio con alguna alcaldía para presentar la propuesta?
17. Las alcaldías están por fuera de los términos de esta convocatoria?
18. En lo relativo a los predios de los entes territoriales, "No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas. Los predios en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos propuestos tampoco podrán ser de propiedad de entidades públicas y estas no podrán ser fideicomitentes de los patrimonios autónomos propietarios de los mencionados predios." No sería posible buscar alternativas para desarrollar proyectos en predios de municipios?
19. No se evidencia en los términos de referencia la posibilidad de participar a las entidades públicas en la convocatoria. Así como tampoco la posibilidad que los proyectos se desarrollen en terrenos privados. Que pasara entonces con las entidades públicas interesadas en participar en el proyecto VIPA?
20. Si un municipio tiene la titularidad de un predio debidamente registrada, este puede participar con una unión temporal con un constructor? ya que los términos de referencia en su numeral 1.6 dice que no se podrán desarrollar proyectos en predios de entidades públicas
21. (...) el artículo 17 del Decreto 1432 de 2013 que tanto nombra la presente convocatoria establece que "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..."; así las cosas, sería contrario a derecho por vulneración directa de la Norma y la Ley determinar que "No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas. Los predios en que se desarrollen o desarrollaran los proyectos propuestos tampoco podrán ser de propiedad de entidades públicas y estas no podrán ser fideicomitentes de los patrimonios autónomos propietarios de los mencionados predios", cuando la misma norma establece que en uniones temporales los Municipios sí podrían participar de este proceso. Así las cosas, es claro que el párrafo objeto de la observación es violatorio de la ley y de la norma y por ende debe ser retirado y/o en su defecto modificado aclarando que los Municipios podrán participar de este proyecto como miembros de uniones temporales o consorcios de conformidad al artículo 17 del Decreto 1437 de 2012 en concordancia con las leyes de vivienda vigentes a la fecha y podrán aportar los lotes de su propiedad que cumplan con las normas urbanísticas vigentes para desarrollar proyectos de vivienda urbanos; esto genera entonces que el resto del pliego de condiciones de esta convocatoria debe visualizar en los demás requisitos la participación de los municipios para poder cumplir con las exigencias de la convocatoria.

22. EN LA PAG. 8 DEL PROYECTO TÉRMINOS DE REFERENCIA ACERCA DE LOS DESTINATARIOS DE LA CONVOCATORIA SE DICE QUE: "Los predios en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos propuestos tampoco podrán ser de propiedad de entidades públicas y estas no podrán ser fideicomitentes de los patrimonios autónomos propietarios de los mencionados predios" CONSIDERO QUE SE DEBERÍA REPLANTEAR ESTO, YA QUE MUCHOS MUNICIPIOS O ENTIDADES PÚBLICAS TIENEN LOS PREDIOS DISPONIBLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS Y LOS CONSTRUCTORES TENDRÁN EL DINERO MAS NO LOS PREDIOS. ADEMÁS EN LA INFORMACIÓN QUE VENÍA CIRCULANDO POR LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN, NUNCA SE HABLO DE ESO Y NO SERIA POSIBLE PARTICIPAR.
23. Para estas viviendas de 1 smmlv también existirán proyectos con entidades públicas para licitar como ocurrió con las 100.000 viviendas gratis, cuando empezaría estos y quien nos puede dar la información correspondiente?
24. En el marco de la audiencia se solicitó informar la razón por la cual, de acuerdo con los proyectos de términos de referencia publicados, las entidades públicas no podrían participar como miembros del proponente, o aportar sus predios para el desarrollo de los proyectos de vivienda.

Respuesta:

El inciso segundo artículo 17 del Decreto 1432 de 2005 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 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.

Los proyectos de términos de referencia que se han publicado a la fecha corresponden a aquellos procesos de selección en los cuales no pueden ser oferentes las entidades públicas. Sin embargo, cuando el Comité Técnico del Fideicomiso imparta las instrucciones respectivas, se publicarán los proyectos de términos de referencia de los procesos de selección en los que tales entidades podrán ser miembros de los oferentes, cumpliendo las condiciones y requisitos que se señalen en los mencionados documentos.

Todos los documentos que, en el marco de los procesos de selección respectivos, se emitan por parte del Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, serán publicados en la página WEB de la Fiduciaria Bogotá S.A, entidad vocera del Fideicomiso. En consecuencia, la información relativa a los procesos de selección en los cuales las entidades públicas puedan ser miembros de los oferentes de proyectos, se publicará oportunamente en la referida página WEB.

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

25. *De acuerdo al numeral 1.3.4. “En los proyectos que se seleccionen en desarrollo del presente proceso se pretende cofinanciar la adquisición, por parte de los beneficiarios del Programa VIPA, de hasta el 70% de las vivienda correspondientes a los cupos antes mencionados, es decir, hasta 569 viviendas.” Qué pasa con el saldo de acuerdo Resolución No. 441 de agosto de 2013, el Departamento de Putumayo cuenta con 813 cupos de recursos, o sea 244 viviendas.*
26. *A través de la Resolución 510 del 15 de Agosto de 2013 se establece que al Valle del Cauca le corresponde un coeficiente consolidado de 9.77% equivalente a 8.399 cupos de recursos del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, de un total de 86.000 disponibles de acuerdo al anuncio del Gobierno Nacional. En el documento “Proyecto de Términos de referencia Valle del Cauca Privados” se ratifica en el Numeral 1.3.4 Número máximo de viviendas a ofrecer, un total de 8.399, de las cuales se pretende cofinanciar inicialmente la adquisición de hasta el 70% de las viviendas, es decir, hasta 5879 viviendas. ¿Qué pasará con el 30% de las viviendas? ¿Este 30% se destinará en un futuro para la convocatoria de las entidades públicas? ¿Este 30% se distribuirá en los oferentes Privados de acuerdo a la calificación que obtengan?*
27. **Numeral 1.3.4 Referente al número de vivienda ofrecer respecto a la distribución nacional, solicitamos se aclare porque si la distribución de los 86.000 subsidios le corresponde a cualquier departamento un número determinado de unidades, la convocatoria se saca por el 70% de esta repartición.**
28. *En el cuadro No 1 del punto 1.3.4, se especifica un numero máximo de viviendas a cofinanciar de acuerdo a la categoría de los municipios, y es causal de rechazo ofertar un numero superior a lo contenido en dicho cuadro. deseo se me especifique si ese es el total por cada municipio o el total de todos los municipios que están dentro de esa categoría, ya que en Nariño a parte de PASTO, el resto de municipios se encuentran en el grupo 2 y me parece muy poca oferta para tantos municipios. Al igual favor aclarar por que se habla de*

un cupo de 2105 viviendas pero en el cuadro solo se pueden cofinanciar el 70% y no el 100% de los cupos.

29. *En la Pagina del ministerio de vivienda aparecen **4467** No. de Cupos para el Departamento de Bolívar y en el documento que se encuentra plasmado en la pagina web de fidubogota, en el documento de los términos de referencia aparecen 3127 No. de Cupos para el Departamento de Bolívar donde a los municipios de categoría 1 y 2 le asignan 2502 y los municipios de categoría 3,4,5 y 6 le asignan 625 para un total de **3127**. es decir existe una diferencia **1340** No. de cupos.*
30. *Se está realizando la convocatoria del 70% de los cupos para el proyecto VIPA, que pasara con el otro 30%? Este 30% restante será para la oferta publica?*
31. *En el marco de la audiencia se solicitó informar la razón por la cual, de acuerdo con los proyectos de términos de referencia publicados, solamente se incluye el 70% de los cupos de recursos de los municipios y se preguntó qué pasaría con el 30% restante.*

Respuesta:

En relación con las inquietudes formuladas, es pertinente aclarar que si bien en los proyectos de términos de referencia para las primeras convocatorias que adelanta el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores solo se contemplaría el 70% de los cupos de recursos del Departamento, se tiene previsto adelantar otras convocatorias por el 30% restante. Lo anterior, teniendo en cuenta los cupos de recursos para cada Departamento, según la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 510 de agosto de 2013, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013.

32. El numeral 1.3.4 establece que “De acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución No. 510 de agosto de 2013, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013, el Departamento de Chocó cuenta con 1255 cupos de recursos..... En los proyectos que se seleccionen en desarrollo del presente proceso se pretende cofinanciar la adquisición, por parte de los beneficiarios del Programa VIPA, de hasta el 70% de las viviendas correspondientes a los cupos antes mencionados, es decir, hasta 879 viviendas”. Dado que represento una empresa que posee toda la capacidad para cumplir el programa VIPA para los 1255 cupos y en vista a que tenemos conocimiento que la ciudad de Quibdó es capaz de presentar un número mayor de familias que pueden calificar para éste programa, incluyendo preaprobación de créditos, **solicitamos otorgar la totalidad de los cupos para dicha ciudad con su respectiva cofinanciación.**

Respuesta:

De acuerdo con los criterios establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013, la distribución de cupos de recursos se realizó por Departamentos y no por municipios del país. En consecuencia, se debe permitir la participación de proyectos ubicados en todos los municipios del Departamento y no solo en su capital.

33. (...) *En el caso del Huila, se cofinanciarán hasta 1870 viviendas de las cuales 1.496 para municipios de categorías especial, 1 y 2 y el resto, o sea 374 viviendas, para municipios*

entre categorías de la 3 a la 6. Lo anterior significa que se asignan 1.496 cupos para Neiva y 374 cupos para 36 municipios que representan cerca del 70% de la población departamental. Ciudades importantes en el contexto regional como Pitalito (categoría 5), Garzón y La Plata (categoría 6), van a quedar por fuera, porque con un solo proyecto en cualesquiera de ellas, se copa la disponibilidad de cupos en la convocatoria. Lo anterior es discriminatorio en contra de la provincia en donde este Programa VIPA había despertado enorme interés (...). Por lo anterior, solicito modificar la asignación de cupos en donde si bien debe mantenerse una participación relativa importante para la ciudad de Neiva, debe darse importancia al resto de municipios en donde es aún más fácil presentar proyectos habida cuenta de la existencia de un inventario de programas que cuentan con predios aptos y usuarios suficientes que clasifican dentro de las condiciones establecidas para el otorgamiento del subsidio.

34. Cupos asignados en Cauca es inequitativa ya que Popayan es un municipio de categoría 2 que tiene muy poca población frente a zona y municipios del norte de Cauca que concentran más del 60% de la población del departamento se propone invertir esa relación
35. En el reparto de cupos para los diferentes municipios que en el borrador de términos de referencia han divididos en dos grupos según la categoría del mismo, y dado que en esta convocatoria quitaron del grupo 1 los municipios de categoría 3, debe incluirse un punto que indique que la totalidad del recurso asignado a cada departamento debe cubrirse con la oferta del respectivo departamento, es decir que si la oferta es menor al cupo ofrecido en una categoría, la otra categoría puede complementar ese cupo si su oferta lo permite.

Respuesta:

El mayor porcentaje del déficit habitacional del país y de la población potencialmente beneficiaria del Programa se encuentra en municipios Categoría Especial, 1, 2 y 3, razón por la cual se destinó un mayor número de cupos de recursos para estos municipios. Adicionalmente, se mantendrá la regla establecida en el artículo 5° de la Ley 1537 de 2012, dejando un porcentaje mínimo del 20% de los cupos de recursos, para los municipios de categoría 4, 5 y 6.

En todo caso, el órgano contractual competente del Fideicomiso podrá verificar la posibilidad de redistribuir cupos de recursos, dependiendo de la evaluación del comportamiento de la oferta, una vez cerrados los procesos de selección.

El numeral 2.1 del artículo 2° del Decreto 1432 de 2013 dispone que es función del Comité Fiduciario: “b) Emitir recomendaciones para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio defina criterios para la redistribución de recursos en el territorio nacional, teniendo en cuenta el resultado de las convocatorias que adelante el patrimonio autónomo para la selección de proyectos de vivienda”. (Subrayado fuera del texto).

36. En la convocatoria del año 2012, el cupo de recursos de la Guajira fue de 2.536, hoy vemos que en la nueva convocatoria del año 2013, nos reportan 1.649 y de esto nos manifiestan en los términos de referencia, se pretende cofinanciar hasta el 70% de las viviendas correspondientes a las 1.649 ósea 1.154 viviendas. El saldo 495 que sucede con ellos? Solicitamos nos definan el cupo para lotes públicos, ya que los Alcaldes se prepararon y todos tienen suelo urbanizado esperando la convocatoria para el año 2013 y sumando estos lotes Municipales nos da una cifra cercana a los 1.400 predios.

Respuesta:

Es importante aclarar que las convocatorias realizadas en el año 2012 se adelantaron en el marco del "Programa de Vivienda Gratuita" y la distribución de cupos de recursos por Departamento, para ese Programa, se fundamentó en las bases de datos relativas a los potenciales destinatarios del mismo, que son aquellos que se encuentren en una especial situación de vulnerabilidad. Ahora bien, los proyectos de términos de referencia publicados el pasado 15 de agosto de 2013 corresponden al "Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores", que tienen una población objeto diferente de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, en consecuencia, los criterios de distribución de los recursos tuvieron en cuenta la población objeto de este último programa, y éstos últimos criterios fueron aplicados de la misma manera para todos los Departamentos del país.

En cuanto al porcentaje de cupos de recursos a que se refieren los proyectos de términos de referencia publicados, nos remitimos a lo expuesto en la respuesta a las observaciones 25 a 31 de este documento.

37. Selección de proyectos para el grupo 1 y 2: Los proyectos sobre los cuales se deben aplicar los subsidios deben ser elegidos para cada uno de los grupos, pero los subsidios se deberían ir aplicando en la medida que se van postulando, hasta que se agoten los cupos asignados, de igual manera como se hace con los dineros del subsidio a la tasa.

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".

El capítulo V del mismo Decreto, establece el procedimiento para la asignación del subsidio otorgado en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores. De acuerdo con el referido procedimiento, los hogares interesados deben acudir a los oferentes seleccionados, y son éstos los que entregan al patrimonio autónomo el listado de hogares potencialmente beneficiarios, para su verificación. En todo caso, el número de subsidios a asignar para los adquirentes de las viviendas que se ejecuten en el proyecto seleccionado no puede superar el número de viviendas ofrecidas en el proyecto propuesto por el respectivo oferente.

38. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados en los cuales se hace referencia a los Grupos 1 y 2 para la distribución de cupos de recursos, se solicitó revisar el hecho de que los municipios de categoría 3 se encuentren ubicados en el Grupo 2.

Respuesta:

Se aceptará la observación y se incluirá la modificación respectiva en los términos de referencia del proceso de selección.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

39. *El cronograma no presenta todas las fechas y horas requeridas.*
40. *Agradezco enormemente su atención y quedo atenta al cronograma del proceso de selección que está en blanco y nos impide conocer las fechas de los pasos siguientes.*
41. *No se muestra en los términos de referencia (numeral 2.1) la fecha límite para recepción de ofertas.*
42. *(...) publicaran términos definitivos del proceso indicando la fecha y hora del cierre de la convocatoria?*
43. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, se preguntó acerca del cronograma del proceso de selección, teniendo en cuenta que no se incorporaron las fechas para el desarrollo de cada una de las etapas, en los referidos documentos.
44. En el marco de la audiencia se solicitó tener en cuenta, para definir las fechas de presentación de las propuestas, el tiempo requerido para la obtención de la carta de pre-aprobación del crédito.

Respuesta:

Los documentos publicados el 15 de agosto 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.

45. (...) con respecto al tiempo de entrega de la propuesta, aunque no se encuentre explícito aun en la Convocatoria, solicitamos no sea menor de dos meses para que las firmas constructoras que tengan proyectos de vivienda por iniciar se puedan ajustar al cumplimiento de todos los requisitos de la Convocatoria.
46. Por medio de la presente me permito solicitar a ustedes y tener en cuenta en la convocatoria para ahorradores que el tiempo que aunque NO se encuentra explícito en el documento expedido por la Fiduciaria Bogotá el señor Ministro (...) manifestó a través de la página institucional que la convocatoria NO va sino durante un mes, tiempo exageradamente corto para elaborar los proyectos donde todos y cada uno de quienes integramos parte de la elaboración de los mismos (...)"}
47. Varios constructores del departamento me han solicitado que transmita la sugerencia de ampliar el plazo para la presentación de proyectos en la convocatoria. Se están trabajando varios proyectos pero el tiempo es muy corto para los trámites necesarios.
48. Para los proyectos, se establece que los oferentes constructores los deben presentar en un plazo no mayor a un mes después de abierta la convocatoria, este plazo nos parece corto para la presentación de un buen proyecto, teniendo en cuenta que es el tiempo para realizar la propuesta y cumplimiento de requisitos técnicos, de financiación, jurídica, documental y anexos. Sería importante ampliar este plazo de tiempo pues 30 son cortos para presentar y documentar un buen proyecto.

Respuesta:

Teniendo en cuenta lo indicado en la respuesta a las observaciones 39 a 44 de este documento, el mismo no indica cuál será la fecha para la realización de las diferentes etapas del proceso de selección. En todo caso, para la elaboración del cronograma que se incorpore en los términos de referencia definitivos se analizarán las observaciones realizadas por los interesados en relación con la fecha que se establezca para el cierre del proceso.

OBSERVACIONES RELATIVAS A LA EXPERIENCIA EXIGIDA

49. Cuando un oferente presenta varios proyectos no es válido presentar la misma experiencia en los diversos casos. Esto va a hacer que disminuya la oferta de proyectos y sobre todo en las regiones no tenga el impacto buscado. Proponemos que los constructores que presenten diversos proyectos puedan utilizar la misma experiencia en los diversos casos, a fin de lograr disponer de una mayor oferta de proyectos.
50. 3.1.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE (...) La experiencia debe servir para dos o más proyectos, no hay razón para que no sea así, la capacidad para ejecutar proyectos simultáneos estará determinada por la capacidad económica y esta se reflejara con los cupos de crédito.

51. *en el punto 3.1.3.1., página 26 señala que los proponentes mientras se encuentre en curso un proceso de selección, podrán presentar la misma experiencia para otro proceso de selección en curso, pues esta no será válida. Nos parece una limitación no válida pues la experiencia ya ha sido adquirida y cuando es suficiente, debe ser útil para cualquier número de viviendas inferiores al proyecto de mayor número de unidades. La experiencia no desaparece porque se haya presentado en un proyecto, debe poder aportarse para todos aquellos en los cuales se postule ese oferente.*
52. *En el punto 3.1.3.1.1. se refieren a la experiencia en construcción y establecen una tabla escalonada con el número de unidades para demostrar la idoneidad del oferente. Sin embargo, en el punto 3.1.3.1. señalan que la experiencia que se certifica en una propuesta no es válida para otra propuesta en el marco de la misma convocatoria. Esto carece de sentido pues si el espíritu de los TDR es confirmar que el constructor conoce lo que hace y ha tenido suficiente experiencia en eso, basta con demostrarlo en las certificaciones de la propuesta que presente con el mayor número de viviendas. La sugerencia en este punto es que sea válida la experiencia para todos los proyectos que presente un mismo oferente. Esta sugerencia se aplica también para el siguiente punto de la enajenación.*
53. *Texto propuesto: (...) 3.1.3.1 Experiencia específica del proponente: El proponente deberá tener en cuenta las siguientes reglas, de carácter general, para la evaluación de la experiencia específica exigida: Si los proponentes presentan más de un proyecto, podrán presentar los mismos documentos para acreditar la experiencia mínima exigida en cada uno de ellos.*
54. *en el punto 3.1.3.1., página 26 señala que los proponentes mientras se encuentre en curso un proceso de selección, podrán presentar la misma experiencia para otro proceso de selección en curso, pues esta no será válida. Nos parece una limitación no válida pues la experiencia ya ha sido adquirida y cuando es suficiente, debe ser útil para cualquier número de viviendas inferiores al proyecto de mayor número de unidades. La experiencia no desaparece porque se haya presentado en un proyecto, debe poder aportarse para todos aquellos en los cuales se postule ese oferente.*
55. *Que la experiencia aportada en una propuesta sea valida para otra de menos de 100 viviendas.*
56. *No debieran restringir la experiencia que se aporta para este proyecto para posteriores proyectos.*
57. *En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, algunos interesados manifestaron su desacuerdo con el hecho de que las certificaciones de experiencia que se aporten para acreditar los requisitos técnicos habilitantes en relación con un proyecto, no puedan ser aportadas para acreditar lo pertinente respecto de otro proyecto propuesto.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los proyectos de términos de referencia, la experiencia mínima que se solicita es un porcentaje del número de viviendas a desarrollar en el proyecto propuesto, pues con fundamento en esas certificaciones se puede estimar que el oferente tendrá la capacidad operativa para el desarrollo de las viviendas ofrecidas. Cuando los interesados que formulan las preguntas se refieren a que la experiencia debe ser "suficiente", esa suficiencia se mide teniendo en cuenta el número de viviendas ofrecidas respecto del número de viviendas ejecutadas en los últimos años.

Si se permite que un proponente presente la misma experiencia para diferentes proyectos, podría presentarse el caso en el cual resulte seleccionado para desarrollar, en el término aproximado de un año, un número de viviendas que supere ampliamente el número de viviendas que ha ejecutado en los últimos 5 u 8 años, lo cual no permitiría concluir que el oferente tiene la capacidad operativa para desarrollar el número de viviendas ofrecidas, en los plazos señalados.

Finalmente, la carta de pre-aprobación de crédito permitirá estimar que el oferente tiene capacidad financiera para la ejecución del proyecto, pero no reemplaza la experiencia requerida en la ejecución de proyectos de vivienda.

58. Los términos de referencia no definen cual es la experiencia que debe demostrar el proponente para acreditar experiencia específica. Define las reglas a tener en cuenta pero no la forma de acreditar la experiencia. Cual sería la forma de acreditarla?

Respuesta:

Los numerales 3.1.3.1.1. y 3.1.3.1.2 de los proyectos de términos de referencia indican expresamente cuál es la forma en que se debe acreditar la experiencia en construcción y enajenación de viviendas, respectivamente.

59. No se encuentra justificable exigir que las personas jurídicas acrediten existencia superior o igual a 5 años, limitando la concurrencia y discriminando las nuevas empresas, es decir aquellas que con menores años de existencia puedan acreditar la experiencia acorde con lo que solicitamos en estas observaciones.

60. Las sociedades constructoras de vivienda VIS, como la nuestra, con socios con amplia experiencia en construcción de vivienda social tanto a título personal como en asociado a otras sociedades cuya experiencia data de 5 años para atrás, mediante esta sociedad que pretende proponer, con 4 años de constitución y un número de metros cuadrados suficientes para acreditar la experiencia en área construida, según esta normatividad debe conseguirse un socio que aporte a experiencia. Por lo tanto solicitamos se considere la experiencia en metros cuadrados así no tenga los 5 años exigidos

61. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, se solicitó revisar la posibilidad de que los oferentes o los miembros de los oferentes que acreditan la experiencia puedan tener menos de 5 años de haber sido creadas, al momento de presentar la propuesta. Se argumentó que en algunos casos la experiencia ha sido adquirida por los socios de las personas jurídicas que estarían interesados en ser oferentes, o por personas que en los últimos 5 años han cambiado su naturaleza jurídica.

Respuesta:

El artículo 18 del Decreto 1432 de 2013 dispone: *“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”.* (Subrayado fuera del texto)

Teniendo en cuenta que el numeral 1º del artículo 6º de la ley 1537 de 2012 establece que los proponentes de proyectos de vivienda de interés prioritario a los patrimonios autónomos señalados en el mismo artículo deben tener experiencia específica **mínima** de cinco (5) años en la ejecución de proyectos de vivienda, se dispuso en los términos de referencia que la antigüedad del proponente o de cada uno de sus miembros, deberá ser de mínimo 5 años, pues de lo contrario no podrían tener la experiencia requerida en la ley.

En el caso de proponentes plurales la antigüedad debe ser de sus miembros, no del consorcio o unión temporal.

62. (...) *Planteamos que la experiencia en metros cuadrados construidos y enajenados se ajuste de acuerdo con la categoría del municipio objeto de la oferta o número de subsidios a adjudicar, lo que generara mayor participación en municipios pequeños.*
63. *Pensando en la territorialidad que se le debe defender a los empresarios constructores del departamento del Quindío, encontramos que las condiciones establecidas en el cuadro Nro 2, son bastante altas para lograr identificar constructores con proyectos que cumplan estos requisitos, es importante tener en cuenta el tamaño de cada Departamento para proyectar la exigencia de la experiencia mínima requerida, pues el Departamento del Quindío Geográficamente es el mas pequeño del País, por ende la experiencia es bastante alta debieran ubicarla como mínimo en un 150%.*

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente continuar exigiendo la experiencia en construcción y enajenación, sin hacer diferenciaciones por la categoría del municipio en donde se pretenda ejecutar el proyecto ofertado. Lo anterior, en la medida en que las actividades de construcción y enajenación se realizan bajo los mismos estándares en todos los municipios y distritos del país, sin importar su tamaño y ubicación. Adicionalmente, la experiencia exigida es una relación entre el número de viviendas ofrecidas y el número de viviendas ejecutadas o enajenadas en los últimos años por parte del proponente, sin que se exija que hayan sido desarrolladas en determinado municipio del país.

64. *En cuanto a las condiciones de la experiencia existe un límite en el número de certificados que se pueden presentar para cumplir con los requisitos de los términos de referencia o se pueden presentar los certificados que sean necesarios para cumplir con esta?*

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia publicados a la fecha no establecen un límite en el número de certificados que se pueden presentar para acreditar la experiencia mínima exigida.

65. *Solicitamos se aclare si para el caso de las experiencias adquiridas a través de consorcios o uniones temporales, esta se tendrá en cuenta de acuerdo al porcentaje de participación en la asociación que obtuvo dicha experiencia, de quien acredita la experiencia en este proceso. O se indique el mecanismo considerando que en las experiencias obtenidas bajo figuras asociativas no debe existir un factor multiplicador, ya que por, ejemplo en*

un caso de que cinco (5) consorciados ejecuten mil (1000) unidades de viviendas, no es posible que cada uno pueda acreditar las mil (1000) viviendas ya que esto sería como si se hubiesen ejecutado cinco mil (5000) unidades de vivienda, cuando en realidad solo fueron mil (1000) unidades.

66. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, se solicitó aclarar cómo se calificará la experiencia que fue adquirida en el marco de un consorcio o una unión temporal.

Respuesta:

En relación con la experiencia en construcción, los proyectos de términos de referencia disponen: *“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 lo que se refiere a la experiencia en enajenación de viviendas, se aclarará cómo se revisará la experiencia que fue adquirida en el marco de un contrato celebrado por un consorcio o una unión temporal.

**OBSERVACIONES RELATIVAS A LA EXPERIENCIA EXIGIDA
EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**

67. *Se solicita experiencia en construcción de vivienda, para lo cual se define la forma de calcularla. A su vez se exige por otra parte experiencia en enajenación de viviendas. PREGUNTO puedo utilizar la primera para sustentar la segunda o se deben tomar independientes.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los proyectos de términos de referencia, la experiencia en construcción y la experiencia en enajenación se acreditan en forma independiente, de acuerdo con lo establecido en el documento. Sin embargo, es posible acreditar, para la experiencia en construcción, los metros cuadrados de una vivienda construida, y acreditar, para la experiencia en enajenación, la venta de la misma vivienda.

68. *(...) Yo, posible oferente de las vips, para efectos de soportar la experiencia específica requerida en el pliego: podría relacionar una entrega parcial del programa de las 100 mil viviendas gratis? Entendiendo que esa entrega reconoce la terminación de determinado número de viviendas. En el mismo sentido consulto: esa licencia de construcción nos serviría como soporte para ofertarles?*

Respuesta:

Se permitirá la acreditación de la experiencia en construcción de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.3.1.1, y la experiencia en enajenación de conformidad con el numeral 3.1.3.1.2 del

proyecto de términos de referencia, sin que se establezcan condiciones especiales respecto de las viviendas ejecutadas en el marco de otros Programas de Vivienda del Gobierno Nacional.

69. *Se plantea que solamente se aceptan como parte de la experiencia los proyectos ejecutados durante los últimos cinco (5) años. Este plazo es demasiado bajo y discrimina en contra de la experiencia acumulada de los constructores. Por ejemplo para el Programa de las 100.000 viviendas gratuitas el plazo de acreditación de experiencia era de ocho (8) años. Solicitamos ampliar el tiempo de acreditación de experiencia siquiera a los mismos 8 años de la convocatoria anterior, entendiendo que la experiencia es un proceso de acumulación que se logra a lo largo de mucho tiempo de ejercicio profesional, el cual no se pierde sino que se enriquece, argumento contrario a experiencias de tan corta duración como la contemplada en los TDR.*
70. **Numeral 3.1.3.1.1.Experiencia en la construcción de Viviendas.** *Es claro en los pliegos que la cantidad de m2 que debe certificar el proponente según el número de viviendas, establecen que sea en los últimos 5 años, consideramos que esta condición es exagerada y está en contravía con los términos de referencia, porque las condiciones financieras y de experiencia obligan a que los proponentes sean empresas grandes y sólidas, o sea que la convocatoria está diseñada para empresas grandes que tienen capacidad financiera y operativa, esta experiencia debe ser en los últimos 10 años, ya que el experticia que es lo importante en la construcción de vivienda masiva lo da la vivienda VIS o VIP y la construcción de VIP Y VIS no ha sido importante en los últimos 5 años, el sector de la construcción se desarrolló en proyectos de estratos mas altos, con grandes ventas pero muy pocos m2 referente a lo que solicita la convocatoria, es más importante que soliciten experiencia en VIP y VIS que grandes áreas en cualquier estrato y en los últimos 5 años.*
71. *En el capítulo III, específicamente en el numeral 3.1.3.11 Experiencia en construcción de viviendas, no encontramos justificable limitar a los últimos 5 años la experiencia en vivienda, esta al menos debería limitare al tiempo dede el cual se tienen vigentes en Colombia, Normas de Diseño Construcción Sismo-Resistente, es decir desde 1984, lo que ampliaría este lapso de tiempo a los últimos 30 años, limitar el plazo de esta manera es desconocer los grandes proyectos urbanísticos que se han dado en muchas regiones del país de la mano de las cajas de compensación familiar y especialmente en zonas diferentes a las grandes capitales y que también deben beneficiarse de este proyecto.*
72. *Es razonable y coherente aceptar los “Últimos 8 años” como experiencia en construcción de viviendas, al igual que la anterior convocatoria de vivienda gratuita.*
73. *Experiencia en construcción, requerida en los últimos 5 años: debiera ser 10 años, ya que si se presentan varios proyectos, de acuerdo a las exigencias de la convocatoria, cada proyecto debe certificar experiencia diferente.*
74. *La experiencia general en construcción la piden que se haya tenido durante los últimos cinco años, es importante ampliar este lapso a al menos en los últimos 8 años.*
75. *La experiencia en construcción debiera ser 10 años, ya que si se presentan varios proyectos, de acuerdo a las exigencias de la convocatoria, cada proyecto debe certificar experiencia diferente.*
76. *(...) solicitamos el favor que la experiencia requerida se acredite con la construcción de viviendas terminadas en los últimos 10 años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.*
77. *“Se solicita modificar la manera en que se establece el rango de la experiencia en construcción de viviendas y enajenación, toda vez que el pliego dice que se debe acreditar*

experiencia en viviendas terminadas y transferidas en los últimos 5 años anteriores a la fecha de cierre de del proceso de selección, lo que estaría violando la ley 1537, la cual en su artículo 6, numeral 1 establece: ..."En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, se deberán exigir, como mínimo los siguientes requisitos 1. Que cuenten con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda. Por lo cual solicitamos que se modifique el pliego de condiciones, toda vez que la ley simplemente solicita experiencia específica de 5 años en ejecución de proyectos de vivienda, pero no condiciona a que sea en los últimos 5 años anteriores al cierre del proceso".

- 78. es posible incluir a la experiencia las viviendas construidas y entregadas desde la fecha de creación de la sociedad hasta la fecha de cierre de la propuesta?*
- 79. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, se solicitó que para acreditar la experiencia en construcción no se tenga en cuenta solamente la obtenida en los últimos 5 años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.*
- 80. Los pliegos de la convocatoria no son coherentes, ya que con la poca oferta de lotes que cumplen las condiciones de los pliegos la oferta no creo que sea de gran cantidad de proyectos más si de pocos proyectos grandes que lograron tramitar una licencia de urbanismo a partir de las 100.000 viviendas ya que esto se veía venir. Las condiciones económicas de los pliegos son exigentes y solamente la cumplen pocos en el país yo lo llamaría concesiones de viviendas y esto es para grandes proponentes, con lo cual estoy de acuerdo porque se garantiza el éxito del programa. En contravía de lo anterior los grandes constructores no lo han sido de vivienda prioritaria o VIS que son los que dan grandes volúmenes en construcción y escrituración y menos suman los requerimientos en 5 años. Propongo se solicite menos áreas pero una gran parte en vivienda VIS o VIP.*

Respuesta:

Con fundamento en las observaciones recibidas, en los términos de referencia definitivos se ampliará el plazo en el cual puede haber sido adquirida la experiencia en construcción de vivienda.

- 81. Se propone una relación inversamente proporcional entre el número de viviendas ofertadas y el metraje construido para cumplir el requisito, de manera que entre mayor sea el programa ofrecido, menor es la experiencia requerida. Por ejemplo, se exige más experiencia en área construida para ofertar 500 viviendas que para ofertar 1001 viviendas. O también se exige prácticamente la misma experiencia para 250 viviendas que para 1001 viviendas. En este sentido, se discrimina en contra de los constructores que presenten proyectos más pequeños, rompiendo el principio de igualdad e impidiendo que en los municipios de menor tamaño se presenten proyectos. Pero adicionalmente, el metraje exigido es demasiado alto en un lapso tan corto, lo cual favorece a las grandes empresas que han realizado proyectos importantes en los últimos años. Proponemos que se revise este concepto y se establezca por lo menos el utilizado en el programa de las 100.000 viviendas gratuitas. En este caso, existían tres categorías en las cuales el mayor requisito estaba en proyectos entre 50 y 500 viviendas para las cuales se establecía como requisito haber construido durante los últimos 8 años, un metraje igual al 100% del resultado de multiplicar 40 M2 por el número de viviendas ofrecido. En la segunda categoría para ofertas*

entre 5001 hasta 1000 viviendas se exigía el 80% y para la tercera categoría, proyectos mayores a 1001 viviendas se exigía el 60%.

82. punto 3.1.3.1.1. *EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA*, en este punto vemos que la exigencia es exagerada para los rangos desde 50 hasta 250 viviendas ofrecidas en el proyecto (300% del resultado de multiplicar 42m² por el número de viviendas ofrecidas) y desde 251 hasta 500 viviendas ofrecidas en el proyecto (200% del resultado de multiplicar 42m² por el número de viviendas ofrecidas), esta exigencia para el departamento del Quindío limita la participación y la oferta de las constructoras del departamento dejándolas en desventaja, frente a las constructoras de los otros departamentos.
83. Título 3.1.3 Requisitos habilitantes de carácter técnico, subtítulo 3.1.3.1 Experiencia específica del proponente – 3.1.3.1.1 (...) Después de analizados los datos suministrados para evaluar la experiencia en construcción de viviendas, consideramos que los límites en los que se enmarcaron en el requisito de experiencia en construcción de vivienda, son demasiado altos y en consecuencia va a ser cercano a lo imposible cumplirlos para la gran mayoría de constructoras del país, generando falta de equidad en la participación de los proyectos. Comedidamente hacemos un llamado a ustedes, para que sean evaluados los excelentes resultados que ha generado el Programa de Vivienda Gratuita, en donde los límites de experiencia fueron razonables y acordes con la dinámica del mercado en el sector de la construcción y que por tal razón se consiguió tanto éxito en el programa y tanta diversidad de empresas. Habiendo declarado como exitoso el programa, aún así existió un índice elevado de declaratorias de desiertas a las convocatorias, por cuánto aun siendo más bajos los límites a diferencia del actual Programa, muchos de los proponentes no cumplieron con los requisitos enmarcados para la experiencia en construcción. Como ejemplo tomamos una de las convocatorias para las 100,000 casas gratis en donde se estableció la experiencia así: (...) Por lo anterior, no entendemos que garantía adicional otorga la modificación en el Programa de Vivienda para Ahorradores, ni porqué se generó la necesidad de triplicar la experiencia requerida, más aún cuando los demás criterios son los mismos que en el anterior Programa y el número de viviendas actual es inferior. Finalmente consideramos que la experiencia al estar ligada a un porcentaje se amplía o disminuye en razón a las viviendas propuestas, por lo que no entendemos que razón técnica o jurídica existió para requerir menor experiencia para los proyectos más grandes, consideramos que la experiencia en términos porcentuales debe ser la misma para todos los proyectos. Es por todo lo anterior, que respetuosamente les solicitamos revisen los términos señalados en el cuadro de experiencia como constructores, y se modifique para que quede en los mismos términos del tan exitoso programa de 100,000 casas gratis.
84. En cuanto a la experiencia en construcción de vivienda: La forma escogida para graduar la experiencia requerida genera graves inconsistencias, las cuales se ilustran con los siguientes ejemplos:
 - a. Para un proyecto de 250 viviendas se exige una experiencia de 31.500 metros cuadrados, al comparar esta exigencia con la requerida para proyectos de otros tamaños, se encuentra que:
 - i. Para proyectos de entre 251 y 374 viviendas se exige una experiencia inferior que para el de 250 viviendas.
 - ii. Para proyectos de entre 501 y 749 viviendas se exige una experiencia inferior que para el de 250 viviendas.

- b. Para un proyecto de 500 viviendas se exige una experiencia de 42.000 metros cuadrados, al comparar esta exigencia con la requerida para proyectos de otros tamaños, se encuentra que:
 - i. Para proyectos de entre 1001 y 1249 viviendas se exige una experiencia inferior que para el de 500 viviendas.

Como puede verse en la gráfica adjunta, la segmentación del requisito genera picos con los efectos ilustrados atrás. Lo anterior, además de no ser equilibrado, hace que una misma empresa requiera experiencia diferente si propone un proyecto por etapas o dividido en varios proyectos (lo que será deseable dado que la fórmula de adjudicación es una rifa).

En virtud de lo expuesto, se propone:

- a) Hacer una fórmula matemática (se puede hacer fácilmente una regresión con los promedios de los actuales rangos), o
 - b) Exigir un mismo porcentaje independiente del rango.
85. Experiencia en construcción de viviendas: (...) la forma escogida para graduar la experiencia requerida genera graves inconsistencias, las cuales se ilustran con los siguientes ejemplos: □ Para un proyecto de 250 viviendas se exige una experiencia de 31.500 metros cuadrados, al comparar esta exigencia con la requerida para proyectos de otros tamaños, se encuentra que: (...) o Para proyectos de entre 251 y 374 viviendas se exige una experiencia inferior que para el de 250 viviendas. o Para proyectos de entre 501 y 749 viviendas se exige una experiencia inferior que para el de 250 viviendas. □ Para un proyecto de 500 viviendas se exige una experiencia de 42.000 metros cuadrados, al comparar esta exigencia con la requerida para proyectos de otros tamaños, se encuentra que: o Para proyectos de entre 1001 y 1249 viviendas se exige una experiencia inferior que para el de 500 viviendas. (...) Lo anterior, además de no ser equilibrado, hace que una misma empresa requiera experiencia diferente si propone un proyecto por etapas o dividido en varios proyectos.
86. 3.1.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, en este numeral veo que la exigencia es exagerada para los rangos desde 50 hasta 250 viviendas ofrecidas en el proyecto (300% del resultado de multiplicar 42m2 por el número de viviendas ofrecidas) y desde 251 hasta 500 viviendas ofrecidas en el proyecto (200% del resultado de multiplicar 42m2 por el número de viviendas ofrecidas), solicito que en este caso sea 100% del resultado de multiplicar 42m2 por el número de viviendas ofrecidas.
87. 3.1.3.1.1 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS: (...) La experiencia debe ser contabilizada en los últimos 8 años y las áreas construidas con los porcentajes indicados.

Viviendas ofrecidas en el proyecto	Experiencia en construcción, requerida en los últimos 8 años
Desde 50 hasta 250	El 100% del resultado de multiplicar 40 m2 por el número de viviendas ofrecidas.
Desde 251 hasta 500	El 100% del número de viviendas ofrecidas.
Desde 501 hasta 1000	El 80% del resultado de multiplicar 40 m2 por el número de viviendas ofrecidas
Desde 1001 en adelante	El 60% del resultado de multiplicar 40 m2 por el número de viviendas ofrecidas

88. En el punto 3.1.3.1, se solicita una experiencia en construcción de viviendas demostrable de acuerdo al cuadro No. 2 que encuentro desfasada de la realidad y que vulnera el principio de oportunidad y de igualdad, toda vez que una constructora pequeña que oferte un proyecto de 250 viviendas (rango 1) debe demostrar una experiencia de 31.500 m2, y una

constructora grande que oferte un proyecto de 1001 viviendas (rango 4) debe demostrar una experiencia prácticamente igual equivalente a 33.634 m2. Solicito esta experiencia exigida sea para todos los casos del 100% del área a construir ya que prueba de manera suficiente la idoneidad de la constructora seleccionada de acuerdo a su capacidad operativa y al tamaño del proyecto ofertado.

89. **Numeral 3.1.3.1.1.Experiencia en la construcción de Viviendas** (...) el multiplicador de la experiencia debe ser máximo igual a los m2 propuestos uno a uno, mas no el 200% y 300% como lo establecen los pliegos.
90. La solicitud de exigir valores superiores al 100% del área a ofertar el exorbitante y desconoce principios como el de concurrencia y equidad, lo que a su vez contradice políticas públicas esbozadas en otro tipo de disposiciones que rigen la contratación en este país.
91. En el numeral 3.1.3.1.1. Experiencia en construcción de viviendas. En el cuadro No. 1 se muestra la experiencia solicitada discriminada en intervalos según el número de viviendas ofrecidas por los proponentes, en esta cuadro se puede apreciar que están solicitando una experiencia extremadamente exagerada y desproporcionada, en la que será enormemente limitada la participación de aquellas empresas con capacidades logísticas y financieras que estén interesados en participar en la presente convocatoria y muy seguramente se presentara esta situación en todas las convocatorias que han sido abiertas. A pesar que esta convocatoria es privada, maneja dineros públicos por tal motivo se deben tener en cuenta los principios de pluralidad, igualdad y selección objetiva, por lo que les solicito el favor sea modificado dicho cuadro que dando de esta manera:

Viviendas ofrecidas en el proyecto	Experiencia en construcción, requerida en los últimos 5 años
Desde 50 hasta 250	El 130% del resultado de multiplicar 42 m2 por el número de viviendas ofrecidas.
Desde 251 hasta 500	El 100% del número de viviendas ofrecidas.
Desde 501 hasta 1000	El 80% del resultado de multiplicar 42 m2 por el número de viviendas ofrecidas
Desde 1001 en adelante	El 60% del resultado de multiplicar 42 m2 por el número de viviendas ofrecidas

92. Texto Propuesto: Numeral 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 total de metros cuadrados construidos que se señalan en el cuadro No. 3 de este documento (...) Teniendo en cuenta lo anterior, para la evaluación de la experiencia se tendrá en cuenta el siguiente cuadro.

Viviendas ofrecidas en el proyecto	Experiencia en construcción, requerida en los últimos 8 años
Desde 50 hasta 250	El 100% del resultado de multiplicar 40 m2 por el número de viviendas ofrecidas.
Desde 251 hasta 500	El 80% del número de viviendas ofrecidas.
Desde 501 hasta 1000	El 60% del resultado de multiplicar 40 m2 por el número de viviendas ofrecidas
Desde 1001 en adelante	El 40% del resultado de multiplicar 40 m2 por el

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección

93. *Sorprende la diferencia abismal en cuanto a los requisitos de experiencia que se plantean estos términos contra los establecidos en el Programa de Vivienda Gratuita donde se establecía que: "...el proponente debía acreditar experiencia como constructor de proyectos de viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos de las viviendas ofertadas".*
94. *(...) en la región norte vallecaucana, conformada por municipios de cuarta quinta y sexta categoría, con un promedio de habitantes de 15.000, y cuya economías son muy sensibles, con ingresos percapita, bastantes bajos, y con indicadores de crecimiento con tendencia hacia la baja, es muy complicado que existan empresas interesadas en participar en este tipo de proyectos, dadas las condiciones que a continuación detallaremos; este tipo de políticas públicas elaboradas por parte del gobierno, sobre la teoría, están diseñadas para permitir oportunidades para generar empleo y dinamizar la economía, brindando la posibilidad de suplir una de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes de la región como es el caso de la obtención de una vivienda propia, pero que es necesario que algunas de las condiciones dadas en el pliego, puedan ser revisadas, toda vez que a nuestro entender están diseñadas para grandes ciudades, donde existen todas las condiciones económicas y financieras, para que a las grandes empresas les sea atractivo efectuar inversiones en este sector, pero poco atractivo de invertir en este tipo de municipios por la cantidad de viviendas ofrecidas, lo que haría que nuestros municipios no tengan oportunidad en la obtención de los subsidios propuestos, con un impacto negativo en la dinámica económica regional y la no satisfacción de una necesidad básica. La discriminación a los pequeños y medianos constructores, que tienen la capacidad y la experiencia para construir proyectos de vivienda de interés social, acorde a las condiciones geográficas y de oferta de la región, con patrimonios que garantizan la sostenibilidad del proyecto, quedarían inhabilitados para participar en las propuestas, por las exigencias financieras y económicas, violando principios de contratación pública sobre la participación democrática de oferentes. Por tanto solicitamos reevaluar los requisitos de experiencia en metros cuadrados construidos y enajenados a porcentajes que no superen el 100% de lo que se vaya a ofrecer.*
95. *(...) 3.1.3.1.1 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA y el numeral 3.1.3.1.2 EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS (...) consideramos que no existe proporcionalidad entre los porcentajes exigidos entre un numeral y otro; es decir, entre el número de metros cuadrados construidos y el número de viviendas transferidas en el mismo plazo. Por ejemplo: en el cuadro No. 1 se establece para un programa de 500 viviendas se demuestre la ejecución de 42.000 m² (1.000 viviendas) que corresponde al 200% del número de viviendas ofrecidas. Mientras que el numeral 3.1.3.1.2 exige el 250% de viviendas transferidas que para el caso son 1.250 unidades transferidas. Por lo anterior, consideramos que los numerales mencionados se ajusten en términos porcentuales equivalentes. De otra parte, creemos que dichos requisitos son excluyentes para presentar ofertas en las condiciones particulares del mercado en el Municipio de Sincelejo y demás del Departamento de Sucre, ya que la dinámica de la construcción en nuestra ciudad y el Departamento, en los últimos 5 años, no ha permitido realizar programas masivos anteriormente (...)*

96. (...) no entiendo porqué modificaron la experiencia en metros cuadrados construidos del programa de vivienda gratuita que establecía un metraje como mínimo igual al ofertado, pues al incrementarla están favoreciendo a los grandes constructores y están dejando por fuera a los pequeños, quedando catalogada la presente convocatoria como cerrada y excluyente.
97. Leyendo los terminos de referencia Numeral 3.1.3 REQUERIMIENTOS HABILITANTES DE CARACTER TECNICO 3.1.3.1 EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE, 3.1.3.1.1 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCION DE VIVIENDAS. Cuadro No 2. las cantidades de metros cuadrados exigidas como experiencia son demasiadas elevadas, por lo tanto se nos hace difícil presentar propuesta a pequeñas constructoras y esto demuestra que los únicos que pueden proponer son las grandes constructoras de este país. Solicitamos disminuir los porcentajes de metros cuadrados como experiencia.
98. Es importante revisar los términos para quienes tengan experiencia en construcción de vivienda NO VIS, puesto que pueden contar con la capacidad de hacerlo, pero como se está calculando por metros cuadrados cuando se ha construido áreas mas grandes piden no ofertar más de 2,5 veces las que haya construido en los últimos cinco años. Los metrajes daría para ofertar solo cuando se ha tenido experiencia en soluciones de vivienda pequeñas.
99. En los términos de referencia del programa de Vivienda de Interés Prioritario VIPA, en el cuadro No. 2 del numeral 3.1.3.1.1, referente a la experiencia en construcción requerida en los últimos cinco (5) años para proyectos ofrecidos desde cincuenta (50) hasta doscientas cincuenta (250) viviendas en municipios con categoría 3,4,5 y 6, se deben mantener los mismos requerimientos exigidos para el PROGRAMA DE LA 100.000 VIVIENDAS GRATUITAS VIP, o sea EL 100% DEL RESULTADO DE MULTIPLICAR 42 M2 POR EL NUMERO DE VIVIENDAS OFRECIDAS, por las siguientes razones: 1°.- Aunque el déficit es muy alto, el volumen de construcción de vivienda en estos municipios es muy pequeño, dado el bajo poder adquisitivo de la población y por lo tanto, el 300% nos parece exagerado e imposible de cumplir, pues no se compadece con la realidad, lo cual desde ya haría inviable la participación de cualquier oferente de nuestra localidad y demás municipios de categoría 3, 4, 5, y 6 de nuestro Departamento. 2.- El no contar estos municipios con la revisión del POT actualizada y aprobada, ha imposibilitado la ejecución de nuevos proyectos en los últimos años al no existir normas claras, tanto urbanísticas como arquitectónicas, que garanticen la rentabilidad de los proyectos. 3.- Siendo los programas VIP y VIPA prácticamente iguales, no encontramos la razón para que en el programa VIPA se exija el 300% del resultado de multiplicar 42 M2 por el número de viviendas ofrecidas, mientras que en el programa VIP se exige el 100%, que consideramos lógico y ajustado a la realidad.
100. Con el debido respeto, me permito hacer observaciones al Proyecto Terminos de Referencia para la contruccion de Viviendas de Interes Prioritario (VIP) a nivel Nacional, en cuanto a la experiencia se refiere, ya que, para las Viviendas Ofrecidas en el Proyecto de 250 viviendas se exige tener construidas 750 viviendas, mientras que para la ofrecidas de 1001 en adelante, se exigen 800.80 viviendas, o sea una pequeña diferencia del 7%, pero si esta diferencia la colocamos en terminos economicos arroja como resultado la no despreciable suma de \$ 30.990.015.000.00, estando claramente en desventaje los pequeños proponentes y ademas es injusto. En consecuencia de lo anterior solicito que dicha experiencia sea igual para todos o sea 80% de las Viviendas Ofrecidas, tratando asi a todos con el mismo rasero y no se otorgan ventajas a los grandes contratistas.
101. Teniendo en cuenta que para los oferentes es transparente las condiciones que rodean los beneficiarios a ser favorecidos con los programas de vivienda ya sean VIPA o

gratuita; se recomienda o solicita que fidubogotá o el comité técnico del fideicomiso, conserve las mismas condiciones técnicas, financieras, legales y de experiencia de oferentes, establecidas en los términos de referencia de vivienda gratuita que hasta ahora ha demostrado ser efectivas. Los términos de referencia actuales propuestos son excluyentes y a simple vista se observa que beneficia solo a las grandes firmas.

102. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, varios interesados solicitaron revisar el número de metros cuadrados que se exigirían para acreditar la experiencia en construcción de viviendas, pues consideran que es muy alta la exigencia y restringe la participación en el proceso de selección.

Respuesta:

Con fundamento en las observaciones recibidas, en los términos de referencia definitivos se modificará el número de metros cuadrados a exigir, como experiencia en construcción de viviendas, para permitir una mayor participación en los procesos de selección.

103. *La experiencia que debe acreditar el proponente en construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados en viviendas terminadas debe sumar por lo menos el total de metros cuadrados que señal el cuadro 02. La anterior experiencia se puede sumar entre quienes conforman el consorcio?*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en los proyectos de términos de referencia, la experiencia en construcción de viviendas que se debe acreditar es la incorporada en el cuadro que se incluye en el numeral respectivo (en algunos casos es el cuadro No. 1 y en otros el No. 2).

El numeral 3.1.3.1. de los proyectos de términos de referencia, relativo a la experiencia específica habilitante, indica:

“(…) En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal, de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%.

Si un miembro de un proponente plural presenta uno o varios proyectos, en forma independiente, como otro proponente o como miembro de otro u otros proponentes plurales, no podrá presentar la misma experiencia en ninguno de los casos, pues esta no será válida para efectos de acreditar la experiencia mínima exigida al proponente”.

104. *Si el proponente tiene más de 5 años de haberse conformado, cada año puede tener un valor y sumar a la experiencia?*

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia no establecen calificaciones adicionales por la antigüedad del proponente. La experiencia en construcción se medirá de acuerdo con el número de metros cuadrados construidos y la experiencia en enajenación, de acuerdo con el número de viviendas enajenadas.

105. *Es acertado acreditar experiencia del proponente las viviendas de interés social prioritario construidas y ofrecidas dentro del marco de este proyecto toda vez que son metros cuadrados construidos para el proponente, los cuales debe sumar a la experiencia del mismo por el solo hecho de haberlas terminado de manera satisfactoria.*

Respuesta:

No es acertada la interpretación. Los proyectos de términos de referencia expresamente indican en el numeral 3.1.3.1 "Experiencia específica del Proponente" que: **"En ningún caso se aceptará como acreditación de la experiencia del proponente los proyectos de vivienda de interés prioritario que se oferten en el marco del presente proceso de selección"** (resaltado en el texto).

**OBSERVACIONES RELATIVAS A LA EXPERIENCIA EXIGIDA
EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA**

106. *Si la empresa o constructora que vaya a construir NO CUMPLE con el 250% de experiencia en enajenación en vivienda NO puede presentarse a la convocatoria ?*

Respuesta:

Pueden presentarse a la convocatoria todos los interesados que consideren que cumplen las condiciones establecidos en los términos de referencia respectivos, sin embargo, la experiencia mínima en enajenación es un requisito habilitante del proponente, y el numeral 3.1 "Requisitos Habilitantes del Proponente" establece: *"El cumplimiento de los requisitos habilitantes no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección"*. El numeral 2.13 "Causales de Rechazo de las Propuestas", en el mismo sentido señala: *"Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas: (...) Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia"* (Subrayado fuera del texto).

107. *El numeral 3.1.3.1.2., establece el requisito de experiencia en enajenación, para lo cual se establece que en los últimos cinco años se haya enajenado el 250% del total de viviendas ofertadas. Consideramos que este requisito va en contra del mismo programa y hará que solo unos pocos constructores puedan participar. Nos parece inconveniente mantener este requisito. Si lo que se busca es garantizar capacidad operativa en los procesos de comercialización de vivienda, baste decir que el mejor filtro para una empresa constructora es la aprobación del crédito constructor en donde los bancos especializados en la materia disponen de un amplio portafolio de empresas a las cuales les otorgan los*

créditos entre otras razones por su capacidad instalada para comercializar. En el caso de las OPVs ya se dispone del banco de afiliados dentro de los cuales se colocarían los proyectos. La mejor forma de probar la capacidad del oferente en comercialización es a través del plazo otorgado para presentar los clientes cumpliendo los requisitos exigidos para el otorgamiento del subsidio. Con el establecimiento de este requisito, todas las empresas afiliadas a CAMACOL en el Departamento del Huila quedarán por fuera de la posibilidad de proponer programas en esta convocatoria. Solicitamos eliminar este requisito.

108. CAPITULO III CRITERIOS DE SELECCIÓN, punto 3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA, observamos con extrañeza este nuevo requisito en enajenación de vivienda, cuando en los criterios de selección ya existen un gran número de requisitos habilitantes (jurídicos, técnicos y financieros) de los proponentes que garantizan la idoneidad de los mismos, teniendo en cuenta además, la poca participación de los proponentes locales (personas naturales y jurídicas del departamento del Quindío) en los procesos del programa de las 100 mil viviendas gratis, con este nuevo requisito se limitara aún más la participación de los proponentes dejando únicamente a las empresas más grandes del país en capacidad de participar en este nuevo programa vivienda. Por lo tanto solicitamos la eliminación de esta exigencia en los términos de referencia.

109. Título 3.1.3 Requisitos habilitantes de carácter técnico, subtítulo 3.1.3.1 Experiencia específica del proponente – 3.1.3.1.2 Experiencia en Enajenación de Viviendas, (...) Si bien es cierto, el actual Programa así como algunos otros liderados ya en Colombia, conllevan implícitamente dentro de su ejecución la enajenación o el ejercicio de transferencia de derechos reales de las viviendas de construcción según el Programa y el Gobierno, también es cierto que en Colombia no son principalmente las constructoras, o empresas con objeto de construcción, pymes, mipymes, etc, las encargadas de enajenar vivienda, como si podría ser el caso de las fiduciarias. Pero aún más relevancia tiene el problema general que se va a presentar con la actual convocatoria, ya que es casi imposible de cumplir con un porcentaje de experiencia en enajenación de vivienda tan alto. Es claro que el trámite de enajenación es un poco diferente al de la adjudicación, también es claro que se refiere a un tema de procedimiento pues no requiere mayor o gran experiencia. Es nuestra consideración que el porcentaje de experiencia en enajenación de vivienda tan alto es estadísticamente un imposible. Para ejemplificar lo anterior, los estudios Económicos realizados por CAMACOL, específicamente los contenidos en el Informe N° 46 de Marzo de 2013, relacionan datos en el sector de la construcción, para la vivienda, dentro de los últimos 5 años. Para realizar el ejercicio, nos remitimos a los datos reportados para el departamento de Huila, en donde en los últimos 5 años se han otorgado licencias para construcción de vivienda de interés social por un total de 352,983 M2, cifra sobre la cual tenemos las siguientes consideraciones: -Las viviendas ofrecidas, fueron de hasta 79 millones de pesos, es decir, se otorgaron con áreas superiores a las presentadas dentro de la actual Convocatoria, lo que indicaría entonces, que se construyeron viviendas en promedio con un área de 70 m2, que arrojaría un total de 5.042 viviendas dentro de los últimos 5 años, la misma cifra que entonces debe enajenarse. -Como lo ha demostrado la experiencia en Colombia, no todos los proyectos finalizan en su totalidad; lo que a la luz de anteriores Proyectos, generaría un número de viviendas inferior a las 5.042 pretendidas inicialmente. -En el presente Programa, específicamente en la Convocatoria para el Departamento del Huila, las viviendas requeridas son 1.870, lo que obligaría a demostrar una experiencia en enajenación de 4.675 viviendas. Cifra imposible de cumplir por los diferentes sectores de la construcción y que requerirían según la estadística, una agrupación del 93% de los constructores para cumplir con este requisito en solo una de

las convocatorias; es decir que al no poder presentarse las mismas constructoras para todas las convocatorias, se debe escoger sólo una que agrupe al 93% de las constructoras en la región. Igualmente, sucede con todo el Programa, por ejemplo, tomamos según los mismos estudios Económicos realizados por CAMACOL, específicamente los contenidos en el Informe N° 46 de Marzo de 2013, los datos reportados en el Departamento del Tolima, en donde en los últimos 5 años se han otorgado licencias para construcción de vivienda de interés social por un total de 792,364 M2, cifra sobre la cual tenemos las siguientes consideraciones: -Teniendo en cuenta que son viviendas con las mismas condiciones que las enunciadas para el Departamento del Huila, las cifras requeridas para la presente convocatoria en el Departamento del Tolima son 1.979. Es decir que en los últimos 5 años el total de viviendas construidas fue de 11.319, la misma cifra de viviendas que debe enajenarse. Por tanto, la experiencia en enajenación que se debe demostrar de ese total de viviendas debería ser 4.947 viviendas, y por tanto la agrupación de constructores debe ser del 43%, es decir, casi la mitad del sector de constructores. Estos datos son otorgados de manera general y aun así son difíciles o casi imposibles de cumplir. Es decir, si entonces esto se llevara a cabo en municipios pequeños teniendo en cuenta un mínimo de 50 viviendas, probablemente sea aún más difícil su ejecución.

Los datos reportados anteriormente son respecto a viviendas de interés social, es decir, las viviendas de interés prioritario no son reportadas debido a que anualmente son mucho menores las cantidades de metros cuadrados construidos para este tipo de proyectos, concluyendo entonces que si no se cumple el requisito para viviendas de interés social por supuesto que no se cumplirá entonces para viviendas de interés prioritario.

Finalmente resaltamos que en nuestra consideración este es un trámite administrativo que si bien es bastante dispendioso, no es el trámite esencial y necesario para realizar los proyectos de construcción de viviendas. En Colombia, existen entidades que pueden suplir estos requerimientos, más aun cuando dentro de esta Convocatoria es evidente que el sector bancario estará al frente de otorgar los créditos y por tanto estarán al tanto de la escrituración de las viviendas.

Por lo anterior respetuosamente solicitamos se elimine el requisito de experiencia en enajenación de viviendas por cuanto no es indispensable para el inicio de la ejecución del Programa y es prácticamente un imposible de cumplir y no trae ningún beneficio ni seguridad al proyecto.

110. Punto 3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS. Consideramos que este requisito va en contravía de la nueva política pública del Ministerio de Vivienda, que dio un viraje total con la llegada del doctor Germán Vargas Lleras al instar a los constructores de vivienda de estratos altos, a hacer parte de los programas de vivienda de interés prioritario del Gobierno Nacional. La razón es que esta categoría de constructores pueden aportar gran experiencia en metros cuadrados de construcción pues se han dedicado a edificaciones residenciales grandes, pero con número de unidades reducidas, por su exclusividad y precio. A diferencia de esto, un constructor dedicado a la VIS o VIP tiene gran experiencia en volumen de unidades, pero de menor número de metros cuadrados.

Es así como parece no haber continuidad en el direccionamiento de la política pública para los oferentes, pues esta exigencia no sólo deja por fuera a los constructores dedicados a estratos altos, sino que circunscribe los grandes proyectos a unas pocas empresas en el país que puedan certificar grandes volúmenes en tan sólo 5 años.

Cabe anotar que las políticas habitacionales anteriores no promovían eficazmente la construcción masiva de vivienda de interés prioritario y eso dificulta tener un récord alto de viviendas debidamente transferidas en el periodo solicitado. Las licencias de construcción de 2009 a 2011 en todo el país dan fe de esta situación.

Consideramos que el requisito es innecesario y el porcentaje es excesivo para demostrar si el constructor es apto o no o tiene la suficiente experiencia en la venta de inmuebles. Lo que sí trae como consecuencia es la reducción de oferentes o del número de viviendas a ofertar. Sentimos que este es pues un requisito que vulnera el derecho fundamental a la igualdad consagrado en el art. 13 de la Constitución Política que garantiza que todas las personas recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación.

Más aún cuando una de las funciones constitucionales del Estado es promover las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptar medidas en favor de grupos discriminados o marginados. En tal sentido, la exigencia mencionada no cumple con este mandato constitucional dado que discrimina a las constructoras que provienen del sector privado que no pueden competir, bajo ninguna circunstancia, con las pocas constructoras que tradicionalmente han trabajado en VIP y VIS.

Por tanto, solicitamos que se tomen las medidas y correcciones necesarias que permitan una igualdad real y efectiva entre las constructoras con una larga trayectoria en VIP/VIS y las constructoras NO VIS (grupo que se encuentran en situación de debilidad manifiesta), garantizando en todo momento el libre acceso a la contratación pública. Toda vez que el requisito general de demostrar la solidez de la empresa y la experiencia en la construcción de vivienda, se consolida a través de otros criterios como la experiencia en construcción de vivienda, con independencia del número de viviendas vendidas (VIP/VIS o NO VIS).

111. Una vez el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto 1432 de Julio 5 de 2013, se abrió la posibilidad de que los Constructores privados aplicaran con uno o más proyectos de vivienda de Interés Prioritario para ahorradores, sin embargo en los términos de referencia, en su numeral 3.1.3.1.2 **“Experiencia en enajenación de vivienda”** se exige que el proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de vivienda que sumen por lo menos el número equivalente al 250% del total de las viviendas ofrecidas. Esta exigencia se desvía del objeto central y general del proceso de selección de oferentes para este programa, como es la experiencia en construcción de vivienda, dejando por fuera a oferentes con una amplia experiencia en construcción, y buena capacidad técnica, jurídica y financiera. Este tipo de exigencias estaría vulnerando la libre competencia.

Consideramos que con los requisitos exigidos en el punto 3.1.3.1.1. **Experiencia en Construcción de Vivienda**, es suficiente para demostrar en nuestro caso, que superamos la cantidad de metros cuadrados de construcción exigidos en los términos de referencia.

Teniendo en cuenta lo anterior, la experiencia en enajenación de vivienda, es un requisito secundario y netamente administrativo, ante la responsabilidad y el objeto principal de este proceso, que es la construcción de vivienda, por lo que proponemos modificar en los términos de referencia el punto 3.1.3.1.2. **“experiencia en enajenación de vivienda”**

Por lo tanto, solicitamos sustituir el anterior punto por **“Requisitos mínimos requeridos para el personal del proceso de enajenación de vivienda”**, para lo cual el proponente deberá anexar el personal requerido con los perfiles y experiencias generales y específicas acorde con el objeto de la oferta, de acuerdo a lo siguiente: 1 Director Comercial, 1 Analista Administrativo, 1 Auxiliar Administrativo, 2 Mensajero. Personal que contará con una amplia experiencia, que se ocupará de desarrollar la labor de enajenación de las viviendas.

112. (...) solicita que el punto 3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS relacionado con la experiencia en enajenación de viviendas (Cuadro No. 2) sea eliminado de los términos de referencia en razón que es suficiente con la experiencia acreditada en m2. Además porque en la escrituración las soluciones de viviendas en áreas superiores serian equivalentes en muchas ocasiones a viviendas de interés prioritario.
113. Revisado el borrador de los terminos de referencia vipa, encontramos que son altamemte restrictivos, parecieran estar direccionados y no encajan en sus comentarios publicados por el diario la republica en donde expreso claramente que "" las firmas participantes en este programa vipa , deberan tener una capacidad financiera estable, y la suficiente experiencia en promocion (creemos que la referncia es a ventas de proyectos) y construccion de vivienda vis ""solicitar la escrituracion o enajenacion en los parametros que plantea este pliego no solo es un desproposito y direcciona el mismo, si no que deja la carga de esta obligacion documental que es realizada por las notarias como si fuera una labor netamente exclusiva de los constructores los cuales no tienen ingerncia alguna en este proceso si no solo estmpar la firma para legalizar la venta y el pago del costo establecido".
114. Consideramos que este requisito va en contravía de la nueva política pública (...) al instar a los constructores de vivienda de estratos altos, a hacer parte de los programas de vivienda de interés prioritario del Gobierno Nacional. La razón es que esta categoría de constructores pueden aportar gran experiencia en metros cuadrados de construcción pues se han dedicado a edificaciones residenciales grandes, pero con número de unidades reducidas, por su exclusividad y precio. A diferencia de esto, un constructor dedicado a la VIS o VIP tiene gran experiencia en volumen de unidades, pero de menor número de metros cuadrados. Es así como parece no haber continuidad en el direccionamiento de la política pública para los oferentes, pues esta exigencia no sólo deja por fuera a los constructores dedicados a estratos altos, sino que circunscribe los grandes proyectos a unas pocas empresas en el país que puedan certificar grandes volúmenes en tan sólo 5 años. Cabe anotar que las políticas habitacionales anteriores no promovían eficazmente la construcción masiva de vivienda de interés prioritario y eso dificulta tener un récord alto de viviendas debidamente transferidas en el periodo solicitado. Las licencias de construcción de 2009 a 2011 en todo el país dan fe de esta situación. Consideramos que el requisito es innecesario y el porcentaje es excesivo para demostrar si el constructor es apto o no o tiene la suficiente experiencia en la venta de inmuebles. Lo que sí trae como consecuencia es la reducción de oferentes o del número de viviendas a ofertar. Sentimos que este es pues un requisito que vulnera el derecho fundamental a la igualdad consagrado en el art. 13 de la Constitución Política que garantiza que todas las personas recibirán la **misma protección y trato de las autoridades** y gozarán de los mismos derechos, libertades y **oportunidades** sin ninguna discriminación. Más aún cuando una de las funciones constitucionales del Estado es promover las condiciones para que la **igualdad sea real y efectiva y adoptar medidas** en favor de grupos discriminados o marginados. En tal sentido, la exigencia mencionada no cumple con este mandato constitucional dado que discrimina a las constructoras que provienen del sector privado que no pueden competir, bajo ninguna circunstancia, con las pocas constructoras que tradicionalmente han trabajado en VIP y VIS. Por tanto, solicitamos que se tomen las medidas y correcciones necesarias que permitan una igualdad real y efectiva entre las constructoras con una larga trayectoria en VIP/VIS y las constructoras NO VIS (grupo que se encuentran en situación de debilidad manifiesta), garantizando en todo momento el libre acceso a la contratación pública. Toda vez que el requisito general de demostrar la solidez de la empresa y la experiencia en la construcción

de vivienda, se consolida a través de otros criterios como la experiencia en construcción de vivienda, con independencia del número de viviendas vendidas (VIP/VIS o NO VIS).

115. (...) .1.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS (...) Viola una serie de normas superiores que relacionamos: 1- Viola el artículo 51 de la Constitución en su último párrafo en donde se le ordena al estado promover planes de vivienda de interés social mediante formas asociativas de ejecución de estos programas, y es el estado el actor principal de esta convocatoria y VIOLA flagrantemente esta norma con esta condición porque cercena el derecho a las asociaciones de vivienda y organizaciones populares de vivienda y ONG's, a participar en la ejecución de estos planes habida cuenta que muchas de ellas fueron formadas con el único objetivo de desarrollar un solo programa de vivienda a sus afiliados en donde ninguna organización que promueve la forma asociativa de ejecución de estos proyectos en Colombia cumple con esta condición. 2- También viola el artículo 333 de nuestra constitución política. Habida cuenta que esta actividad "Experiencia en Enajenación" corresponde a actividad no reglamentada por las normas conocidas de ejercicio de la construcción y es una actividad o trámite administrativo en este tipo de vivienda a cargo del estado y a partir del cumplimiento de requisitos aportados de documentos, pagos de impuestos, tasas y derechos por las partes interesadas en un ejercicio de compraventa. Para las compañías extranjeras y colombianas que participen constituye una restricción de la libertad económica – profesión y del comercio; en contrario senso a lo estatuido en lo prescrito por el artículo 333 de la constitución política. 3- Esta exigencia de acreditar "experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 250% del total de las viviendas ofrecidas". Constituye y deriva en la consolidación de un monopolio con abuso de posición dominante de constructoras propietarias – enajenantes de sus propios bienes; y las cuales tienen experiencia en subcontratación de la construcción con firmas de ingeniería y arquitectura. Violando de esta manera otra norma constitucional relativa a los monopolios y oligopolios. 4- De tener algún objeto este requisito de experiencia de enajenación que exige el 250% y únicamente en los últimos 5 años, (Siempre y cuando no sea parte de las condiciones que amañada esta convocatoria en componendas con las empresas que cumplen con este requisito en el tiempo), (así como estaban los términos de referencia del chance en sucre amañados para las empresas de determinada persona) debería ser a lo largo de la vida de un firma o persona y no limitarse a 5 años sino a 20 años, y lo coherente es que fuera como mucho al 20% del programa ofrecido, de esta manera ampliara la posibilidad a que muchas firmas constructoras puedan participar en esta convocatoria, y limitarlo a quienes puedan estar detrás de estas condiciones particulares y singulares jamás vistas en las convocatorias del ministerio. 5- Finalmente consideramos la posibilidad de aporte de esta denominación "experiencia de enajenación" surtida por una firma inmobiliaria. Es esto un sobre costo innecesario o tiene el Ministerio la intención de incluir un nuevo actor de intermediación? Solicitamos sea abolida ese requisito para habilitar al proponente o darle algún tipo de puntaje.

116. Ya que muchas de las constructoras del país han realizado proyectos VIP y VIS para entidades públicas, se solicita cordialmente se analice la posibilidad de eliminar de los términos de referencia el requisito de la experiencia en cuanto a la enajenación de viviendas ya que muchas empresas las han construido sin tener la obligación de venderlas, dicha situación no quiere decir que no están en la capacidad para realizar este tipo de proyectos, además de que se contaría con un mayor número de oferentes (pluralidad de oferentes).

117. *En el numeral 3.1.3.1.2 Experiencia en enajenación de vivienda, solicitan experiencia en enajenación de vivienda de por lo menos el 250% del total de viviendas ofrecidas, cuya experiencia es demasiado exagerada, además el proceso de enajenación de las viviendas es un trámite repetitivo que aunque es necesario realizar, no ofrece mayores dificultades para llevarlo a cabo, pero como está planteado actualmente en el presente proceso es un factor que limita aun más la participación de las empresas constructoras. Además la exigencia de la experiencia en construcción de vivienda, casi que pasa a un segundo plano, pues al exigir que se haya enajenado el 250% del número de viviendas ofrecidas implícitamente se está exigiendo que se hayan ejecutado un 250% de las viviendas ofrecidas. Por los motivos anteriormente expuestos solicitamos el favor sea eliminado el numeral en mención.*
118. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, algunos interesados manifestaron su desacuerdo con el hecho de exigir al proponente que acredite experiencia en enajenación de vivienda, por considerar que si son los responsables de comercializar las viviendas y presentar los listados de potenciales beneficiarios del programa, esa situación es suficiente para demostrar su capacidad para enajenar las viviendas. De otra parte, se argumentó que muchos constructores no cuentan con experiencia en enajenación de viviendas, por cuanto esta actividad la realizan otros entes.
119. *Numeral 3.1.3.1.2 Experiencia en la enajenación de viviendas. Los pliegos solicitan el 250% del número de viviendas ofrecidas, no entendemos la razón, y consideramos es un error, que le da más a la convocatoria que el proponente haya vendido el 100% o el 50% de las unidades ofertadas o sea un porcentaje igual o menor a el número de viviendas ofertadas, que el que haya vendido 250% de este número ofertado, es más importante solicitar experiencia en vivienda prioritaria, ya que esta es una especialidad que se requiere para ser exitoso en el programa, resumiendo considero en más importante solicitar experiencia en la venta y escrituración de vivienda prioritaria que solicitar experiencia en algo que no es determinante, igualmente solicitar la experiencia en los últimos 5 años es exagerado y no compagina con las demás condiciones de los términos de referencia, los cuales están dirigidos a grandes empresas con capacidad financiera y operativa y como lo dije en el párrafo anterior el sector de la construcción de movió en los últimos 5 años en estratos altos con menos unidades pero más costosas y además exigir 2,5 veces el numero ofrecido va en contra vía con los pliegos y contar por ejemplo con la propuesta de 1000 viviendas exige haber escriturado 2500 en los últimos 5 años, imposible que las grandes empresas cumplan con las dos condiciones respaldo financiero y experiencia en escrituración de cifras exageradas que nada aportan al proyecto, repito aporta más la experiencia en vivienda prioritaria que la cantidad en otros estratos. (...)Propongo se solicite menos experiencia en escrituración pero un gran porcentaje en VIP. Considero se debe mezclar el respaldo económico de grandes empresas, con la experiencia en la construcción y venta de VIP de otras empresas de menor tamaño pero que tienen la experticia en esta especialidad ya que han sido constructores de VIS y VIP durante muchos años.*

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.

A diferencia de lo que indican algunos interesados, en el proceso de enajenación tiene una participación esencial el vendedor de las viviendas y no se puede limitar a suscribir la minuta y pagar los costos y derechos notariales y registrales. 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.

120. **Texto Propuesto:** 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. Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deben haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
121. 3.1.3.1.2. **EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA**, este nuevo requisito en enajenación de vivienda, limita aún más la participación de las empresas locales, ya existen un gran número de requisitos habilitantes (jurídicos, técnicos y financieros), en este numeral, me permito solicitar que sea eliminado o en caso de permanecer sea modificado al 100% del resultado de multiplicar 42m² por el número de viviendas enajenadas.
122. La experiencia exigida debe ser mínimo el 100% en todos los casos incluido enajenación. Con la fórmula propuesta se rompe el derecho de igualdad e incluso las fórmulas de los anteriores pliegos de las gratuitas
123. **En cuanto a la experiencia en enajenación de viviendas:** El porcentaje escogido (250%) es incompatible con el de experiencia en construcción de vivienda para las empresas especializadas en VIS, pues exige, para proyectos de más de 500 unidades, que el área promedio de las viviendas construidas sea de 100 metros cuadrados. Adicionalmente, fuera de las grandes ciudades esta exigencia elimina la posibilidad de participación de las empresas locales. El siguiente caso ilustra el problema: En una ciudad donde se construyan anualmente 2.000 unidades de vivienda, el constructor más grande tiene una participación de mercado que probablemente no sobrepasa el 15% del mercado, es decir 300 viviendas/año. Esa misma ciudad tiene en la convocatoria un cupo aproximado de subsidios 5 veces esa cantidad, ¿quién las hará? El promedio de unidades vendidas en las 13 regionales de que tenemos datos es de 111.500 viviendas. Para el éxito del programa se requiere que participen los constructores que han vendido más del 75% de las unidades, a todas luces improbable (por no decir imposible). En consecuencia se propone que: El porcentaje a exigir debe ser mucho menor (inclusive por debajo del 100%).
124. Respecto de los ítem(s): **3.1.3.1.1 Experiencia en Construcción de vivienda** En el supuesto caso de que nos presentáramos con un proyecto de 1.350 unidades de vivienda, según el cuadro No. 2 debemos acreditar una experiencia de: $1.350 \text{ un} \times 42 \text{ m}^2 \times 80\% = 45.360 \text{ m}^2$ **OK.** pero con respecto a **3.1.3.1.2 Experiencia en la enajenación de viviendas** Debemos acreditar experiencia de: $1.350 \text{ un} \times 250\% = 3.375$ (Cantidad muy elevada) olicitamos muy cordialmente reconsiderar esta última exigencia pues si tenemos en cuenta la **Experiencia exigida en construcción de vivienda** y si solo hubiéramos construido vivienda VIP tendríamos: $45.360 \text{ m}^2 / 42 \text{ m}^2 = 1.080$ enajenadas.

125. 3.1.3.1.2 EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS: (...) La experiencia debe ser contabilizada en los últimos 8 años y el número de enajenaciones con los porcentajes indicados.

Viviendas ofrecidas en el proyecto	Experiencia en enajenación requerida en los últimos 8 años
Desde 50 hasta 250	El 100% del número de viviendas ofrecidas.
Desde 251 hasta 500	El 100% del número de viviendas ofrecidas.
Desde 501 hasta 1000	El 80% del número de viviendas ofrecidas
Desde 1001 en adelante	El 60% del número de viviendas ofrecidas

126. *Experiencia en enajenación de viviendas: El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 250% del total de las viviendas ofrecidas. El porcentaje escogido (250%) elimina la posibilidad de participación de las empresas locales de ciudades pequeñas e intermedias. El siguiente caso ilustra el problema: En una ciudad donde se construyan anualmente 2.000 unidades de vivienda, el constructor más grande tiene una participación de mercado que probablemente no sobrepasa el 15% del mercado, es decir 300 viviendas/año. El promedio de unidades vendidas en las 13 regionales de que se tienen datos es de 111.500 viviendas. Para el éxito del programa se requiere que participen los constructores que han vendido más del 75% de las unidades, lo cual puede ser improbable. Para efectos de generar equidad en la acreditación de la experiencia específica se sugiere: □ Exigir la experiencia en número de unidades no por área. □ Exigir un mismo porcentaje tanto para construcción como para enajenación, independiente del rango.*

127. *En relación con el punto 3.1.3.1.2. que se refiere a la enajenación de viviendas, solicitamos se excluya este punto o se reduzca máximo a un 50%, en lugar de 250%. La razón fundamental de esta solicitud es que para los constructores de tradición que no hayan edificado VIP es muy difícil tener ese número de viviendas escrituradas en ese tiempo, porque los proyectos de otros estratos tienen números de viviendas pequeños, con metrajes amplios.*

Además las políticas habitacionales anteriores al programa de las 100.000 viviendas gratis no contenían instrumentos que promovieran tan eficazmente la construcción masiva de vivienda de interés prioritario en corto tiempo y eso dificulta tener un récord alto de viviendas debidamente transferidas en el periodo solicitado. Las licencias de construcción de 2009 a 2011 en todo el país dan fe de esta situación. Basta con mirar las metas del Gobierno Uribe que fue sólo de 400.000 viviendas para todo el país, en comparación con la meta de este Gobierno que es de 1.000.000. Esta última cifra evidencia el ritmo creciente de la construcción de VIP y la VIS en los últimos 2 años pero que no es suficiente para garantizar que los grandes constructores de vivienda NO VIP logren certificar porcentajes tan altos de viviendas escrituradas, pues en años anteriores metas y esquemas eran diferentes.

Algunos empresarios en las regiones nos hemos estado preparando para esta segunda fase, porque no alcanzamos a entrar en el programa de las Cien Mil Viviendas Gratis, y estábamos listos con suelos habilitados, pero este requerimiento limita enormemente la presentación de la oferta.

Pensamos que se nos viola el derecho a la igualdad, consagrado en la Carta Política. De otra parte y teniendo en cuenta de que estos términos de referencia se basan en los mismos

principios de transparencia de la ley de contratación pública, conforme al artículo 24 numeral 5° literal b) de la ley 80 de 1.993 en los pliegos de condiciones “Se definirán reglas objetivas, **justas**, claras y completas que permitan la confección de ofrecimientos de la misma índole, aseguren una escogencia objetiva y **eviten las declaratorias de desierta de la licitación** o concurso.” En este orden, el requisito exigido **no es un criterio justo** para los contratistas de proyectos de otros estratos frente a aquellos que tradicionalmente han estado en el sector de la vivienda social.

Así mismo, el literal de la mencionada norma establece que “d) No se incluirán **condiciones y exigencias de imposible cumplimiento**, ni exenciones de la responsabilidad derivada de los datos, informes y documentos que se suministren.” Efectivamente para las constructoras de otros estratos resulta de imposible cumplimiento demostrar ventas de viviendas equivalentes al 250% de la propuesta presentada, cuando presentará un número considerable en su oferta, siendo esta provisión ineficaz de pleno derecho por mandado de este numeral.

128. Se solicita que el punto 3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS se reduzca la experiencia en enajenación de viviendas al 50% de los m2 construidos teniendo en cuenta que en el ejercicio profesional se construyen apartamentos de áreas superiores a las áreas de la vivienda de interés prioritario.
129. Se solicita que la experiencia en ventas referente al punto 3.1.3.1.2. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS no tenga un valor de un 250% bajo el argumento que en el ítem relacionado con la experiencia en construcción de viviendas se solicite del 300% al 200% en m2.
130. En el punto 3.1.3.1.2 experiencia en enajenación de viviendas, solicito se reconsidere el porcentaje exigido para tal efecto ya que como lo manifesté en el punto anterior, esta debe ser para todos los casos del 100% del número de viviendas ofertadas, ya que prueba de manera suficiente la idoneidad de la constructora seleccionada de acuerdo a su capacidad operativa y al tamaño del proyecto ofertado.
131. Para el ítem 3.1.3.1.2 experiencia en enajenación de viviendas, (...) solicitar hasta el 500% del número de viviendas ofrecidas es descomunal, que sumado a un plazo tan cerrado de 5 años, solo favorecería a las grandes constructoras con grandes capitales, dejando de lado a aquellos profesionales de las regiones que ejercen una profesión liberal.
132. (...) solicitamos reevaluar los requisitos de experiencia en metros cuadrados construidos y enajenados a porcentajes que no superen el 100% de lo que se vaya a ofrecer.
133. (...) 3.1.3.1.1 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA y el numeral 3.1.3.1.2 EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS (...) consideramos que no existe proporcionalidad entre los porcentajes exigidos entre un numeral y otro; es decir, entre el número de metros cuadrados construidos y el número de viviendas transferidas en el mismo plazo. Por ejemplo: en el cuadro No. 1 se establece para un programa de 500 viviendas se demuestre la ejecución de 42.000 m2 (1.000 viviendas) que corresponde al 200% del número de viviendas ofrecidas. Mientras que el numeral 3.1.3.1.2 exige el 250% de viviendas transferidas que para el caso son 1.250 unidades transferidas. Por lo anterior, consideramos que los numerales mencionados se ajusten en términos porcentuales equivalentes. De otra parte, creemos que dichos requisitos son excluyentes para presentar ofertas en las condiciones particulares del mercado en el Municipio de Sincelejo y demás del Departamento de Sucre, ya que la dinámica de la construcción en nuestra ciudad y el

Departamento, en los últimos 5 años, no ha permitido realizar programas masivos anteriormente (...)

134. Los porcentajes exigidos de viviendas enajenadas en los últimos cinco años, nos parece alto, teniendo en cuenta el mercado que se atiende en ciudades como la nuestra (Manizales), en ausencia desde hace muchos años, de programas masivos como el presente. Pensamos que si bien el éxito de dicho programa depende en gran parte de la calidad de las grandes constructoras, no es menos cierto que las constructoras medidas y pequeñas con idoneidad y experiencia, puedan participar en ciudades intermedias y pequeñas, en las cuales la presencia y justificación económica de las primeras explica su ausencia. La gran escases de tierra urbana para vivienda social en todo el país y en mayor grado en ciudades con topografía como la nuestra, exige mayor atención de éste programa VIPA , a los proyectos VIS en ejecución, de iniciativa particular, con reservas importantes de tierra, quizás con consideraciones especiales, para no negarle a las regiones la posibilidad de atender su propio mercado.
135. La experiencia en enajenación de vivienda debe limitarse al 100% de las viviendas ofrecidas, porque consideramos que el proceso de enajenación es mucho menos complicado que los demás procesos (diseño, financiación, construcción, etc.)
136. Le solicitamos reconsiderar el porcentaje a certificar llevándolo a que sea el 100% la experiencia en la enajenación de las viviendas del total de las viviendas ofrecidas ya que no vemos lógico esta suma tal alta, es decir, si una empresa ha enajenado el 100% de las viviendas ofrecidas, está demostrando su capacidad para enajenar su proyecto ofrecido y no debería cuestionarse en su capacidad de atender una escrituración igual con una exigencia que es del 250%... Creemos que la condición del numeral 3.1.3.1.2 estaría vulnerando el derecho a participar a muchas empresas que están en la capacidad de participar ya que están cumpliendo con la totalidad del proyecto de términos pero que en la condición de la enajenación los estaría aislando por una condición exagerada que está parcializando la convocatoria
137. Item 3.1.3.1.2. Que se flexibilice el número de viviendas enajenadas a un 100% de las soluciones ofertadas, lo cual permite una mayor participación en la convocatoria de empresas medianas en las regiones sin riesgo técnico. Igualmente, se solicita ampliar la enajenación el período de certificación a 10 años.
138. PUNTO 3.1.3.1.2 EXPERIENCIA EN ENAJENACION DE VIVIENDAS: Proponemos ampliar el tiempo de 5 a 8 años anteriores para registro de escrituras de otros proyectos
139. PUNTO 3.1.3.1.2 EXPERIENCIA EN ENAJENACION DE VIVIENDAS: Proponemos reducir el % de viviendas enajenadas del 250% al 100% de viviendas ofrecidas.
140. La experiencia en enajenación de bienes es bastante alta, puesto que la economía de nuestra región no cuenta con este dinamismo y visualizamos contar con muy pocos constructores con esta experiencia, por lo anterior para el Departamento del Quindío se hace importante bajar la dicha experiencia al menos a un 100% de la oferta, para poder contar con constructores de nuestra región en capacidad de cumplimiento.
141. Con respecto al punto 3.1.3.1.2. Experiencia en Enajenación de Viviendas. Me parece un poco excesivo el porcentaje de 250% sobre todo para proyectos mayores de 251 viviendas. ¿Por qué no se aplican los mismos porcentajes que para la Experiencia en Construcción de Viviendas?.
142. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, algunos interesados manifestaron entender las razones por las cuales se exige experiencia en enajenación de vivienda, pero consideran que es muy alto el

porcentaje que se exigiría, razón por la cual solicitan revisar el referido porcentaje para reducirlo al 100% de las viviendas ofrecidas, o incluso un porcentaje menor. Adicionalmente, se solicitó revisar la posibilidad de ampliar el término dentro del cual se hayan transferido las viviendas con las que se podrían acreditar la experiencia en enajenación.

143. (...) castigan al que haya construido vivienda diferente a interés social ya que las viviendas ofertadas no pueden ser más de 2,5 veces las que haya escriturado en los últimos 5 años y la exigencia de metraje es acorde a quien haya construido viviendas muy pequeñas. Por ejemplo nosotros hemos escriturado 700 viviendas en los últimos 5 años nos da para ofertar 280 viviendas y los metros exigidos para esas son por decir algo 20000 y las licencias de construcción para las 700 viviendas nos suman 72000 m² es por lo que le digo que castigan al que construya vivienda no VIS y si hemos hecho 72000 metros cuadrados porque no podríamos ofertar 50 viviendas de 42 metros cuadrados que suman 21000 metros.

Respuesta:

Con fundamento en las observaciones recibidas, se reducirá la experiencia exigida en enajenación de viviendas, en los términos de referencia definitivos.

144. En la experiencia en enajenación de viviendas, se puede tener en cuenta el número de metros cuadrados enajenados?. Lo anterior porque se puede cumplir ampliamente con el mínimo de metros cuadrados construidos pero no con el mínimo de escrituras, por ser mayor los metros cuadrados por vivienda enajenada.
145. (...) por favor tengan en cuenta que si piden un mínimo de experiencia en m² para la ejecución de dichos proyectos, igualmente se tenga en cuenta el mismo criterio para el punto de enajenación, es decir que la enajenación realizada por los oferentes sea del 250% pero en m² para no alterar dicha participación, ya que de lo contrario aunque se cumpla con dicho criterio en la trayectoria de la empresa, no necesariamente se cumple con el criterio en el lapso de los últimos 5 años, ya que cada proyecto se maneja de manera independiente y por ende la experiencia reportada para cada uno es diferente, así que por favor consideren que no sea por el número de viviendas ofrecidas u ofertadas, sino por el número de metros cuadrados ejecutados y enajenados.
146. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, algunos interesados manifestaron revisar la posibilidad de que se acredite la experiencia en enajenación con fundamento en el número de metros cuadrados vendidos.

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 los términos de referencia. El número de metros cuadrados 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 los términos de referencia, en lo que se refiere a la transferencia del derecho de dominio de las viviendas ofrecidas.

147. 3.1.3.1.2. *EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS* La experiencia en enajenación esta sobre estimado, debe tratarse de forma tal que sea igual o superior al número de viviendas ofrecidas en el proyecto y no necesariamente que el oferente firme o haya firmado la enajenación. De igual forma la manera de constatar dicha experiencia, muchos constructores han sido contratistas o subcontratistas, es decir tienen experiencia en la construcción y la enajenación es contratada, es decir está dentro de los contratos pero es firmada por los contratantes, no estando ésta directamente a cargo del oferente o proponente de los proyectos VIPA. Dichos puntos deben ser tenidos en cuenta para ampliar la oferta y no beneficiar a unos cuantos constructores u oferentes mejorando la calidad de vivienda a entregar a las familias beneficiadas que es lo que se busca con estos programas.

Respuesta:

En el caso en que el proceso de enajenación haya sido subcontratado pero, como lo indica el interesado, la enajenación haya sido firmada por el contratante, éste último aparecería como vendedor de las viviendas y en esa medida podría acreditar la experiencia solicitada en las condiciones señaladas en los términos de referencia.

148. *Numeral 3.1.3.1.2. Experiencia en enajenación de viviendas. Teniendo en cuenta las características de los proyectos a ofertar dentro de la convocatoria de viviendas con un valor hasta de 70 smmlmv, y con el fin de garantizar el éxito en la asignación de los subsidios a otorgar, solicitamos se exija que la experiencia en enajenación de viviendas se acredite únicamente por medio de proyectos VIS; lo anterior teniendo en cuenta que para la comercialización de este tipo de vivienda se requieren procedimientos especiales en el estudio de clientes y los trámites que se deben adelantar con los posibles compradores.*

Respuesta:

Se permitirá que se acredite el requisito con la experiencia en enajenación de cualquier vivienda en el territorio nacional.

149. (...) *queremos solicitar se nos aclare el siguiente acápite del numeral 3.1.3.1.2..." 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...." El miembro del proponente puede ser una persona Natural o Jurídica que labora como asesor de Gerencia de proyectos del Proponente y que certifica que se encargará de la escrituración de las viviendas del programa VIPA adjudicado???*

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1.2. de los proyectos de términos de referencia define la forma en que se debe acreditar la experiencia en enajenación de vivienda, la cual debe haber sido adquirida antes del cierre del proceso de selección. Así, el numeral indica que el proponente debe anexar certificaciones con las cuales acredite la experiencia en enajenación, y dichas certificaciones debe suscribirlas al representante legal y el revisor fiscal del proponente o del miembro del proponente que haya actuado como vendedor de las viviendas.

En ningún caso los proyectos de términos de referencia indican que la experiencia en enajenación pueda ser reemplazada por una certificación en la cual una persona natural o jurídica indique que se encargará de la escrituración de las viviendas si el proyecto resulta seleccionado.

150. *en la experiencia de la enajenación, aplicaría el hecho de que el constructor haya sido el promotor del proceso de escrituración, a pesar de que quien transfiera el bien sea los municipios o fondos de vivienda? y como soporte se presentaría los contratos y certificación de los contratantes donde se evidencie las viviendas implicadas en este proceso de promoción de la enajenación?*

Respuesta:

Con fundamento en la observación, se aceptará que la experiencia en enajenación se acredite con una certificación de una entidad pública o privada, en la cual el contratante indique que el proponente, o alguno de sus miembros, adelantó procesos de enajenación de viviendas. Sin embargo, se aclarará que en estos eventos, esta experiencia no podrá ser nuevamente acreditada, en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, por parte del vendedor de las viviendas.

151. *En el punto 3.1.3.1.2. Experiencia en enajenación de viviendas, el valor indicado como el 250% de unidades enajenadas en los últimos cinco años debería ser cambiado por un indicador en pesos, que puede ser expresado en salarios mínimos mensuales equivalentes al valor de ventas de la empresa en los últimos años. Este indicador es difícil de cumplirlo para números de unidades grandes. Además escriturar viviendas es un acto administrativo que no requiere de una gran experiencia por cuanto en ese acto participan entidades financieras y notarías.*

Respuesta:

El valor de la vivienda no es un criterio que permita determinar que el proponente tiene experiencia en el proceso de enajenación de viviendas, el cual no solo implica la participación eventual de entidades financieras o la participación de los notarios, sino que también requiere una participación activa y sustancial del vendedor de las viviendas.

152. *Solicitamos se acepte como experiencia en Enajenación de Viviendas, aquellas que en los contratos de las 100mil viviendas gratuitas adelantados por FIDUBOGOTA, hayan sido terminadas y recibidas a satisfacción por el contratante (FIDUBOGOTA) ,pero que no se hubiesen podido escriturar por motivos ajenos al contratista, sino por razones imputables al Ministerio de Vivienda, dado que falta por entregar al contratista el nombre de los beneficiarios y consecuentemente no se pueden hacer las escrituras con sus respectivos registros.*

153. En el marco de la audiencia, se solicitó revisar la posibilidad de acreditar la experiencia en enajenación de viviendas, con la certificación de que existen viviendas construidas pero no han sido enajenadas por razones que, según el interesado, serían atribuibles al Ministerio de Vivienda.

Respuesta:

El objeto de solicitar experiencia en enajenación de viviendas es verificar que el proponente, o alguno de sus miembros, ha concurrido al procedimiento de enajenación, y que en esa medida lo conoce suficientemente y estaría en la capacidad de volver a surtir ese procedimiento en desarrollo del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

Según lo expuesto, independientemente de la causa por la cual el proponente no haya enajenado las viviendas, no se puede considerar que el mismo tiene experiencia en enajenación cuando el procedimiento de transferencia no se ha efectuado realmente, sino que existe una expectativa de realizarlo.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

154. *“Texto propuesto: 3.1.1.3. capacidad jurídica para presentar oferta. El proponente podrá: En el numeral 2, solicitamos incluir a demás de lo ya establecido, que el proponente podrá: 2. Presentar una carta de (los) propietarios 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) al proponente, si este resulta seleccionado. En este caso, el propietario suscribirá promesa de compraventa, prometiendo la venta del predio, teniendo como fundamento la carta de intención”.*

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 6 de los proyectos de términos de referencia “Desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda”, 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) el oferente, ii) 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. Adicionalmente, se verificará que el inmueble se encuentre libre de gravámenes y/o limitaciones al dominio y/o demandas inscritas, salvo los señalados en el numeral 3.2.2. de estos términos de referencia (...)”. (Subrayado fuera del texto).

En consecuencia, es responsabilidad del proponente determinar si suscribirá o no contratos de promesa de compraventa o cualquier otro negocio jurídico con el propietario del inmueble en el que se ejecuten las viviendas, siempre y cuando al momento del desembolso se acredite la propiedad en los términos antes señalados. En consecuencia, no se incluirá la modificación sugerida.

155. *En el numeral 3.1.1.3 Capacidad Jurídica para presentar la Oferta, punto 1 donde se dice que “También podrán ser propietarios del(los) predio(s) cualquiera de los miembros del consorcio o unión temporal”, entre particulares se debería también autorizar otro tipo de asociación legalmente establecida como lo son los Contratos de Cuentas en participación o Fideicomisos.*

156. *En referencia a REQUISITOS HABILITANTES DE CARACTER JURIDICO: Existen otras formas jurídicas de asociación para aunar esfuerzos económicos o técnicos. Nosotros trabajamos con frecuencia en el sector privado con el modelo de CUENTAS EN PARTICIPACION. esta forma jurídica nos permite que exista un socio CONSTRUCTOR y unos socios denominados legalmente Socios ocultos o pasivos que realizan aportes al SOCIO CONSTRUCTOR RESPONSABLE. Proponemos que se incluya esta modalidad o que queden abiertas las modalidades jurídicas de asociación sin la restricción de Unión temporal o consorcio. Lo relevante es que exista un representante legal, responsable con el lleno de los requisitos técnicos, legales y financieros que uds exijan.*
157. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, se solicitó revisar la posibilidad de que los proponentes puedan presentar su propuesta en formas asociativas diferentes al consorcio o la unión temporal.

Respuesta:

En el proyecto de términos de referencia sólo se prevé la conformación de consorcios o uniones temporales, que son las formas asociativas que están expresamente reguladas en la ley para generar vínculos entre particulares.

Respecto a la posibilidad de permitir otro tipo de asociación como el contrato de cuentas en participación, es preciso señalar que, las responsabilidades que se asumen en un contrato de cuentas en participación definido en el artículo 507 del Código de Comercio no permiten vincular a todos los miembros de un proponente plural como responsables de todas y cada una de las obligaciones que se adquieran en el marco de la convocatoria que se adelante.

En lo que se refiere a los Fideicomisos, se permite en el proyecto de términos de referencia que el proponente transfiera a un patrimonio autónomo el predio o los predios en que ejecutará el proyecto. Sin embargo, el contrato de fiducia mercantil no es una forma asociativa, sino que da lugar a la conformación de un patrimonio autónomo e independiente de sus fideicomitentes.

158. *El numeral 3.1.1.4. Objeto Social establece: “Los proponentes podrán ser constructores, promotores y/o cajas de compensación familiar. Se entenderá por promotores, para efectos de lo establecido en los presentes términos de referencia, quienes hayan generado y enajenado proyectos de vivienda”. En el Departamento del Huila (...) teníamos previsto realizar consorcios o uniones temporales entre constructores y organizaciones populares de vivienda para ofertar proyectos en esta convocatoria. Esta figura tiene la ventaja de presentar proyectos en diversos municipios, en lotes propiedad de OPVs que se encuentran urbanizados total o parcialmente. Estos son aportes de comunidades que por otra parte cumplen con los requisitos exigidos para la asignación del subsidio. No obstante lo anterior, los ofertantes solamente pueden ser constructores, promotores y cajas de compensación familiar. En este caso proponemos que las OPVs sean consideradas dentro de la denominación de “promotores”, para lo cual la definición transcrita anteriormente debería ser modificada por cuanto se restringe a quienes hayan “generado y enajenado proyectos de vivienda”. Esta definición por principio saca a las OPVs de la categoría de promotores por cuanto al disponer de los lotes, aún no tienen la trayectoria en generación y enajenación de vivienda. El numeral 3.1.1.6., establece que en el caso de consorcios o uniones temporales, todos sus integrantes deben presentar el Registro Único*

de Proponentes RUP. Para poder habilitar a las OPVs como integrantes de los consorcios o uniones temporales que oferten proyectos, debe eximirse de presentar el RUP por obvias razones. Proponemos que el requisito del RUP sea únicamente para quienes dentro de los consorcios o uniones temporales ostenten la responsabilidad de actuar como constructores de los proyectos, por cuanto son quienes deben demostrar la idoneidad respectiva.

159. *Por favor indicar si las asociaciones de vivienda propietarias de predios, con lotes urbanizados pueden hacer parte de la unión temporal con los constructores, bajo qué condiciones?*

160. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, algunos interesados manifestaron que las Organizaciones Populares de Vivienda, por ser entidades de naturaleza privada, deberían tener la posibilidad de presentarse como miembros del consorcio o la unión temporal.

Respuesta:

El inciso segundo del artículo 17 del Decreto 1432 de 2013 establece: *“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”.*

Adicionalmente, el artículo 18 del mismo Decreto 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 incursas 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.

Finalmente, los proyectos de términos de referencia plantean las soluciones jurídicas para los eventos en los cuales el dueño del lote de terreno en que se construye o construirá el proyecto de vivienda ofrecido es de un tercero que no es el proponente ni uno de sus miembros.

161. *En el mismo numeral, punto 2 donde se dice “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) al proponente... agregar “o al fideicomiso que se constituya para el desarrollo del Proyecto” ya que los propietarios transfieren sus tierras directamente a Fideicomisos para el desarrollo de los proyectos.*

Respuesta:

El numeral 2 del 3.1.1.3 “Capacidad jurídica para presentar la oferta”, señala expresamente: “(...) Se permitirá que en la carta antes mencionada el (los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) a un patrimonio autónomo debidamente constituido, que cumpla con lo establecido en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3)”.

162. *Conforme al proyecto de términos de referencia, en el numeral 3.1.1.8 Garantía de Seriedad de la propuesta, la entidad indica que la garantía debe ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, pedimos a la entidad considere que además de las compañías de seguro, se permita que dicha garantía sea expedida por una empresa afianzadora, con el propósito de dar una opción de respaldo diferente a este tipo de proyectos, que por considerarse en una zona de alto riesgo, no es avalado por las firmas que se encargan de emitir dichas pólizas. De igual forma, pedimos a la entidad que permita presentar una fianza como reemplazo de la garantía de cumplimiento, o indique que otras alternativas considerará, en el caso de la negativa de expedición de la misma por parte de las diferentes entidades aseguradoras.*

Respuesta:

No se aceptará la sugerencia pues representa un mayor respaldo para el Fideicomiso contar con la capacidad financiera y la solvencia económica de las compañías de seguro, en el evento de un siniestro.

163. *CAPITULO III CRITERIOS DE SELECCIÓN, punto 3.1.1.6. Registro único de proponentes RUP, en este punto se debe exigir a los proponentes en general la clasificación 4.1.1.1. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES, según la resolución No. 000139 de noviembre 12 de 2012 de la DIAN, con esta clasificación se garantiza que los proponentes sean constructores de vivienda. CAPITULO III CRITERIOS DE SELECCIÓN, punto 3.1.2.2. Registro único tributario RUT, en este punto se debe exigir a los proponentes en general la clasificación 4.1.1.1. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES, según la resolución No. 000139 de noviembre 12 de 2012 de la DIAN, con esta clasificación se garantiza que los proponentes sean constructores de vivienda.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.6. de los proyectos de términos de referencia, los destinatarios de la invitación son: *“Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcio o uniones temporales debidamente constituidos, 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 ofertados, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos (...)”*.

En concordancia con lo anterior, el numeral 3.1.1.4 Objeto Social, del proyecto de términos de referencia señala: *“(...) El objeto social del proponente, y de todos sus miembros si se trata de un consorcio o unión temporal, 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.”* Adicionalmente, se permite la participación de las Cajas de Compensación Familiar.

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

164. *Cuáles son las pólizas que debemos presentar?,Cuál es el alcance de cada póliza?*

Respuesta:

El numeral 3.1.1.8 “Garantía de seriedad de la propuesta” de los proyectos de términos de referencia, indica cuáles son las condiciones en que debe ser expedida esta garantía. Adicionalmente, el numeral 10 “Garantía de Cumplimiento”, del mismo documento, expone el alcance y las condiciones de esta última garantía.

165. *Numeral 3.1.1.8 Garantía de seriedad de la propuesta. Aclarar que para la emisión de la garantía de seriedad de la propuesta, el valor que se debe tener en cuenta para cálculo del valor de la misma, corresponde al del salario mínimo mensual vigente en 2013.*

Respuesta:

Se aclarará lo pertinente, en los términos de referencia.

166. *Acreditación de la existencia y representación legal. Referente a la creación de consorcios: Las dos sociedades debe haberse creado por lo menos 5 años antes del cierre de este proceso de selección? En el evento en que uno de los proponentes que conforma el consorcio no cumpla con la exigencia de haberse creado por lo menos 5 años antes del cierre de este proceso de selección, quien deberá figurar como representante legal del consorcio? Puede el proponente del consorcio con menos años de creación quedar como representante legal?*

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia no contienen ninguna disposición relativa a cómo seleccionar el representante del consorcio o la unión temporal, lo cual deberán decidir los miembros del proponente. Sin embargo, el numeral 3.1.1.2. "Acreditación de la existencia y representación legal" de los proyectos de términos de referencia disponen: "(...) *el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos 5 años se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si un miembro del proponente no cuenta por lo menos con 5 años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada*".

167. En el marco de la audiencia se solicitó permitir la participación de personas naturales, pues el interesado manifestó que para ser parte del consorcio o unión temporal tendría que modificar su naturaleza jurídica y convertirse en una persona jurídica, para poder asumir solidaridad.

Respuesta:

El artículo 7º de la Ley 80 de 1993 no prohíbe que una persona natural sea miembro de un consorcio o unión temporal.

168. En el marco de la audiencia se solicitó revisar lo establecido en la Ley 80 de 1993, respecto de la exigencia de solidaridad en la responsabilidad que adquieren los miembros de las uniones temporales.

Respuesta:

El artículo 7º de la Ley 80 de 1993 dispone: "*Para los efectos de esta Ley se entiende por:*

1. Consortio: 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)

Los proyectos de términos de referencia disponen: "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)

En consecuencia, no se encuentra contradicción entre la disposición de la Ley 80 de 1993 y lo solicitado en los proyectos de términos de referencia.

169. En el marco de la audiencia se solicitó revisar el hecho de que la DIAN no permite el registro de uniones temporales o consorcios cuando no se celebra un contrato.

Respuesta:

Los términos de referencia exigen la presentación del registro único tributario de los integrantes del proponente plural, consorcio o unión temporal, no del proponente plural en sí mismo considerado.

Para efectos de los desembolsos, el proponente deberá remitir el Registro Único Tributario de la persona o entidad a favor de la cual se realizará el desembolso de los recursos del subsidio familiar de Vivienda,

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

170. *En base al borrador de la convocatoria para el departamento del Valle del Cauca; el Distrito de Buenaventura que es categoría 1 y sobre el cual tenemos un convenio asociativo con el Grupo Ardila & Asociados, tenemos pensado que sobre un lote de propiedad del distrito ubicado en el barrio Uribe Uribe (y que tubo la elegibilidad positiva por Findeter en la pasada convocatoria de viviendas gratuitas) tenemos las siguientes preguntas: En los pre pliegos se dice que el lote debe estar en encargo fiduciario; nosotros venimos adelantando un encargo sobre el mismo en Fiduagraria.....la pregunta es: podemos en la convocatoria hacer el encargo en Fiduagraria o necesariamente tiene que ser con ustedes Fidubogota.*

Respuesta:

En relación con la pregunta es importante realizar varias precisiones:

- Los proyectos de términos de referencia no indican que el lote en que se propone desarrollar el proyecto debe estar en un “encargo fiduciario”, por el contrario, el numeral 3.1.1.3 “Capacidad jurídica para presentar la oferta” establece tres (3) opciones para el proponente, en relación con la propiedad del predio al momento de la presentación de la propuesta.
- Una de las opciones que permiten los proyectos de términos de referencia es que el predio sea de propiedad de un “patrimonio autónomo debidamente constituido” que cumpla con las condiciones señaladas en el documento, para lo cual entre otras cosas el proponente debe aportar la copia del contrato de “fiducia mercantil”. En consecuencia, en el evento en que se acuda a esta opción no se aceptará que se acredite la constitución de un “encargo fiduciario” sino de un “patrimonio autónomo” y que adicionalmente este patrimonio, que debe constituirse de acuerdo con lo establecido en el documento, sea el propietario del predio.

- Los proyectos de términos de referencia no exigen que los patrimonios autónomos deban constituirse con una determinada sociedad fiduciaria. La escogencia de la misma es responsabilidad del proponente.

171. *En el punto No.3.1.1.3. Capacidad Jurídica para presentar la oferta Numeral 3.1 Dice que se deberá presentar copia del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el patrimonio autónomo. ESO QUIERE DECIR QUE DESDE YA SE DEBEN DE TENER LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS ? OSEA QUE SIN PRESENTAR LOS PROYECTOS SE PUEDEN FIRMAR LOS CONTRATOS DE PATRIMONIO AUTÓNOMO ? POR QUE ES QUE EL NUMERAL 3.2. Dice que se deberá del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta tener certificación de la sociedad fiduciario y que dicha certificación indique quienes son los fidu comitentes y beneficiarios y como obtenemos el contrato firmado con un mes de anterioridad a la presentación de la propuesta ? Según el numeral 3.3. Cuales son los parámetros para que los fide comitentes den una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria para ejecutar los proyectos según los términos de referencia ?*

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia no indican que el lote en que se propone desarrollar el proyecto debe estar en un patrimonio autónomo al momento de presentación de la propuesta, por el contrario, el numeral 3.1.1.3 “Capacidad jurídica para presentar la oferta” establece tres (3) opciones para el proponente, en relación con la propiedad del predio al momento de la presentación de la propuesta, una de ellas es que el mismo se encuentre en un patrimonio autónomo que cumpla las condiciones señaladas en el documento.

Adicionalmente, los proyectos de términos de referencia indican expresamente “*El proponente o miembros(s) del proponente que sea(n) propietario(s) del (los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, podrá(n) transferirlo(s), durante la ejecución del mismo, a un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos señalados en este numeral” (Subrayado fuera del texto)*

Finalmente, los proyectos de términos de referencia indican que si el propietario es un patrimonio autónomo que cumpla las condiciones señaladas en el documento, se deberá aportar “*Carta en la cual los fideicomitentes den una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto, el patrimonio autónomo tenga la obligación de ejecutar el proyecto de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y en la propuesta presentada, y transferir a los beneficiarios del programa VIPA las viviendas respectivas.*”

172. *Numeral 3.1.1.3. Capacidad Jurídica para presentar la Oferta. En el sector de la construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios es común que un predio de mayor extensión que cobije la totalidad de una urbanización sea vinculado inicialmente a un fideicomiso de parqueo, hasta que se cumplan determinadas condiciones para la ejecución del proyecto. Por lo anterior, solicitamos que en el caso en el que el predio en el cual se desarrollará el proyecto ofertado, se encuentre en un fideicomiso de parqueo y el proponente no aparezca como fideicomitente, se permita la presentación de una carta de instrucciones por parte el fideicomitente, en la cual este de instrucción irrevocable a la*

sociedad fiduciaria respectiva, para trasladar el lote a nuevo fideicomisos que se constituirán para la ejecución del proyecto en caso de ser seleccionado y en el cual figurará como fideicomitente y beneficiario el (los) proponente (s)

173. *En el marco de la audiencia se preguntó sobre la posibilidad de que, durante la ejecución de un proyecto seleccionado se pueda transferir el(los) predio(s) en que se desarrolla(n) o desarrollará(n) las viviendas ofrecidas, desde un patrimonio autónomo a otro, que cumpla con las condiciones establecidas en el proyecto de términos de referencia.*

Respuesta:

Se incorporará lo solicitado en los términos de referencia

174. *El Departamento de la Guajira, en la convocatoria del año 2012, presentó el predio Lomas del Trupio en el Municipio de Riohacha propiedad del Departamento, con capacidad para 504 soluciones de vivienda, con Licencia de Urbanismo y Construcción, se aprobaron 300 a la firma VALORCOM. Este predio se incorporo al Patrimonio Autónomo el total 504. Es posible se le adjudiquen las 204 en esta nueva convocatoria, sin retirarlas del Patrimonio Autónomo.*

Respuesta:

Es importante aclarar que las convocatorias realizadas en el año 2012 se adelantaron en el marco del “Programa de Vivienda Gratuita”, y para la administración y ejecución de los recursos de ese programa se constituyó el “Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita”, el cual a su vez constituyó patrimonios autónomos derivados y uno de ellos es, a la fecha, propietario del predio al que hace referencia el interesado.

Ahora bien, los proyectos de términos de referencia publicados el pasado 15 de agosto de 2013 corresponden al “Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores”. Para la administración y ejecución de los recursos de este programa se constituyó el “Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores”, el cual es un patrimonio **autónomo**, y en esa medida, es diferente e independiente del “Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita” y de cualquier otro patrimonio autónomo.

Por las razones expuestas, no es posible que se destinen recursos del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, para la ejecución de viviendas en predios aportados a título gratuito para el desarrollo del Programa de Vivienda Gratuita.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que el propietario del predio es un patrimonio autónomo derivado del Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita, no cumple las condiciones establecidas en el numeral 3 del 3.1.1.3. “Capacidad jurídica para presentar la oferta”, de los proyectos de términos de referencia.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

175. *Porque la carta de PREAPROBACION DE CRÉDITO es tan alta SI LOS RECURSOS NALES son escasamente el 35% del valor de la VIP.*
176. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, algunos interesados solicitaron que la carta de pre – aprobación de crédito exigida corresponda a un porcentaje del valor de los subsidios familiares de vivienda y no a un porcentaje del valor del proyecto ofrecido.
177. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, se solicitó revisar la posibilidad de reducir el porcentaje exigido en la carta de pre-aprobación del crédito, especialmente para proyectos que superen cierto número de viviendas.

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, por lo tanto debe corresponder a un porcentaje del valor del proyecto y no del valor de los subsidios familiares de vivienda, pues con ésta última opción no se podría verificar la capacidad financiera del proponente, en los términos señalados.

A pesar de lo anterior, se aceptará que solamente en los proyectos en que se ofrezcan más de 500 viviendas, se presente una carta de pre – aprobación del crédito por un porcentaje inferior en relación con los demás proyectos.

178. *en caso de nuestro lote tenga el 100% de la obras de urbanismo construidas, cuanto debe ser el porcentaje del valor del credito preaprobado?*
179. *En el proyecto de términos de referencia se exige una carta de pre-aprobación del crédito por un mínimo del 50% del valor de la propuesta. En este orden de ideas, se podría tenerse en cuenta el porcentaje de ejecución de las obras de urbanismo, y disminuir de una manera proporcional, al avance de la obra el porcentaje de la carta de pre-aprobación?*
180. *En el evento de que el proponente acredite un avance del 60% en obras de urbanismo y un 55% en construcción de viviendas (ofertadas) debe presentar carta de pre-aprobación?*

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia en el numeral 3.1.2.1 Acreditación de Recursos de Financiación del Proyecto, disponen: *“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 o igual al 50% de las obras de urbanización y el 50% 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”*. (Subrayado fuera del texto).

En consecuencia, si no se cumplen las dos condiciones: 1) ejecución menor o igual al 50% de las obras de urbanización **y** 2) ejecución menor o igual el 50% de las viviendas, en todos los casos se deberá entregar la carta de pre – aprobación de crédito en las condiciones indicadas en los proyectos de términos de referencia, sin que haya lugar a variaciones en el cupo mínimo que debe tener la carta o cartas de pre – aprobación del crédito dependiendo del porcentaje de avance de las obras.

Si, tanto las obras de urbanización como la construcción de las viviendas, tienen una ejecución superior al 50%, deberá aportarse la certificación indicada en el mismo documento y solamente en este caso no se exigirá la carta de pre – aprobación del crédito.

Se aclarará en los términos de referencia que si la ejecución de las obras de urbanización **Y** de las viviendas es “igual” al 50%, y tal avance se acredita de acuerdo con lo establecido en el documento, no se exigirá la carta de pre – aprobación del crédito.

181. *si el requisito es el 50% del valor del proyecto, como el constructor demostrara el porcentaje del valor restante para la terminacion de las viviendas? o cualsera parametro de calificacion?*

Respuesta:

El Fideicomiso solo tomará como parámetro para estimar la capacidad financiera del proponente, al momento de presentación de la propuesta, la carta de pre aprobación de crédito en las condiciones señaladas en los proyectos de términos de referencia. En todo caso, teniendo en cuenta que no se realizarán desembolsos antes de la expedición de la certificación de existencia de las viviendas, el oferente será responsable de financiar la ejecución del proyecto hasta su terminación.

182. *según lo establecido en el numeral 3.1.2.1. se puede presentar documento de garantía de recursos económicos para respaldar el valor de la construcción de las viviendas distinto a un pre-aprobación de crédito bancario?.*

Respuesta:

No se aceptarán garantías para respaldar el valor de la construcción del proyecto. Solamente se aceptará la carta o cartas de pre aprobación del crédito en las condiciones señaladas en los términos de referencia. En el caso de las Cajas de Compensación Familiar se aclara en los proyectos de términos de referencia lo siguiente: “*Cuando uno de los miembros del proponente sea una Caja de Compensación Familiar, ésta podrá anexar una certificación suscrita conjuntamente por su representante legal y su revisor fiscal, en la cual indique que cuenta con recursos destinados a la promoción y oferta de proyectos de vivienda, por los mismos valores a los que se refiere el presente numeral. La carta deberá contener una manifestación expresa de que los recursos serán destinados exclusivamente para el respectivo proyecto en caso de resultar seleccionado*”

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS

183. *3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS (...) La forma de selección implementada en este documento es un sistema transparente pero no beneficia de ninguna forma a las*

familias que desean adquirir una vivienda más que digna. Dejando por fuera todos los detalles adicionales como por ejemplo que una vivienda de 42 m² o 43 m², gane con un proyecto que contemple una vivienda por encima de esa área o mejoras adicionales que las familias que al final son las que van a habitar. Estas familias van a estar muy inconformes por pagar 70SMLMV por una vivienda de 42m² o 43m² pudiendo recibir una vivienda con más área, mejores acabados por el mismo valor. Dichos puntos deben ser tenidos en cuenta para ampliar la oferta y no beneficiar a unos cuantos constructores u oferentes mejorando la calidad de vivienda a entregar a las familias beneficiadas que es lo que se busca con estos programas.

184. Solicitamos se modifique el criterio de selección de los proyectos el cual es por sorteo y no permite puja alguna entre los proponentes, lo cual se traduce en que todos los proponentes ofrecerán viviendas con la menor área de construcción permitida (42 m²) al mayor valor permitido (70 SMMLV). Esta forma de selección le arrebató a los colombianos la posibilidad de recibir por un mismo valor (70 SMMLV), una vivienda con una mayor área construida o con una mayor capacidad de expansión progresiva. Negarle esta oportunidad a los colombianos de menos recursos es, por decir menos, absurda.
185. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, se solicitó revisar la posibilidad de reducir el porcentaje, se manifestó por parte de algunos interesados la inconformidad con el hecho de que el sorteo sea la forma de seleccionar los proyectos. Se solicitó revisar la posibilidad de tener en cuenta otros criterios, como los metros cuadrados de la vivienda o la ubicación del proyecto dentro de la ciudad respectiva.

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 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 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 tales como la “mejor ubicación” del proyecto son subjetivos, pues dependiendo de las necesidades de cada hogar, pueden preferir diferentes ubicaciones, condiciones de acceso, tamaño de la vivienda, tipología, etc, razón por la cual en los términos de referencia no se calificarán estas condiciones.

186. Sugerimos que la redacción quede así: “Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y 3 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 a cofinanciar, señalado para el Grupo 1.

Respuesta:

Se acogerá la observación y se aclarará lo pertinente en los términos de referencia.

187. *En el punto 3.3.1 acerca de la selección de los proyectos no es claro cómo será el sorteo que mencionan para el caso de que el número de proyectos habilitados supere el número máximo de subsidios a otorgar. Solicitamos profundizar en este punto. Adicionalmente, en el mismo ítem mencionan una "lista de espera" que conformará el evaluador pero no señalan el orden para la selección. No hay criterios definidos ahí de ningún tipo ni fórmulas para calificar los proyectos de la lista de espera. Favor ampliar esta información para conocimiento de los oferentes y transparencia del proceso.*

Respuesta:

Se aclarará en los términos de referencia cuáles son los mecanismos de sorteo a utilizar tanto para la selección de los proyectos como para definir el orden de aquellos susceptibles de ser incorporados en la lista de espera.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL ÁREA MÍNIMA QUE DEBEN TENER LAS VIVIENDAS

188. *Solicitamos que en esta convocatoria se mantenga el mismo criterio aplicado para el programa de las 100.000 viviendas gratuitas, con la diferencia que en este caso se habla de 42 m² y no de 40 M².*

189. *El área de la vivienda debe mantenerse la westableciad en las 100 mil viviendas gratuitas.*

190. En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta los proyectos de términos de referencia publicados, se solicitó revisar la posibilidad de reducir el número de metros cuadrados que se requeriría para cada vivienda ofrecida.

Respuesta:

Con fundamento en los proyectos seleccionados en desarrollo de otros programas del Gobierno Nacional, se definió que el promedio de área de las viviendas de interés prioritario puede ser el indicado en los proyectos de términos de referencia.

191. *Se establece que en proyectos sometidos a régimen de propiedad horizontal, el área construida mínima de la vivienda debe corresponder al área privada construida de conformidad con la definición del artículo 3 de la Ley 675 de 2001. Lo anterior significa que en el caso de vivienda multifamiliar el área mínima aceptada ya no serán 42 M² sino por lo*

menos 46 o 48 M2. Esto va en contravía con el principio según el cual se aceptan proyectos con áreas construidas mínimo de 42 M2.

192. Los TDR señalan que el área construida mínima de la vivienda, debe corresponder a la extensión superficiaria cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas y áreas sin cubrir o techar. Cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el área construida mínima de la vivienda debe corresponder al área privada construida, de conformidad con la definición establecida en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001. En efecto, según la ley 675 de 2001, el Área privada construida es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. Así las cosas, la determinación del área consignada en los TDR genera mayores costos por cuanto se aumenta el área a entregar, produciendo en consecuencia, que los proyectos superen el tope VIP. Por lo cual, a fin de que los proyectos puedan lograr el cierre financiero necesario, se sugiere: Señalar que el área construida mínima corresponde a 42 metros cuadrados, según lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010, que establece: “Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.” En caso de viviendas sometidas a la Ley 675 de 2001, para el cálculo del área de las viviendas no se tendrán en cuenta los puntos fijos, los salones comunales, ni las áreas de circulación; o, Mantener el criterio de la Ley 675 de 2001, disminuyendo el área mínima a 38 metros cuadrados
193. En la página 32, numeral 3.2.3 Requisitos Técnicos, se expresa que el área construida mínima debe corresponder al área privada construida, de conformidad con la definición establecida en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001. Al consultar esta ley encontramos que dicha definición corresponde con el área privada que queda estipulada en los reglamentos de propiedad horizontal y a la cual se le descuentan los muros de fachadas, estructurales, y ductos, entre otros. Estos elementos a descontar representan entre el 8 y 10% del área construida y significa que estaríamos pasando de un área mínima de 42 M2 construidos a un área entre 46 y 47 m2 como mínimo para cumplir con el área privada de 42 m2. Entendemos que el espíritu de aclarar con una definición el área mínima busca evitar que áreas comunes como las de los puntos fijos en edificios de apartamentos se incluyan en el área propuesta, pero deberían aclararlo de otra manera. De lo contrario, reiteramos que lo que tocaría es hacer viviendas con área mínima superior a los 46 m2, y esto puede hacer inviables muchos proyectos.
194. Texto propuesto: 3.2.3. Requisitos técnicos: Cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el área construida mínima de la vivienda será de 43.5 mts2.
195. El área de las unidades de vivienda a tener en cuenta debe ser tanto para casas como para apartamentos, y tanto sin régimen de propiedad horizontal como con régimen de propiedad horizontal 42 m2, ya que si se exige para lo que están sometidos a régimen de propiedad horizontal que los 42 m2 sean de área construida privada, estaríamos hablando de área construida de 46 m2 aprox
196. En la Convocatoria No. 030 para el Valle del Cauca, el Borrador de Términos de Referencia en su numeral 3.2.3 REQUISITOS TÉCNICOS establece que el área de construcción mínima de vivienda debe ser de 42 M2 y que cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, el área construida mínima de la vivienda debe corresponder al área privada construida, de conformidad con la definición establecida en el

Art. 3 de la ley 675 de 2001. Dicho Artículo define el "Área Privada Construida" como aquella extensión superficial cubierta de cada bien privado excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Como bien se sabe, las viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal son los conjuntos multifamiliares (apartamentos) y en ellos el "área construida total" es superior en aproximadamente un 10% al "área privada construida". Por el contrario, en las viviendas unifamiliares (casas), el "área construida total" es igual al "área privada construida", presentándose desigualdad en las condiciones que este programa pretende exigirle a las viviendas multifamiliares (apartamentos), puesto que al constructor de este tipo de vivienda se le pide una mayor área construida. Esto resulta ser discriminatorio y pone en desventaja a los constructores que deseen ofertar vivienda multifamiliar, lo que a su vez resulta ser una contradicción ante todo para las ciudades capitales en donde se propende por ciudades densas como es el caso de la capital del Valle, Santiago de Cali.

Teniendo en cuenta lo anterior y después de analizar lo que se está exigiendo en el proyecto de términos de referencia, en los que se parte de considerar que la vivienda unifamiliar y la multifamiliar deben tener la misma área privada, pese a que como se ha indicado en el párrafo que antecede, en la primera el área privada construida es igual al área total construida, mientras que en la vivienda multifamiliar existe por voluntad del legislador una distinción entre área construida y área privada, lo cual las hace distintas la una de la otra y pretender aplicarle a las dos la misma área mínima según el borrador de términos, no es posible dado que para llegar al área privada en multifamiliares debe descontarse los muros que son bienes comunes, luego aplicar la misma área mínima a las dos deja en desventaja a proyectos multifamiliares que en área total construida tiene más de 42 M2, pero que al excluirle los muros no cumplen con ese mínimo, y sin embargo, cumplen con parámetros de vivienda digna como calidad, servicios, funcionalidad, hábitat, ubicación, etc. De esta manera, se pide que los términos de referencia definitivos exijan como aspecto técnico el área construida para ambos tipos de vivienda y no como existe actualmente en el proyecto de términos donde el criterio técnico es el área construida para vivienda unifamiliar y el de área privada para multifamiliares con el ánimo de que el criterio sea igual para ambos y los oferentes tanto de uno y otro tipo de vivienda puedan aplicar sus proyectos sin desventajas creadas por los mismos términos. Por otra parte, llama la atención que mientras en el anterior programa de viviendas gratuitas como modelo referente, el área mínima exigida fue de 40 M2 construidos, en este programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores - VIPA, el área mínima exigida es mayor, además de exigir que esa mayor área sea área privada, lo cual como ya se indicó, es aproximadamente 10% más y en consecuencia, para este nuevo programa el área construida total, tal como se está pidiendo en el borrador de términos de referencia, se exige más de 46 M2, o sea que se incrementa en un 150/o el área en relación con el modelo referente de las viviendas gratuitas.

Así las cosas, se solicita respetuosamente que los términos de referencia definitivos exijan como aspecto técnico el área construida para ambos tipos de vivienda y no como existe actualmente en el proyecto de términos donde el criterio técnico es el área construida para vivienda unifamiliar y el de área privada para multifamiliares, esto con el ánimo de que el criterio sea igual para ambos tipos de vivienda y los oferentes de proyectos multifamiliares puedan presentarlos en esta convocatoria.

197. En el marco de la audiencia se solicitó revisar la forma en que se calcularían los metros cuadrados en las viviendas sometidas a propiedad horizontal, pues consideran los

interesados que en la práctica se estaría superando el área mínima construida exigida en el proyecto de términos de referencia.

198. *En el párrafo 2° del numeral 3.2.3. “Requisitos Técnicos” se debe armonizar la definición de área de la vivienda estableciendo si se debe tener en cuenta el “área construida” ó el “área privada”, de conformidad con la definición establecida en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, dado que como está previsto bajo el tenor literal del texto, ésta puede interpretarse de una u otra manera.*
199. *El área de puntos fijos y circulaciones horizontales para una vivienda multifamiliar corresponden aprox a un 15% del área construida. ¿Cómo se reconoce esta area construida y no vendible dentro del valor de las viviendas? El área vendible de una vivienda unifamiliar corresponde al 100% del área construida. ¿Cómo conciliar esta diferencia?*

Respuesta:

Se ajustará lo pertinente en los términos de referencia definitivos pues el área construida corresponderá a la parte a edificar y/o edificada a intervenir por unidad de vivienda y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

200. *De acuerdo a la ley 675 del 2001 el Área privada construida se define como: la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. En un proyecto multifamiliar el área cubierta de balcones se debe entender dentro del área privada construida?*

Respuesta:

De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el área privada construida corresponde a la: *“extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.”*

Por otra parte, el área privada libre según la misma norma corresponde a la extensión superficiaria privada descubierta o semidescubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Por su parte, el artículo 22 de la Ley citada dispone que son bienes comunes de uso exclusivo: *“los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. (...)”*

Por lo anterior, la naturaleza jurídica de los balcones en un proyecto multifamiliar dependerá de lo aprobado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL VALOR DE LA VIVIENDA A COFINANCIAR

201. El proyecto de términos establece en el numeral 1.5 que “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 párrafo 1º del artículo 117 de la ley 1450 de 2011 y el artículo 19 del Decreto 1432 de 2013”....El decreto 2490 de 2012 estableció el costo de la vivienda VIP para el departamento del Chocó en ochenta (80) SMLMV salarios mínimos legales mensuales vigentes ... **Por tanto solicitamos incorporar este precio en los términos definitivos de la convocatoria 12 del programa VIPA...**

Además, El proyecto de términos establece en el numeral 1.3.1 que “ Las entidades financieras que otorguen créditos a los hogares que resulten beneficiarios del Programa VIPA serán beneficiarias de una garantía que cubrirá hasta el setenta por ciento (70%) de la pérdida estimada del crédito obtenido a su favor para la adquisición de la vivienda de interés prioritario, en los términos establecidos por el Fondo Nacional de Garantías para este producto de garantía. Lo anterior, siempre y cuando los créditos se desembolsen dentro de los plazos que se definen en este documento y se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 1432 de 2013”.....El proyecto de términos en el numeral 1.3.2 establece que “Si el patrimonio autónomo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1432 de 2013, comunica al oferente que un número de hogares igual o superior al 60% del número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado, pero inferior al 80%, cumple las condiciones para ser beneficiarios del Programa VIPA, los hogares que resulten seleccionados de los listados presentados por el oferente recibirán el subsidio familiar de vivienda en los términos del artículo 8º del Decreto 1432 de 2013, siempre y cuando dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la comunicación, plazo que podrá ser prorrogado por el Comité Técnico, el oferente aporte los documentos que acrediten la financiación de al menos el 75% del valor del proyecto seleccionado, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.9 de este documento”.

Por lo anterior le solicitamos que se otorgue la garantía que cubrirá el crédito hasta un 80% de su valor ya que el precio será de (80) SMLMV.

En el evento de atender la petición a la modificación del precio de la vivienda, el numeral 3.1.1.8., cuantía de la garantía de seriedad de oferta, se modificaría en los mismos términos.

202. (...) me permito manifestar que el documento de los términos de referencia recalca en varios apartes, como por ejemplo el numeral "1.5. VALOR DE LA COFINANCIACION", 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 2 que dice que valor máximo de VIP es de 80 SMLMV para el Departamento del Chocó, 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 tanto solicito, muy respetuosamente, se modifique dicho valor ajustándolo en al misma cantidad en que se debió ajustar la solución de las VIP gratis, esto con el fin de evitar reajustes mas adelante.

203. En el referido me permito manifestar que el documento de los términos de referencia recalca en varios apartes, como por ejemplo el numeral "1.5. VALOR DE LA

COFINANCIACION", 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 2 que dice que valor máximo de VIP es de 80 SMLMV para el Departamento del Chocó, 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 tanto solicito, muy respetuosamente, se modifique dicho valor ajustándolo en la misma cantidad en que se debió ajustar la solución de las VIP gratis, llevar este valor hasta los mismos 84 SMLMV, esto con el fin de evitar reajustes más adelante.

204. En el marco de la audiencia se solicitó que para algunos Departamentos se tenga en cuenta que de acuerdo con las normas vigentes el valor de la vivienda de interés prioritario podría superar los 70 smlmv.

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".*

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.

205. *El valor de escrituración de cada vivienda serán los 70 SMMLV del año 2015?*

Respuesta:

El valor de la vivienda que se incorpore en la escritura pública de transferencia, deberá ser como máximo de 70 smlmv del año de la escrituración.

206. *Por consiguiente el subsidio también sería en SMMLV del año 2015?*
207. *2- Numeral 1.5 Valor de la Cofinanciación, los pliegos hablan de 70SMLV. Tanto para la adjudicación de los subsidios como para el valor de la escrituración, se requiere precisar si estos SMLV son los de la fecha en que se adjudiquen los subsidios, seguramente y como lo establecen los pliegos en el año 2014 y para la escrituración se van a dar casos del 2014 y dentro del plazo máximo de los pliegos 2015, o son salarios mínimos de cuándo?*
208. *En el entendido que las viviendas deben escriturarse antes de 31 de abril de 2015 (numeral 1.3.3) , los SMMLV de la vivienda a ofrecer son del 2015? Las fechas del punto anterior, relacionadas en los términos de referencia, no concuerdan con las expresadas para el mismo objeto en el Anexo No. 2, pues aparecen del 2014.*
209. *En el marco de la audiencia se solicitó aclarar cuál es el año que se tendrá como referencia para calcular el valor del salario mínimo de los recursos a desembolsar a los oferentes.*

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 del año del desembolso, cuando se cumplan las condiciones señaladas en los términos de referencia, se calculará el valor a desembolsar.

210. *Con los requisitos mínimos establecidos se está dejando por fuera a los municipios de Caldas que son de categoría 6, pues son muy similares a las establecidas para las viviendas gratuitas. Estas últimas partían de un precio base de 70 SMLMV, lo cual perfectamente podría prever unos requisitos mínimos urbanísticos y de construcción de las viviendas a ofertar. Por tradición en estos municipios es muy difícil vender la idea de una vivienda multifamiliar y más aun si sus habitantes son personas de estratos socioeconómicos uno y dos. Es por ello que lo usual en estos municipios es la construcción de viviendas unifamiliares que permitan su desarrollo progresivo hasta dos niveles de altura y con unas especificaciones técnicas muy similares a las que actualmente se exigen para un proyecto presentado a Findeter para su elegibilidad, como son entre otros: un salón múltiple, una alcoba, un baño, un mesón de cocina con lavaplatos, un lavadero y cerramiento del patio, con las redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas básicas que permitan habitar la vivienda. Las obras de urbanismo requeridas son las redes básicas de urbanismo como son las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, con vías definidas y conectadas a la red urbana pero a nivel de subrasante con una capa de afirmado pero sin pavimentos. Es claro que el nivel de ingreso de un hogar de un municipio de categoría 6 en el mejor de los casos es de un salario mínimo, muy por debajo de un habitante de un municipio de categoría 1, 2, 3, 4 o especial, por lo tanto, para estas familias es casi que imposible adquirir una vivienda de un costo de 70 SMLMV. Por ello la única posibilidad real que tienen es una vivienda más económica con un costo final de 50 SMLMV. Esto solo es posible con unas especificaciones técnicas similares a las exigidas por Findeter para un proyecto normal que requiera elegibilidad, pues con las exigidas por ustedes, es imposible establecer este precio. Por lo anterior, solicito estudiar la posibilidad de establecer unos requisitos especiales para estos municipios de categoría 5 o 6, disminuyendo las exigencias inicialmente planteadas, por las mencionadas anteriormente. Con estas especificaciones las viviendas que se*

entreguen serán totalmente habitables y asequibles financieramente a las familias objeto de la presente convocatoria en este tipo de municipios (que son la gran mayoría en el país). Es bueno que ustedes piensen en la posibilidad de permitir a estas familias acceder a este subsidio de vivienda, especialmente para los informales que son la gran mayoría, pues en estos municipios no hay industrias ni empresas, y su economía es básicamente agraria, además, por no estar afiliados a una caja de compensación familiar, la única posibilidad que tienen de acceder a un subsidio de vivienda de este tipo es por medio de esta convocatoria, pues hace tiempo el gobierno nacional no realiza convocatorias para este sector de la población.

Respuesta:

De acuerdo con lo indicado en el numeral 1.5 "Valor de la cofinanciación", de los proyectos de términos de referencia, el valor máximo a adquirir por parte del beneficiario será de "hasta" 70 salarios mínimos legales mensuales vigentes. En consecuencia, el valor podrá ser inferior si así lo define el oferente, siempre y cuando mantenga para las viviendas y para el urbanismo, las condiciones mínimas exigidas en los términos de referencia y sus anexos.

211. *Es importante que se clarifique lo relacionado con "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". Sería posible detallar los tributos y demás costos y gastos?*
212. *Confirmar que todos los costos de transferencia, como registro, notariales, gobernación están incluidos en el valor de los 70 smlv o podrían estar por fuera de este precio, como usualmente es la práctica?*
213. *En el marco de la audiencia se solicitó aclarar la razón por la cual se hace referencia a los gastos y costos que tendrían que asumir el oferente y/o los adquirentes de la vivienda, si existirían exenciones de derechos notariales y registrales para los negocios jurídicos de adquisición de las viviendas.*

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 párrafo 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 4.21 y 4.22 de los proyectos de términos de referencia, el proponente deberá *“4.21. 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. 4.22. 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”.*

Es pertinente mencionar que si bien 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, 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.

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.

214. *“Tengo un proyecto se 48 m2 en santander y puedo cobrarle a los beneficiarios esos 6 m2 de mas como si fuera cuota inicial o como mejoras ya que medaria el valor por encima de 70 smlv los beneficiarios estan de acuerdo Al igual que hacer un contrato con ellos por entrega de mejores espesoficacione”*

Respuesta:

No se aceptará lo solicitado por el interesado, en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, porque de acuerdo con 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”.* (Subrayado fuera del texto).

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO

215. *Por ser el Distrito de Buenaventura categoría 1 en la información técnica solo es necesaria la Licencia de Urbanismo o debe contemplar además la de construcción con todo los estudios y diseños.*
216. *con respecto al punto 3.2.1. Requisitos Generales en proyecto de términos de referencia, Convocatoria 025 Risaralda. En el caso de que el proyecto no haya comenzado a ejecutarse, mi pregunta es: ¿Se puede aportar sólo la licencia de urbanización, o es necesaria también la de construcción?*
217. *2.- Con respecto al punto 3.2.1. Requisitos Generales. En el caso de que el proyecto no haya comenzado a ejecutarse, mi pregunta es: ¿Se puede aportar sólo la licencia de urbanización, o es necesaria también la de construcción?*

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 o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos”*..

En los términos de referencia definitivos se aclarará que el término *“licencia de urbanización y construcción”* hace referencia al evento en que las dos licencias hayan sido aprobadas en el mismo acto administrativo.

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.

218. *En la convocatoria del programa DE VIVIENDA GRATUITA del ministerio de vivienda y medio ambiente, adjudicada por FIDUBOGOTA, en el cual los municipios aportaban al patrimonio autónomo el lote de terreno, no se exigía aportar la licencia de urbanización y construcción. en virtud del principio de igualdad, solicitamos que este requisito sea obviado para la presente convocatoria, toda vez que los proyectos que se pretenden ofertar son viables siempre y cuando sean favorecidos con la adjudicación de los cupos del programa VIPA. máxime cuando el programa pretende que se supla una necesidad y un déficit habitacional para las personas que ganen entre 1 y 2 smmlv.*
219. *Considerando que como la convocatoria es reciente y abre una nueva oportunidad para que los constructores participemos con NUEVOS PROYECTOS, el tiempo de diseños arquitectónicos, hidráulicos y especialmente el calculo estructural y el tramite de licencias: Urbanismo y luego de construcción porque se tienen que presentar una después del la otra es largo y puede resulta escaso para poder anexar la licencia de construcción como uds la exigen para la elegibilidad del proyecto. En nuestro caso y sirve de ejemplo tenemos la convicción de construir una ciudadela bien bonita que realmente mejore la calidad de vida de quienes gracias a este subsidio obtengan casa, Esto requiere un tiempo que puede resultar superior al establecido por uds. Por eso sugerimos que el requisito de licencia sea la radicación de la licencia de construcción y se establezca un tiempo de 60 días para entregar la licencia y que este requisito sea efectivo al momento de firmar el convenio o contrato con FIDUBOGOTA. Esto permitiría que nuevos constructores con nuevos proyectos no quedaran excluidos máximo si cuando Uds revisen*

las propuestas observen que, como en nuestro caso, queremos hacer un aporte social real, construyendo algo digno y bonito. De igual manera entre tanto Uds revisan los proyectos, los estudian y realizan la selección, va andando la licencia de construcción para que al final ya habiendo sido elegido y se requiera la firma con FIDUBOGOTA haya cursado un mayor tiempo para la expedición de la licencia de construcción y pueda obviamente entregarse como requisito para LA LEGALIZACION del contrato o convenio que se realice con Uds.

220. En el numeral **3.2.1 Requisitos generales**, se solicita que se valide presentar licencias que estén en trámite y que hallan sido radicadas en legal y debida forma. Lo anterior dado los tiempos tan cortos para la presentación de los proyectos en donde se encuentra en trámite la licencia de urbanización y construcción respectiva.

221. En el ítem 3.2.1. Que se considere la opción de recibir los documentos con radicación de solicitud de licencia de construcción, considerando que hay varios proyectos que se encuentran en trámite de licencia.

222. En el marco de la audiencia algunos interesados solicitaron que no se exija la entrega de la licencia de urbanización al momento de presentar las propuestas.

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, 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, de acuerdo con las disposiciones del Decreto 1469 de 2010.

223. El en numeral 3.2.1. Requisitos generales, se establece que el proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de Construcción y Urbanización y de sus planos respectivos. Así mismo que para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prorroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico. Igualmente en 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. Normalmente para un proyecto de gran magnitud, por ejemplo mas de 1.000 viviendas, lo normal es que el constructor tenga una Licencia de Urbanismo por etapas con un Planteamiento Urbanístico general – PUG- y que para cada etapa tramite la licencia de urbanismo o la de urbanismo y construcción. Al mantener vigentes estas últimas, mantiene vigente la licencia de urbanismo por etapas y con esto mantiene vigente la norma urbanística del proyecto. Pregunto: Si se tiene una Licencia de Urbanismo por etapas vigente al momento de la presentación de la propuesta y no se ha tramitado la licencia de urbanismo o la licencia de urbanismo y construcción de la etapa en particular que se está proponiendo, es suficiente esta licencia por etapas para presentar y poder ser elegido el proyecto para el programa VIPA?

224. Los pliegos establecen como requisitos generales para el proyecto ofertado: “El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, 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.” Pregunto: Se tiene un predio que corresponde a una Unidad de Actuación Urbanística dentro de un plan parcial, se tiene Resolución vigente mediante la cual se otorgó la licencia de urbanismo por etapas del proyecto, con un PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL - PUG aprobado y se tiene licencia de Urbanismo y construcción vigente de una etapa del proyecto que está en ejecución. De acuerdo con el Decreto 1469 de 2010, el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado. En este caso particular, la presentación de la licencia de urbanismo por etapas sirve para cumplir con el requisito de licencia de urbanización exigido en los pliegos de la convocatoria, teniendo en cuenta que está vigente y por tanto es susceptible de prórroga y de modificación?

225. *En el caso particular que se ha expuesto, se tiene un proyecto por etapas, una de ellas con multifamiliares y las otras con unifamiliares, pero como existe la posibilidad de modificar la licencia de urbanismo y en las etapas que se tenían en principio proyectados unifamiliares, modificarlas para construir multifamiliares, en este caso como se procedería para presentar el proyecto y que sea proyecto viable?*

Respuesta:

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

De conformidad con el artículo 48 del citado Decreto, el proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios localizados en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana. Tratándose de una urbanización por etapas, el proyecto urbanístico general se elaborará para la totalidad del predio sobre el cual se adelanta la urbanización, el cual reflejará el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

En este entendido, el proyecto urbanístico general solamente refleja el desarrollo progresivo de la urbanización, es un planteamiento gráfico de la misma, pero no tiene la virtud de autorizar la ejecución de las obras de urbanización. Por tal razón dentro de los requisitos mínimos para los proyectos ofertados se hace referencia a la licencia de urbanización o a la licencia de urbanización y construcción, porque es a través de estos actos administrativos que se autoriza la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción en el predio en el que se va a desarrollar el proyecto.

Así mismo, en el numeral 2.1. del Anexo No. 4 se señala que “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 será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico (...)”. Subraya fuera de texto.

En consecuencia, para acreditar el requisito antes mencionado, cuando se trate de un proyecto por etapas es necesario aportar la licencia de urbanización o de urbanización y construcción expedida el proyecto propuesto.

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

226. *Se solicita aportar las certificaciones de total, inmediata y continua disponibilidad de servicios públicos domiciliarios sin establecer de cuáles se trata. Se solicita precisar este aspecto para establecer los certificados específicos que se piden.*
227. *En el numeral 3.2.3. Requisitos Técnicos, se solicitan las Certificaciones de disponibilidad total, inmediata y continua de los servicios públicos domiciliarios del (los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, al analizar este punto posiblemente se presenten dos situaciones, la primera es que algunas entidades prestadoras de certificaciones y sin explicación alguna negar estos certificados a los demás proponentes o manifestar que no cuentan con dicha disponibilidad donde en realidad cuenta con ella. ¿Quisiera saber qué estrategia tendrían en la instancia que se presente cualquiera de las (2) dos esta situación?*
228. En el marco de la audiencia algunos interesados manifestaron que las entidades prestadoras de servicios públicos no expiden los certificados de disponibilidad total, inmediata y continua de los servicios públicos y por lo tanto solicitan revisar este requisito.

Respuesta:

La disponibilidad de servicios públicos que se solicita es aquella prevista en el numeral 3 del artículo 22 del Decreto 1469 de 2010 correspondiente a la certificación sobre 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.

En éste certificado debe establecerse 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.

En todo caso se ajustará lo pertinente en los términos de referencia de tal manera que las certificaciones deben ser expedidas en los términos antes señalados.

229. *Numeral 3.2.3. Requisitos técnicos. En el cuarto punto, consideramos que no se deben condicionar las disponibilidades de servicio a que sean “total, inmediata y continua” debido a que las entidades prestadoras de servicios públicos no realizan este tipo de compromisos y no emiten las certificaciones en estos términos, por tanto no sería posible para los oferentes obtener estos documentos con esas condiciones. Consideramos que se debe exigir que en las certificaciones de disponibilidad de servicios se establezca la vigencia o fecha de expedición de estas no superior a 6 meses y la cantidad de viviendas que beneficiará.*

Respuesta:

La disponibilidad total e inmediata se refiere a que exista viabilidad técnica real de conectar el predio o predios en los cuales se ejecutará el proyecto a redes matrices existentes, lo cual ya es exigido por el Decreto 1469 de 2010 para el trámite de las licencias de urbanización. Tal disponibilidad no puede estar condicionada a ningún aspecto diferente de la realización de las obras en las condiciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos y del desarrollo de aquellas conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al predio con servicios. Se aclarará lo pertinente en los términos de referencia.

230. *En cuanto al requisito de redes de telecomunicaciones: Se debe cambiar la norma NTC 5797 (obsoleta) por el RITEL (Resolución 4262 de 2013) expedido el pasado 15 de julio por la Comisión de Regulación de Comunicaciones.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -- RITEL- entra en vigencia seis (6) meses después de su publicación en el Diario Oficial, según lo establecido en el artículo 3 de la Resolución 4262 de 2013, y que sus indicaciones se basan en diferentes normas técnicas, entre otras la referida NTC 5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES) se acogerá la solicitud, en el sentido de hacer referencia expresa al cumplimiento del RITEL.

231. *Sobre las INSTALACIONES DE GAS domiciliario, se dice “Los proyectos **que contemplan** instalaciones de gas domiciliario...” es decir que el gas es “opcional”, genera contradicción cuando más adelante se dice que “Estas conexiones **serán obligatorias** en caso de que el sector del Municipio donde se desarrolla el proyecto tenga cubrimiento de este servicio”. Por otra parte, se genera inquietud, pues no es claro hasta donde llega el concepto de “Sector del Municipio” pudiendo abarcar más allá del límite del proyecto. Este punto es crucial en el presupuesto, pues los costos de los derechos de conexión de gas valen igual para vivienda prioritaria que para estrato 6 y hacen que la vivienda se encarezca demasiado y que para poder buscar su viabilidad, se disminuya su área construida, pudiendo entregar más área.*

232. *La obligatoriedad a servicios de gas pudiera ser excluyente, puesto que se pueden presentar proyectos en municipios donde no ha llegado este alcance.*

233. *En el marco de la audiencia se solicitó revisar la exigencia del gas domiciliario, y especialmente cómo se define el sector del Municipio que tiene cubrimiento, pues en algunos casos en predios relativamente cercanos a aquel en que se desarrollaría el proyecto*

existen las redes para la conexión de gas domiciliario, pero no específicamente en el predio en que se propone realizar el proyecto.

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, para lo cual se tendrá en cuenta la certificación que para el efecto expida la empresa prestadora del servicio.

234. En donde dice que “Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados”, solicitamos agregar “**o que puedan ser urbanizados**” ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT”, también agregar “**o a los instrumentos de desarrollo aprobados por la ley: tales como Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados**”, acorde a los Requisitos Generales mencionados en el punto 3.2.1 de la convocatoria.
235. Falta incluir planes parciales adoptados y macroproyectos adoptados de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.2.1
236. (...) se debe aclarar que “al momento de presentar la propuesta” como el lote del proyecto “puede ser urbanizado”, debe contar con los “**diseños**” de las redes de acueducto, alcantarillado y energía y no con las obras urbanas como tal. Adicionalmente al inicio del punto 2 del Anexo 4 se dice que “se entiende por obras básicas de urbanismo la siguientes, la cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, **en el momento de la entrega.**” Es claro que las viviendas se deben entregar con el urbanismo construido y los servicios públicos en funcionamiento, pero que no sea un condicionante para la entrega de las propuestas.
237. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar en qué momento debe estar urbanizado el predio en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas.

Respuesta:

El numeral 3.2 de los proyectos de términos de referencia menciona cuáles son los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados y aclara: “Sólo se verificarán los proyectos presentados por los proponentes que hayan sido considerados como hábiles jurídica, técnica y financieramente, de acuerdo con el informe de verificación de requisitos habilitantes del proponente, presentado por el evaluador. En este caso, se procederá a dar apertura a los sobres de los proyectos que corresponda, y se verificará que se dé cumplimiento a los siguientes requisitos (...):

Por otra parte, el numeral 3.1.3.3. denominado “Anexo Técnico”, señala: “El oferente deberá manifestar expresamente que las viviendas que ofrece cumplirán con las condiciones técnicas mínimas señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4) **y acepta que ese cumplimiento es una condición para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, el cual se sujetará a lo establecido en la Resolución 019 de 2011, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.**”

Sin embargo, en el caso en que en el proceso de evaluación se advierta que no cumplen las referidas condiciones establecidas en el numeral 3.2 de este documento, la propuesta será rechazada”. (Subrayado y resaltado fuera del texto)

De acuerdo con lo anterior, el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia hace alusión a las especificaciones técnicas de la vivienda y de las obras de urbanismo, y en cuanto a las primeras, se señala en el numeral 1.1 que “Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT”.

Así mismo, el mencionado anexo hace referencia a las obras básicas de urbanismo, estableciendo que las mismas deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega.

Teniendo en cuenta que se trata de condiciones para la entrega de las viviendas y no de las condiciones al momento de presentar la propuesta, es claro que el predio en el cual se localizan debe estar urbanizado en ese momento.

Finalmente, es preciso mencionar que al momento de presentación de la propuesta, y 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**”. (Subraya y resaltado fuera del texto).

238. En el marco de la audiencia se preguntó por la posibilidad de proponer la ejecución de un proyecto de vivienda que se ubicaría en un corregimiento, pero dentro de un centro poblado.

Respuesta:

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 388 de 1997, los centros poblados se pueden clasificar como parte del suelo rural, o del suelo urbano. Para dar cumplimiento a lo solicitado en el proyecto de términos de referencia, el predio en el cual se desarrolle, debe hacer parte del suelo urbano del respectivo municipio o distrito, de acuerdo con las disposiciones del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

239. Puede el oferente presentar su propuesta en un predio EN MAYOR EXTENSIÓN.

240. *Un constructor puede presentar proyectos/ofertas diferentes (ej: tres proyectos) en un mismo lote?*

Respuesta:

Los requisitos mínimos exigidos para los proyectos que se oferten son los señalados en el numeral 3.2. del proyecto de términos de referencia. Con base en lo dispuesto en el mismo y teniendo en cuenta los documentos que se deben entregar con la propuesta, es posible presentar proyectos a ejecutar sobre uno o varios predios o y también es posible que el proyecto ofrecido no ocupe la totalidad del predio, de acuerdo con el área y linderos incorporados en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

241. *(...) Debe corregirse la viñeta cuatro (4) del numeral 3.2.1 en el entendido de no exigir copia del pago del impuesto predial de los últimos 5 años, teniendo en cuenta que las normas de licencias solo exige estar a paz y salvo actualmente*

242. *En el (...) numeral 3.2.1 sobre que los predios deben estar a paz y salvo por concepto de todos los tributos y se debe anexar la copia del pago del impuesto predial de los últimos 5 años, se solicita validar que la copia sea del impuesto predial del último año, conforme al decreto 1469 de 2010 Artículo 21 numeral 5 que dice: “copia del documento o declaración privada del impuesto predial del ultimo año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud...”*

243. *El predio debe estar a paz y salvo por concepto de todos los tributos y se deberá a anexar la copia del pago del impuesto predial de los últimos cinco años, o certificación de paz y salvo por todo concepto, y certificación de paz y salvo de contribución de valorización, cuando sea el caso: Si ya se tiene licencia esto no debiera exigirse, ya que para la expedición de la licencia esto se pide.*

244. *En el numeral 3.2.1. Requisitos Generales, exige que los predios en los cuales se desarrollaran los proyectos estén a paz y salvo por concepto de todos los tributos, dicha solicitud entorpece en gran medida el hecho de ofertar proyectos de vivienda, pues para que el proyecto fluya tendría que tener todos los impuestos al día, de otra manera el proyecto se vería empañado, pues los dueños de los predios les correspondería buscar los dineros para cancelar estos impuestos, sabiendo que no está garantizada la selección del proyecto. Por tal motivo solicito se estudie la posibilidad de que se realice una carta en donde el propietario del Predio se comprometa a cancelar los dineros correspondientes a los impuestos antes del tiempo estipulado para la entrega de las primeras Viviendas o que se comprometa al proponente a que vele por que dichos impuestos sean cancelados antes del tiempo estipulado para la entrega de las primeras Viviendas o las dos condiciones al tiempo, y de esta forma no se entorpece la formulación y el ofrecimiento de los Proyectos.*

245. *En el marco de la audiencia se solicitó retirar la exigencia de que los predios en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas se encuentren a paz y salvo por concepto de impuesto predial y de otros tributos a los que hacen referencia los proyectos de términos de referencia.*

Respuesta:

Se aclarará en los términos de referencia definitivos, que los documentos que acrediten el paz y salvo de los predios en que se ejecute el proyecto, por concepto de todos los tributos, deben

entregarse como requisito para el primer desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

246. *Se aceptará que los lotes en que se desarrollen los proyectos tengan gravámenes o limitaciones al dominio, exclusivamente, Gravámenes hipotecarios y servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes, se rechazará la propuesta: en el caso de Cali, los predios están gravados con Megaobras. Es necesario contemplar la excepción para Cali.*

Respuesta:

La contribución por valorización es un gravamen especial que recae sobre un inmueble y que puede ser exigido no solo por los municipios sino por la Nación o cualquier otra entidad pública que realice una obra de beneficio social y que genere en un incremento del valor de la propiedad inmueble.

Ahora bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 del Decreto 960 de 1970 para la transferencia de inmuebles, es necesario presentar ante los Notarios los comprobantes fiscales. Por tal razón, consideramos que no es procedente modificar el tipo de gravámenes permitidos para ninguna de las ciudades del país, y el oferente deberá aportar los paz y salvos correspondientes. En el evento en que el(los) inmueble(s) se encuentren gravados por una contribución de valorización, el proponente deberá realizar el pago y solicitar la cancelación del gravamen en el respectivo folio de matrícula. Lo anterior, en aras de evitar inconvenientes a la hora de transferir las unidades inmobiliarias a los beneficiarios que las adquieran.

247. *Debemos presentar planos de urbanismo?*
248. *3.-Los estudios, diseños, planos, presupuestos y especificaciones de las VIP EN QUE MOMENTO SE DEBEN PRESENTAR A LA FIDUCIA, en el entendido de que el costo es alto. SE PRESENTAN EN LA FECHA QUE SEÑALE LA FIDUCIA PARA LA ENTREGA DE LA PROPUESTA o DESPUES DE SELECCIONADOS LOS PROYECTOS, CON LA FIRMA DE LOS COMPROMISOS*
249. En el marco de la audiencia se solicita aclarar cuáles son los planos y anexos que se deben adjuntar a la propuesta, pues la entrega de estos documentos podría incrementar los costos en que deben incurrir los proponentes.

Respuesta:

En el numeral 3.2. del proyecto de términos de referencia se encuentran señalados los requisitos mínimos exigidos para los proyectos ofertados, indicando en el numeral 3.2.1 que *“El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos”*.

Tratándose de una licencia de urbanización, es del caso tener en cuenta que con la misma se aprueba un plano urbanístico el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, y en el que identificarán las afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento, tal como establece el artículo 4 del Decreto 1469 de 2010.

Ahora bien, si se aporta una licencia de urbanización y construcción o si además el proyecto ya cuenta con licencia de construcción, también se deben allegar los planos arquitectónicos, los planos estructurales y demás estudios aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para la expedición de las licencias, puesto que hacen parte de las mismas.

250. *Debemos presentar un cronograma de obra?*

Respuesta:

Se deberá adjuntar un cronograma de ejecución del proyecto dentro de los plazos que se establezcan en los términos de referencia definitivos, no al momento de la presentación de la propuesta.

251. *Numeral 3.1.2.1. Acreditación de recursos de financiación del proyecto y 3.1.3.2 Listado de proyectos ofrecidos. Solicitamos que no se exija a los proyectos que tengan una ejecución menor al 50% en las obras de urbanismo y el 50% en las obras de las viviendas, requieran la certificación de avance por parte de la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, ya que estos proyectos deben presentar como requisito habilitante la carta de pre aprobación de crédito.*

252. *En el sexto punto, solicitamos que no se exija a los proyectos que tengan una ejecución menor al 50%, la certificación de avance por parte de la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, ya que estos proyectos deben presentar como requisito habilitante carta de pre aprobación de crédito.*

253. *Para el departamento del Tolima tan solo son 396 cupos para los Municipios categorías 3,4,5,6 y tenemos proyectos para 890 viviendas en su gran mayoría con obras de urbanismo al 100% y el que no las tiene en un 100% tiene obras adelantadas en un 40%, si podemos presentarlos ?*

Respuesta:

La acreditación de una ejecución menor o igual al 50% de las obras de urbanización y el 50% de las viviendas, debidamente certificada de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, exime de la obligación de presentar los requisitos que acrediten la financiación del proyecto de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.1.2.1. de los proyectos de términos de referencia. Sin embargo, si el proponente manifiesta que el proyecto cuenta con cualquier porcentaje de avance de las obras de urbanización o de la construcción de las viviendas, deberá aportar el documento que acredite esa afirmación, para efectos de tener un control al momento de revisar el cronograma de ejecución del proyecto e iniciar la supervisión del mismo.

En consecuencia, se mantendrá la disposición de acuerdo con la cual solo están exentos de presentar los documentos que acrediten cualquier porcentaje de avance del proyecto, aquellos que indiquen, en el Anexo No. 2, que no existe ningún porcentaje de avance.

254. *Numeral 3.1.3.2. Listado de proyectos ofrecidos. Incluir la definición del término “proyecto” para el caso de viviendas multifamiliares, el cual se refiere a un “proyecto”, que puede constar de varias torres, que se ejecutará como elemento autónomo ubicado en una manzana independiente, aprobado por medio de una licencia de construcción.*

Adicionalmente una etapa de una licencia de urbanismo puede incluir varias licencias de construcción y por ende varios proyectos multifamiliares. Solicitamos que esto mismo sea aplicado de forma general para aclarar el alcande de los términos de referencia.

255. *Numeral 3.3.1. Selección de proyectos para el Grupo 1 del numeral 1.34. Teniendo en cuenta la definición de proyecto, es decir, que se trata de aquel que se ejecutará como elemento autónomo ubicado en una manzana independiente, para el caso de vivienda multifamiliar, aprobado por medio de una licencia de construcción y que una etapa de una licencia de urbanismo puede incluir varias licencias de construcción y por ende varias construcciones multifamiliares, solicitamos modificar el término propuesta por proyecto.*

Respuesta:

Es posible que el proponente presente varios proyectos que se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia prevea el desarrollo por etapas del predio en donde se ejecutarán los proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010.

Con relación al término "proyecto" del proyecto de términos de referencia, se aclarará que el mismo corresponde al proyecto ofertado, y que se trata de un 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.

256. *En el anexo 2 "Informacion de Proyectos Ofertados" en la columna 6 "Numero de viviendas ofrecidas , minimo 50 por proyecto" . Caso 1: En San Juan de Betulia -Sucre- la asociacion de vivienda Luis Carlos Galan tien un terreno con 48 lotes , con las obras de urbanimos parcialmente ejecutada, tenemos el proponente que cumple con lo juridico, lo tecnico y financiero esta habilitado para tal fin. ¿Este anexo nos inhabilita para poder participar en el programa? ¿Què solucion habria para este caso?*

257. *PROPUESTA DEL PLIEGO: NUMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS POR PROYECTO: 50. PROPUESTA ACTUAL: El proyecto mínimo debe ser de 25 viviendas, para una población pequeña de nuestro país este podría ser un Macroproyecto.*

258. *El mínimo de soluciones para Municipios del grupo 2, es bastante alto sobre todo si se tiene en cuenta que el departamento del Quindío es pequeño en relación con el resto del País, sería importante bajar este término a 25 como mínimo*

259. *Hago una observación que hace referencia al anexo 2; donde se especifica que el número mínimo de viviendas por proyecto debe ser 50. Considero que deben tomarse proyectos de mínimo 40 viviendas; ya que en algunos municipios fuera de las ciudades es difícil desarrollar proyectos con esa cantidad de viviendas por la falta de bancos de tierra y la cultura del lugar no permite desarrollar proyectos de más de tres pisos; ya que no son atractivos para las familias.*

260. *En el marco de la audiencia, se solicitó permitir que se propongan proyectos por un número inferior a 50 viviendas.*

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.

261. *Anexo No. 4. Especificaciones técnicas vivienda y obras de urbanismo. En el punto 18 del numeral 1.1. Especificaciones Generales que debe tener cada una de las viviendas, aclarar el acabado de los muros de los puntos fijos puede ser cualquiera que cumpla con las condiciones de estabilidad y de calidad de acuerdo al diseño arquitectónico como pañete y pintura, ladrillo a la vista, graniplast, concreto a la vista, etc.*

Respuesta:

En el punto 18 del numeral 1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS del anexo 4, se especifica claramente que los muros de los puntos fijos deben ir como mínimo con mampostería, o concreto a la vista, o estucados y pintados con vinilo.

262. *En el quinto punto, eliminar el segundo párrafo donde se habla de urbanismo ejecutado parcialmente, ya que este es un criterio ambiguo y se prestará para confusiones y diferencias de interpretación. Una obra puede estar en ejecución, culminada o por etapas.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que en el numeral 2.1. del Anexo No. 4 se señala que “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 será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico ...”. (Subraya fuera de texto), las obras de urbanización pueden encontrarse ejecutadas o en ejecución, y si se trata de un proyecto por etapas, la ejecución de las obras de urbanización se realizará de acuerdo con la expedición de la licencia de urbanización para cada etapa.

En este entendido, se aclararán las condiciones en las que pueden encontrarse las obras de urbanización: ejecutadas, o en ejecución.

263. *¿Si la licencia urbanística del proyecto a presentar, se expidió antes de 6 meses de la presentación de la oferta, es necesario adjuntar los certificados y disponibilidades de que habla el numeral 3.2.3. de los términos de referencia, en el entendido que para dicha licencia fueron adjuntados las disponibilidades solicitadas para la convocatoria?*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que las certificaciones de disponibilidad de servicios públicos incluyen las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio, se mantendrá el requisito para todos los proyectos. Así mismo, es preciso señalar que la certificación deberá incluir la descripción de las obras que se requieran para garantizar la prestación efectiva del servicio, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción.

Cabe destacar que en el proyecto de términos de referencia se establece que el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta, razón por la cual también se considera procedente mantener el requisito.

264. *Teniendo en cuenta que dentro de los Objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, está “promover prioritariamente el diseño y ejecución de macroproyectos urbanos” (Ver tomo 4 Pág. 20 de la Guía de asistencia Técnica para VIS del MAVDT) tienen éstos prioridad para asignación de cupos, sin entrar a formar parte de los sorteos?*

265. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar si existirá prioridad, en el marco del proceso de selección, para los proyectos de vivienda a ser ejecutados dentro de los Macroproyectos.

Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en el numeral 1.3.4.: “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. (...)”

Con base en lo anterior, es preciso señalar que si bien es posible que se presenten proyectos a ejecutar en predios que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados, esos proyectos se presentarán en igualdad de condiciones con los que se ejecuten en predio localizados en el perímetro urbano y en suelo de expansión que cuente con plan parcial adoptado.

266. *Sobre el CERRAMIENTO DE PATIOS, deberá plantearse una altura mínima de 1.73 metros que corresponde a la modulación de 7 hiladas de ladrillo y una cinta de remate de 5cm.*

Respuesta:

No se acepta la propuesta, y por lo tanto deberá cumplirse con la altura mínima de 2 metros y las especificaciones señaladas en el anexo 4 del proyecto de términos de referencia, lo anterior teniendo en cuenta que existen diferentes tipos de materiales y modulaciones que dan como

resultado otras alturas a la mencionada en la solicitud, En aras de mantener un estándar mínimo se mantendrá la altura de dos metros.

267. *Sobre el tema de la ESCALERA, dado que la norma NSR-10 en su título K se encuentra actualmente en revisión, ya que los dimensionamientos exigidos golpean fuertemente el presupuesto de una vivienda prioritaria, debe estudiarse su conveniencia ya que el encarecimiento de la casa afecta el área de la vivienda.*

Respuesta:

Las condiciones técnicas establecidas en los términos de referencia son las condiciones mínimas que deben cumplir los proyectos que se ejecuten en el marco del programa, que en todo caso deberán dar cumplimiento a las normas vigentes, incluyendo lo dispuesto en la NSR-10.

268. *1.2.1.1 Debe suprimirse los MARCOS de las dos habitaciones dado que no son necesarios, encareciendo la vivienda y afectando el área construida de la misma buscando que sea viable.*

269. *Solo se debe exigir dos puertas con sus marcos y la puerta de salida posterior, no marcos en las dos alcobas.*

Respuesta:

Los acabados exigidos en el proyecto de términos de referencia para las viviendas, establecen requisitos mínimos de calidad que le brindarán al usuario condiciones óptimas de habitabilidad.

Se deben instalar los marcos que se indican en el anexo No. 4, sin importar el sistema constructivo empleado, ya que se consideran elementos que inciden de manera positiva en las condiciones de calidad y acabado de las viviendas. Por lo anterior no se considera procedente excluirlas de lo establecido en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia.

270. *1.2.2.4 Las incrustaciones para baño que se consiguen en el mercado para éste tipo de viviendas incluyen 4 unidades (gancho para la ducha, jabonera ducha, toallero y porta-rollo o papelería) y no 5 unidades como se especifica.*

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente continuar exigiendo la instalación de las incrustaciones señaladas en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia.

271. *1.2.2.7 Quitar de las especificaciones el punto de LAVADORA ya que no es tan necesario, encarece la vivienda y afecta el área construida de la misma buscando que sea viable.*

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente continuar exigiendo la instalación del punto de lavadora, señalado en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia.

272. 1.2.3 Bajo la misma razón anterior, quitar el punto eléctrico de la LAVADORA.

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente continuar exigiendo la instalación del punto eléctrico de lavadora, señalado en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia.

273. 1.2.4 En la infraestructura de COMUNICACIONES bajar los tomas a 3, ya que hoy en día la tecnología permite ubicar el punto de internet como banda Ancha con teléfono o TV.

274. Solo se debe exigir 3 puntos (uno para teléfono, uno para internet, uno para TV) para telecomunicaciones y dos ductos (Internet y teléfono comparten ducto).

Respuesta:

Se acepta la sugerencia y se procederá a ajustar lo correspondiente en el anexo No. 4 de los términos de referencia.

275. 1.2.5.2 El PISO del BAÑO debería ser solo en la ducha, dado que el piso en todo el baño incrementa el costo de la vivienda, encareciéndola y afectando el área construida buscando que sea viable.

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente continuar exigiendo el enchape en la zona del baño, señalado en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia.

276. 1.2.5.3 El enchape del lavadero, lavamanos y lavaplatos, debería retirarse dado que incrementa el costo de la vivienda, encareciéndola y afectando el área construida buscando que sea viable.

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente continuar exigiendo el enchape en la zona del lavadero, lavamanos y lavaplatos, señalados en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia.

277. No debiera solicitarse que los bajantes, desagües y tuberías de ventilación queden protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso, esto aumenta mucho el costo

Respuesta:

No se acepta la sugerencia y se considera procedente continuar exigiendo que los bajantes, desagües y tuberías de ventilación queden protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso, señalados en el anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia.

278. *Mesón de cocina debiera ser como mínimo 0.50X 1.20 cm no 0.60X 1.20 como está planteado, ya que comercialmente existen mesones en acero inoxidable para este tipo de viviendas de esta medida.*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.2.2.5. Mesón y lavaplatos del anexo No. 4 del borrador de los términos de referencia: *“La vivienda deberá tener como mínimo un mesón de 50 cms por 1.20 metros con lavaplatos, base y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, canastilla y llave terminal cromada) y contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.”* (Subraya fuera del texto). Por lo anterior no es necesario hacer ningún ajuste a lo establecido en el numeral citado.

279. *Los pisos solo se deberán entregar en concreto a la vista, lisos y con llana (...).*

Respuesta:

De conformidad con lo previsto en el numeral 1.2.5.1. del anexo No. 4 del proyecto de términos de referencia: *“Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso, y deberán comprender incluso la zona de lavadero.”* En virtud de lo anterior no procede el ajuste a este numeral

280. En el marco de la audiencia se solicitó no incluir ninguna especificación para las viviendas, diferente a la que señalen los Planes de Ordenamiento Territorial respectivos.

Respuesta:

Las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial no contemplan necesariamente todos los aspectos y requisitos mínimos que debe tener una vivienda, razón por la cual y en aras de promover una mejor calidad de las mismas se incluyó dentro del proyecto de términos de referencia el anexo No. 4. En consecuencia, al momento de tramitar las licencias urbanísticas del proyecto se deberá dar cumplimiento a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las condiciones técnicas mínimas exigidas en los términos de referencia y sus anexos.

281. En el marco de la audiencia se solicitó revisar las exigencias relativas al sistema contra incendios, especialmente la posibilidad de implementar sistemas mecánicos en edificios de menos de 5 pisos

Respuesta:

Las exigencias relativas a los sistemas contra incendios se encuentran establecidas en el Reglamento de Sismo Resistencia NSR-10, Título J, en esa medida se ha venido trabajando de manera coordinada con la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones

Sismo Resistentes con el objeto de aclarar los requerimientos mínimos para las redes de incendio dependiendo de la tipología de la vivienda y de su altura. Una vez se cuente con el documento o acta de la Comisión que de los lineamientos del tema, se analizará la posibilidad de modificar lo pertinente en el anexo No. 4 de los términos de referencia.

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

282. (...) el punto 1.3.2, que a continuación exponemos como el de mayor relevancia (...) puede marcar la diferencia entre la participación o no de los oferentes, por el nivel de riesgo tan alto al que los constructores deben enfrentarse, tema ampliamente discutido en mesas de trabajo con el gremio. Para hacer parte del Programa VIPA se busca un constructor, que además de ser el formulador y financiador del programa, sea el encargado del mercadeo y la comercialización de las viviendas, de la firma de las promesas de compraventa, pero sin garantía alguna de que al final de este complicado y costoso ejercicio, el programa VIPA le respetará el cupo de recursos asignado, los clientes que con tanto esfuerzo consiguió, y peor aún, que deba asumir solo todos los riesgos y la responsabilidad ante cualquier reclamación de los hogares beneficiarios que perdieron sus cupos y subsidios. Consideramos además que pocas aseguradoras aceptarían expedir pólizas para respaldar ofertas con tan pocas garantías. (...)
283. **1.3.2 IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES – VIPA. PROPUESTA ACTUAL:** La limitación del 60% ofrecidas está bien para proyectos de menos de 500 viviendas, para proyectos mayores el oferente debe indicar el tamaño de cada una de sus etapas, de acuerdo con el punto de equilibrio del proyecto y por lo tanto el número mínimo de viviendas ofertadas para que el proyecto sea seleccionado debe ser igual al de la etapa definida en la oferta. Ejemplo: Para un proyecto de 1.200 viviendas el oferente define como una primera etapa 400 viviendas y de allí en adelante etapas de 200 unidades. Para este caso el proyecto podrá ser seleccionado si presenta 400 viviendas ofertadas.
284. Debe establecerse un proceso que permita a los oferentes, una vez sea seleccionado su proyecto, el respeto al cupo de los recursos asignados, dado que el esfuerzo técnico, económico y financiero que adelantaran puede verse sensiblemente afectado por el proceso de identificación y selección de los beneficiarios del programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores.
285. El programa está diseñado para proyectos pequeños?, pues proyectos de gran envergadura verían muy difícil alcanzar el 60% en ventas en un periodo de tiempo tan corto
286. Encontramos que los tiempos para licenciar y construir un proyecto son demasiado ajustados, veamos por que? Para abril 30 de 2014 hay plazo para presentar posibles beneficiarios y hasta junio 30 de 2014 para complementar el listado de beneficiarios. Con esto apenas para esas fechas vamos a tener certeza que se vendió y por lo tanto que se va a construir. Y si por ejemplo es uno de los proyectos que en principio no salió escogido por el sorteo, pero que posteriormente sale elegido porque otros proyectos no lograron vender, se tiene que entre junio 30 de 2014 hasta febrero 28 de 2015, son 8 meses para tramitar licencias de construcción, hacer movimiento de tierra, obras de urbanismo y construir las viviendas. Consideramos que es un tiempo demasiado corto, máxime si hay procesos que no dependen del constructor como es por ejemplo la expedición de una licencia, la conexión de servicios públicos, etc. Por lo anteriormente expuesto, solicitamos se revisen los tiempos

y plazos máximos para construir y entregar las viviendas, establecidos en los pliegos de la convocatoria.

287. *La fecha de terminación de los proyectos, se propone se amplíe en seis meses, hasta julio 30 de 2015., y la escrituración hasta diciembre de 2015.*
288. *El oferente deberá remitir a la fiduciaria, a más tardar el 30 de marzo de 2014 el listado de los hogares potenciales beneficiarios del programa VIPA: Es muy corto el plazo para comercializar los proyectos de vivienda, se debería poner diferentes plazos de acuerdo a la magnitud del proyecto, ya que se trata de ventas individuales de viviendas. A manera de ejemplo, como mínimo para cumplir con esta fecha y un porcentaje de mínimo el 60 % de hogares del proyecto, para 500 viviendas se requeriría vender entre 60 y 80 viv/mes y de acuerdo con la experiencia en Cali solo se llega entre 20 y 25 viv/mes. El número de hogares propuesto corresponda al menos el 60% del número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado. Si el patrimonio autónomo comunica al oferente que un número de hogares inferior al 60 % del número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado, cumplen las condiciones para ser beneficiarios del programa VIPA, quedará sin efecto en su totalidad la certificación de disponibilidad de cupos de recursos destinados al proyecto seleccionado y se destinarán los mismos para otro proyecto : Esto es demasiado alto, teniendo en cuenta que quien está financiando y corriendo el riesgo total es el constructor, debiera ser máximo el 10 %.*
289. *Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones a cargo del oferente, si el patrimonio autónomo comunica al oferente que un número de hogares inferior al 60% del número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado, cumplen las condiciones para ser beneficiarios del programa VIPA, quedará sin efecto en su totalidad la certificación de disponibilidad de cupos de recursos destinados al proyecto seleccionado y se destinarán los mismos para otro proyecto: esto es muy riesgoso, ya que el tiempo para reunir el 60% de compradores efectivos es muy corto y el constructor o oferente queda expuesto a una lesión económica enorme en caso de haber hecho inversiones que posteriormente quedarían sin piso de recursos del subsidio. Máximo debiera ser el 10 %*
290. *(...) el tiempo para reunir el 60% de compradores efectivos es muy corto y el constructor o oferente queda expuesto a una lesión económica enorme en caso de haber hecho inversiones que posteriormente quedarían sin piso de recursos del subsidio. El 60% es demasiado alto, teniendo en cuenta que quien está financiando y corriendo el riesgo total es el constructor, debiera ser máximo el 10 %.*
291. *En el marco de la audiencia, teniendo en cuenta el proyecto de términos de referencia, algunos interesados manifestaron que se deben ampliar los plazos señalados para la entrega de los listados de hogares potencialmente beneficiarios y que se debe reducir el porcentaje señalado, correspondiente al número mínimo de hogares que deben cumplir las condiciones para ser beneficiarios del programa, o que se permita su cumplimiento por etapas.*
292. *Que pasa con mi proyecto si el número de unidades vendidas al 30 de abril de 2.015 es inferior al 60% del número de viviendas ofrecidas en el proyecto seleccionado? Me multan? Me lo quitan? Pierdo las ventas?. Qué pasa con los clientes en este caso?, especialmente si han firmado ya una promesa de compraventa con nosotros?*

Respuesta:

En los términos de referencia se modificarán las condiciones en las cuales se realizará la comercialización de las viviendas, de manera que se permita al oferente la posibilidad de analizar la situación del mercado y ajustar la propuesta de número de viviendas a ofrecer. Igualmente esto implicará la modificación de las fechas establecidas para cumplir con el porcentaje mínimo de hogares requerido por el oferente para mantener, al menos parcialmente, los cupos de recursos hayan sido comprometidos en favor del proyecto seleccionado.

293. *Si queda sin efecto la certificación de disponibilidad de cupos de recursos destinados a un proyecto y estos se destinan a otro proyecto, según lo establecido en los términos de referencia, con que tiempo cuenta el nuevo proyecto para vender? También debe cumplir con el 60% de las viviendas ofrecidas?*

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”. (Subrayado fuera del texto).

294. *Si se cumple con el 60% de viviendas ofrecidas, que plazo se tiene para vender el otro 40%?*

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 y en este documento (…)”.

295. *Que pasa si hay retiros por parte de los compradores? Cómo soy responsable de los retiros?*

296. Si en el momento de la firma de la escritura se presenta que el beneficiario del programa VIPA no cumple con los requisitos, el oferente puede asignar el beneficio a otro comprador? qué plazo tiene para dicho proceso?
297. Los pliegos 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 y en este documento." Pregunto: Que pasa en el evento en que un beneficiario cumplió con todas las condiciones, pero luego durante el período transcurrido después de la aceptación por parte de la Fiduciaria hasta antes de la escrituración, pierde la capacidad de crédito, ya sea porque fue reportado, perdió el empleo y al momento de la ratificación del crédito por parte de la entidad bancaria, le niegan el crédito. Para ese momento ya está vencido el plazo para la sustitución de hogares, el beneficiario no puede comprar el inmueble, el inmueble ya está construido, se tiene previsto poder sustituir el cupo con un nuevo beneficiario?
298. En el marco de la audiencia se solicitó aclarar cómo procedería la sustitución de hogares en el evento en que por cualquier razón aquellos que hayan cumplido las condiciones para ser beneficiarios del programa, posteriormente no sean beneficiarios del crédito o se retiren del proyecto.

Respuesta:

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. Sin embargo, se aclarará en los términos de referencia, 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.

299. En la página 7 de la INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN dice: que las viviendas deben terminarse antes del 28 de febrero de 2015 y entregarse a los beneficiarios antes del 31 de abril del 2015. En el Anexo No. 2 INFORMACIÓN DE PROYECTOS OFERTADOS, pagina 51 dice en la penúltima columna, fecha de terminación máxima 31 de diciembre de 2014. En la última columna dice escrituración y entrega 28 de febrero de 2015. Consideramos debe aclararse.
300. Respecto del ítem 1.3.3. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y DESEMBOLSO DE LOS CRÉDITOS: deben terminarse antes del 28 de Febrero de 2015 y escriturarse y entregarse antes del 31 de abril de 2015. Y según el anexo No. 2 la fecha de terminación de las viviendas será como máximo el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de escrituración y entrega será como máximo el 28 de febrero de 2015
301. Anexo No. 2 Información de proyectos ofertados. En el cuadro anexo No. 2, actualizar las fechas de acuerdo a las expuestas en los numerales 1.3.2 y 1.3.3., ya que las fechas del anexo no corresponde con las que se encuentran en los numerales mencionados.
302. En el texto de los pliegos de la convocatoria establece que las viviendas deben estar terminadas a mas tardar febrero 28 de 2015, pero en el Cuadro del Anexo 2 dice que deben estar terminadas para diciembre 31 de 2014. Cual de las dos fechas es la correcta?
303. En el texto de los pliegos de la convocatoria establece que las viviendas deben escriturarse y entregarse a mas tardar abril 31 de 2015, pero en el Cuadro del Anexo 2 establece que es para febrero 28 de 2015. Cual de las dos fechas es la correcta

Respuesta:

Se acogerá la observación y se corregirán las fechas en los términos de referencia.

304. *No está definido el plazo que se tomará el Patrimonio Autónomo con respecto al procedimiento de verificación de los listados de hogares potenciales del programa VIPA suministrados por el oferente, este plazo es indispensable para poder definir el inicio de obra del proyecto.*

Respuesta:

Los tiempos de revisión de los listados dependerán del número de hogares propuestos, razón por la cual no es posible comprometerse con un término específico de revisión. Sin embargo, en los términos de referencia se aclarará que el cronograma de obra debe presentarse después de que el patrimonio autónomo informe el resultado del proceso de verificación de los listados presentados por el oferente dentro de los términos señalados.

305. *El oferente puede presentar un listado de hogares potenciales mayor al 100% de las unidades a desarrollar en el proyecto?*

Respuesta:

Sí, es posible. Al respecto el artículo 14 del Decreto 1432 de 2013 dispone:

“(…) 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”.

306. *Con respecto al desembolso de los créditos de los clientes, se requiere que todos los desembolsos se realicen antes del 31 de mayo de 2015, este plazo se puede cumplir para créditos otorgados por la entidad financiadora del proyecto pero en el caso que sean adjudicados créditos a entidades diferentes a la entidad que financia el proyecto; ejemplo: Fondo Nacional del Ahorro, entidad que puede tener unos tiempos de desembolso de 90 días después de la firma de la escritura, resulta imposible para el oferente cumplir el plazo de entrega y desembolso de crédito y adicionalmente no se podría garantizar a dichos clientes la cobertura de la tasa a la cual se refiere el artículo 10 del decreto 1432 de 2013.*

Respuesta:

De acuerdo con lo analizado en reuniones con el sector financiero, se considera que el término de treinta (30) días, posteriores a la escrituración, es suficiente para el desembolso de los créditos para los hogares beneficiarios del Programa VIPA.

307. *Solicitamos que los compradores de las viviendas sean captados por una entidad diferente a los oferentes que este dedicada a esta labor (bancos, entidades estatales, etc.); teniendo en cuenta la especialización de estos organismos externos*
308. *Con respecto a los listados de las personas que aplican para este tipo de proyectos y que se deben presentar en las propuestas, estos son de personas escogidas por el proponente o ya existe algún listado de donde se deba extraer la información de las personas que pueden acceder a este tipo de vivienda? De ser el proponente quien escoja las personas aptas para estas viviendas, donde se pueden consultar las condiciones que deben cumplir para de esta manera poder seleccionar las personas indicadas para estos proyectos?*
309. *Así mismo el proceso de verificación de la información solicitada puede darse de la mano de las Cajas de Compensación Familiar, quienes exitosa y ordenadamente tienen los registros tanto de los subsidios otorgados como de los proyectos de vivienda a los cuales fueron desembolsados des complicando de gran manera el proceso de verificación de la información que se aporte como sustento para este requisito.*
310. *El Ministro de Vivienda habló (...) de una convocatoria para la postulación a los SFV, en qué consiste dicha convocatoria?, quién realizará esta convocatoria? Las Cajas, Fonvivienda o los Constructores?*

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”.

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

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

Según lo dispone el Decreto 1432 de 2013, una vez recibidos los listados y sus anexos, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia respectivos, las Cajas de Compensación apoyarán la verificación de la información. Adicionalmente, el artículo 26 del mismo decreto dispone: *“Las Cajas de Compensación Familiar deberán (...) b) Apoyar a los oferentes en la promoción y/o venta de los proyectos seleccionados, cuando aquellos lo soliciten (...)”.*

311. *Los pliegos establecen plazo máximo para presentar el listado con los posibles beneficiarios del programa VIPA hasta abril 30 de 2014, que pasa si se presentan antes, los van aprobando y una vez los aprueben se puede iniciar el proyecto o por el contrario, hay que esperar hasta la fecha límite?*

Respuesta:

Se tendrá en cuenta lo sugerido, en los términos de referencia, para permitir la verificación de listados parciales antes del vencimiento de la fecha límite establecida para el recibo de los listados.

312. *De la lectura de los pliegos no queda claro que pasa si de un proyecto no se vende la totalidad de los inmuebles ofertados, la obligación se constituye entonces de construir un numero de viviendas igual a las vendidas o por el contrario la obligación es de construir la totalidad de las viviendas ofertadas y asignadas?*

Respuesta:

De acuerdo con lo indicado en los 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.

313. *Obligaciones del fideicomiso: deben garantizar el subsidio a la tasa, y el subsidio al fondo de garantías.*

Respuesta:

El Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores no administrará los recursos destinados a la cobertura de tasa ni los destinados a la garantía que expida el Fondo Nacional de Garantías. Sin embargo, los artículos 10 y 11 del Decreto 1432 de 2013 establecen las condiciones en las cuales los hogares y las entidades financieras, respectivamente, podrán acceder a estos beneficios, en el marco del Programa.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL CIERRE FINANCIERO DE LOS HOGARES

314. *Según el proyecto de términos de referencia, en el numeral 1.5, valor de la cofinanciación, el usuario final obtiene aproximadamente un 30% del valor total máximo estipulado de la vivienda, el 70% restante del total del proyecto quien lo financia.*
315. *2.-Los recursos diferentes AL SUBSIDIO NACIONAL que se requieren para completar el CIERRE FINANCIERO de la VIP quien los debe administrar. VAN A FIDUCIA?*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores implica que el hogar beneficiario cuente con los componentes de subsidio, ahorro y crédito. El subsidio se otorgará hasta por los valores señalados en el artículo 8º del Decreto, el ahorro debe corresponder al menos al 5% del valor de la vivienda y el crédito permitiría el cierre financiero para la adquisición de la vivienda.

Los recursos del ahorro y del crédito deberán ser entregados al oferente del proyecto y no al Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

316. *El hogar que aspire a adquirir la vivienda puede completar el 5% del ahorro en un tiempo preestablecido? O debe tenerlo completo para postularse?*

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Decreto 1432 de 2013, cuando el oferente presente el listado de hogares potenciales beneficiarios, uno de los documentos que debe adjuntarse para cada uno de los hogares es aquel que “acredite la existencia de un ahorro mínimo del cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda, en cualquiera de las modalidades a que se refiere el presente decreto (...)”.

317. *algunas urbanizaciones han iniciado proyectos de construcción, y los potenciales beneficiarios tienen sus lotes a nombre de ellos, es decir que su ahorro programado de vivienda está reflejado en un porcentaje en el lote y el otro en una cuenta ahorro programado para vivienda, valga la redundancia. **¿Cómo será tomado el ahorro programado de estas personas?***

318. En el marco de la audiencia se solicitó revisar la posibilidad de que se tengan en cuenta el ahorro que han hecho algunos hogares para la adquisición de lotes que podrían ser propuestos en las convocatorias que se realicen.

Respuesta:

El artículo 15 de Decreto 1432 de 2013 dispone, para el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores:

“Los hogares certificarán ante el oferente del proyecto de vivienda nueva de interés prioritario, su ahorro en las siguientes modalidades:

- a) Cuentas de ahorro programado para la vivienda;*
- b) Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable previa;*
- c) Aportes periódicos de ahorro;*
- d) Cuota inicial;*
- e) Cesantías (...).”*

De otra parte, el artículo 21 del Decreto dispone que el hogar deberá acreditar *“(...) la existencia de un ahorro mínimo del cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda, en cualquiera de las modalidades a que se refiere el presente decreto (...).”* (Subrayado y resaltado fuera del texto)

En consecuencia, de acuerdo con la normatividad aplicable al Programa, no se tendrá en cuenta el ahorro en la adquisición total o parcial de lotes de terreno.

319. *En el punto 1.3.1. Beneficiarios del programa, falta ser más concreto en cómo se demuestra el ahorro programado de los compradores. ¿El ahorro programado necesariamente debe estar en una entidad bancaria o puede ser recibido por el vendedor y certificarlo? Igualmente no es claro cómo deben certificar los ingresos familiares los compradores.*

320. *En el marco de la audiencia se preguntó si era posible que los hogares beneficiarios del programa giren los recursos del subsidio a los oferentes directamente.*

Respuesta:

El artículo 15 del Decreto 1432 de 2013 dispone cuáles son las modalidades en las cuales el hogar puede certificar su ahorro, y acto seguido señala: *“Los recursos del ahorro podrán ser girados por parte del beneficiario directamente al oferente o a las entidades que este defina como esquema de ejecución del proyecto, en cualquier momento desde la asignación del subsidio familiar de vivienda. En todo caso, el oferente de los proyectos seleccionados en el marco del programa a que se refiere este decreto podrá establecer mecanismos que le permitan garantizar que los recursos señalados en el presente artículo estén dispuestos de manera efectiva por parte de los hogares, desde el momento en que se asignen los subsidios a que hace referencia el artículo 8o del presente decreto”.*

En cuanto a la información de los ingresos del hogar, el literal a) del artículo 21 del Decreto 1432 de 2013 dispone que junto con el listado al que se refiere el mismo artículo se debe anexar: *“Un formulario de postulación debidamente diligenciado por el hogar propuesto, en el formato que establezca FONVIVIENDA, que indique los datos de los miembros que conforman el hogar, con indicación de su información socioeconómica y la identificación del jefe del hogar”.* (Subrayado y resaltado fuera del texto).

El último inciso del artículo 21 señala: “Se incluirá en el formulario la declaración juramentada de los miembros del hogar postulante mayores de edad, que se entenderá surtida con la firma del mismo, en la que manifiesten que cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del programa a que se refiere el presente decreto, que no están incurso en inhabilidades para solicitarlo **y que los datos suministrados son ciertos, así como la autorización para verificar la información suministrada y la aceptación para ser excluido de manera automática del proceso de selección en caso de verificarse que la información aportada no corresponda a la verdad**”. (Subrayado y resaltado fuera del texto).

321. Pueden Participar personas que trabajen de forma independiente y demuestren sus ingresos?.

Respuesta:

El Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores no excluye a los trabajadores independientes, sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1432 de 2013, las entidades otorgantes podrán establecer mecanismos para la verificación de que la información aportada es veraz.

322. Según el Decreto 1432 de 2013, los SFV que fueron otorgados por FONVIVIENDA o la Caja de Compensación familiar y que a la entrada en vigencia de la ley no hubieren sido aplicados dentro del término de su vigencia, el beneficiario puede autorizar el desembolso al patrimonio autónomo ó solicitar la aplicación en el marco del programa, según el otorgante del SFV, por lo tanto, cual es el proceso a seguir por parte de este beneficiario? Si ya tiene un SFV aprobado tiene mayor probabilidades de salir asignado para el programa VIPA? O al tenerlo asignado y desea aplicarlo al programa VIPA este se valida y no tendría que entrar a participar por el SFV?

323. En el marco de la audiencia se manifestó que los subsidios asignados que se encuentran sin aplicar deberían ser aplicados en el marco del Programa de Vivienda para Ahorradores.

Respuesta:

Los hogares que cuenten con un subsidio asignado antes de la selección de los proyectos no tienen prelación en su participación en el Programa, pero podrán destinar el subsidio para la adquisición de la vivienda en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, siempre y cuando se sujeten a lo dispuesto por el artículo 13 del Decreto 1432 de 2013, que dispone:

“Los beneficiarios del programa reglamentado en el presente decreto tendrán derecho a un solo subsidio a otorgarse en el marco del mismo, así se les hayan asignado, con anterioridad, subsidios familiares de vivienda por parte de las Cajas de Compensación Familiar o Fonvivienda y estos se encuentren pendientes de aplicación. Para tales efectos se aplicarán las siguientes reglas:

Quienes hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda para la adquisición de vivienda urbana que se encuentren vigentes y sin aplicar, asignados por Fonvivienda, antes de la entrada en vigencia del presente decreto, siempre que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8o del presente decreto, autorizarán su desembolso al patrimonio autónomo

que se constituya de acuerdo con lo establecido en este decreto, sin que tal desembolso les otorgue la calidad de fideicomitentes. En todo caso, para el desembolso, el beneficiario deberá contar con autorización previa de la entidad otorgante del subsidio.

Quienes hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda para la adquisición de vivienda urbana, que se encuentren vigentes y sin aplicar, asignados por las Cajas de Compensación Familiar antes de la entrada en vigencia del presente decreto, siempre que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 8o del presente decreto, solicitarán su aplicación en el marco del programa a que se refiere este decreto. En este caso, las Cajas de Compensación realizarán los trámites correspondientes al interior de los Fovis para que estos recursos hagan parte de aquellos que trata el artículo 4o de este decreto, de manera que no constituyan recursos adicionales a girar.

Los subsidios familiares de vivienda que se otorguen a los hogares a los que hacen referencia los incisos anteriores del presente artículo, tendrán los valores señalados en el artículo 8o del presente decreto, cuando el valor del subsidio otorgado antes de la entrada en vigencia del presente decreto sea inferior.

En el evento en que el hogar potencialmente beneficiario del programa cuente con un subsidio asignado por Fonvivienda, para la adquisición de vivienda urbana nueva, antes de la entrada en vigencia del presente decreto y el mismo sea por un valor superior al señalado en el artículo 8o de este decreto, podrá desembolsarlo al patrimonio autónomo que se constituya de acuerdo con lo establecido en este decreto, sin que tal desembolso le otorgue la calidad de fideicomitente, y previa autorización de la entidad otorgante del subsidio. En este caso, el patrimonio autónomo podrá desembolsar al oferente del proyecto, únicamente la totalidad de los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado antes de la entrada en vigencia del presente decreto. Lo anterior implicará la disminución del valor requerido por el hogar para el cierre financiero de la vivienda.

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”.

324. En el marco de la audiencia se preguntó si las entidades territoriales podrían asignar subsidios familiares de vivienda complementarios para facilitar el cierre financiero de los hogares.
325. En el marco de la audiencia se preguntó si las entidades territoriales podrían asignar recursos a los hogares para que se consideren como “ahorro” de éstos últimos.

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.

326. En el marco de la audiencia se preguntó acerca de la posibilidad de que el Banco que haya financiado a la familia desembolse directamente los recursos al Banco que haya financiado al constructor.

Respuesta:

Los términos de referencia que expide el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores no contienen disposiciones relativas a la forma en que se deben desembolsar los recursos por parte de los Bancos al constructor ni a los hogares beneficiarios, según sea el caso, pues estas disposiciones dependerán de las políticas de cada una de las entidades financieras.

OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

327. *Cierre financiero desconocen los pliegos los recursos de ahorro programado, las cesantías y el giro anticipado de subsidio encareciendo para el oferente los costos financieros. Se propone que de existir esos recursos y los de subsidio se puedan girar al constructor incluso se puede dejar la condición de urbanización previa*
328. *El desembolso de los subsidios debe ser como lo tiene establecido la normatividad vigente, no hay razón para encarecer el programa.*
329. *Desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda: como está planteado es financiando 100% por el constructor, siendo que esto no es una venta en bloque sino la comercialización una a una de las viviendas. El desembolso de los subsidios debiera ser como lo tiene establecido la normatividad vigente. Los costos de producción de la VIP en grandes ciudades no resisten una carga de costos financieros de tal magnitud.*
330. *Como está planteado es financiando 100% por el PROPONENTE, siendo que esto no es una venta en bloque sino la comercialización una a una de las viviendas. El desembolso de los subsidios debiera ser como lo tiene establecido la normatividad vigente. Los costos de producción de la VIP en grandes ciudades no resisten una carga de costos financieros de tal magnitud.*
331. *En el marco de la audiencia se solicitó mantener las condiciones de desembolso establecidas para procesos anteriores de asignación de subsidios familiares de vivienda en dinero.*

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)

332. *De igual forma, no es claro en el proyecto de términos de referencia de la convocatoria No 15 - GUIANIA, cual será la FORMA DE PAGO del proyecto que ofrezca el proponente; como será retornado dicho valor a la entrega del proyecto.*

333. *Al construir por etapas se puede ir recibiendo el 70% del subsidio y el 30% restante de acuerdo a la terminación de cada etapa?*
334. *El presente es para solicitar aclaración con respecto al desembolso del 70% del subsidio VIPA, la pregunta es: ¿Este desembolso se entiende como un pago contra entrega de casas ya construidas?*
335. *Me permito solicitarles aclaración en el punto 6. DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR. En el punto 6.1 (...) Dentro de esta información general del trámite del proceso de selección no tenemos claridad en el primer desembolso agradecemos se especifique el 70% de este giro.*
336. *Conforme al numeral 1.3.1. Beneficios del Programa de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, solicitamos a la entidad aclare, quien entrega el valor del subsidio familiar.*

Respuesta:

El numeral 6 “Desembolso de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda”, de los proyectos de términos de referencia publicados, indica la forma en que la sociedad fiduciaria, como vocera del Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, desembolsará los recursos del subsidio familiar de vivienda al oferente, los porcentajes en los cuales se realizarán los desembolsos, así como los documentos que éste último deberá presentar junto con la solicitud de desembolso. Adicionalmente, indica los eventos en los cuales se podrán realizar desembolsos cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado.

337. *Numeral 6. Desembolso de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. Cuando se habla de aportar el certificado de existencia de las viviendas, suscrito por el supervisor, aclarar que este debe regirse por lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan,*

Respuesta:

El numeral 4.19 de los proyectos de términos de referencia indica que el certificado de existencia de las viviendas se expedirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011.

OTRAS OBSERVACIONES

338. *La interventoría es contratada por el Constructor ? Puede el contratar al interventor o a la firma interventora que el desee ? Cuanto es el valor a cancelar por el contrato de interventoría ?*
339. *Quisiera que me aclaren si el interventor del proyecto para el caso específicamente de Antioquia puede ser VIVA (Empresa de vivienda de antioquia); o cuales son los requisitos de la empresa que deba contratarse para la ejecución de este objeto.*
340. *En el marco de la audiencia se preguntó quién se encargaría de la interventoría de los proyectos seleccionados.*

Respuesta:

Es preciso señalar que la responsabilidad del desarrollo del proyecto, de acuerdo con las normas vigentes es enteramente del proponente seleccionado. Así las cosas el Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, no designará ni contratará interventores de los proyectos. La interventoría que se deba realizar de acuerdo con las normas vigentes es responsabilidad del oferente del proyecto

La Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda de Interés Prioritario designará o contratará un supervisor para el seguimiento del desarrollo de los proyectos, con el objeto de que cumpla las obligaciones señaladas en los términos de referencia. Es importante tener en cuenta que este supervisor no tiene, en ningún caso, la condición de interventor, y no dará instrucciones ni recomendaciones al ejecutor del proyecto, pues su vínculo contractual es exclusivamente con el Fideicomiso.

341. *por medio del presente quisiera conocer proceso de selección para los proyectos de vivienda gratuita del decreto 1432 del 5 de julio, de ser posible por este medio comunicar proyectos y documentos a presentar para acceder al mismo*

Respuesta:

El Decreto 1432 de 2013 se refiere expresamente al Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, no contiene disposiciones relativas al Programa de Vivienda Gratuita.

342. *(...) con mucho esfuerzo compramos un lote de terreno y ejecutamos un 90 % de nuestro acueducto,alcantarillado un 30% y un 100% sardineles, realizamos movimientos de tierra esplaniamos nuestro lote y somos (200) bebeficiarios para 200 viviendas quienes venimos realizando el ahorro (...) somos un corregimiento especial de mayor de 10.250 Habitantes donde nios encontramos en la zona urbana y tenemos a nuestro alreedor veredas. Que ademas tenemos el constructor que cumple con los requisitos de la convocatoria salario minimo para presentarnos ante ustedes, que tenemos disponibilidad de servicios publicos,licencias,certificaciones y los documentos que ustedes solicitan para cumplir con la covocatoria de vivienda para ahorradores. Es popr ello que le solicitamos encarecidamente en las observaciones que nos tengan encuesta a los proyectos que nos encontramos en dicha situación, pues si nos presentamos en la convocatoria de vivienda rural el ministerio de agricultura nos dice que nosotros no somos rurales por que estamos en un casco urbano pero como corregimniento nos tiene encuesta es el ministerio de vivienda ciudad y territorio.*

343. *La empresa CONSTRUCMAJ S.A.S cuenta con un proyecto de vivienda nueva prioritaria en el municipio del Guamo - Tolima para 71 soluciones de vivienda unifamiliar de 45 mts2 cuenta con licencia de urbanismo y construcción No. 125 del 05 de Julio de 2013. Contamos con toda la documentación tecnica, financiera y legal para llevar a cabo este proyecto de vivienda nueva prioritaria contamos con experiencia de 3 años en vivienda de interes social.*

Respuesta:

Los términos de referencia del proceso de selección establecen en detalle cuales son las condiciones y los requisitos tanto del proponente como del proyecto, para participar en las convocatorias que adelanta el Fideicomiso – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores. En consecuencia, los interesados deberán verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en los términos de referencia y sus modificaciones, y presentar la propuesta respectiva, en los términos y condiciones allí señalados.

344. *Favor aclarar si para el cierre de la convocatoria, que documentos específicos debe entregar el oferente, ya que no sabemos si solo toca entregar como oferente la parte financiera, jurídica y técnica o toca entregar todo el proyecto completo con los beneficiarios, créditos, ahorros programado, en fin todo.*

Respuesta:

Los proyectos de términos de referencia en el capítulo III indican los documentos que debe presentar el proponente, para verificar su capacidad jurídica, financiera y técnica. El numeral 1.3 del mismo documento explica las condiciones para la comercialización de las viviendas y la identificación de los hogares potencialmente beneficiarios del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

345. *En los párrafos 16° y 17° del numeral 1.3.2. "IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES – VIPA" se debe incluir a las entidades financieras otorgantes de créditos tanto a los oferentes para financiar el desarrollo de los proyectos como a los hogares que resulten beneficiarios del Programa VIPA para la adquisición de las soluciones de vivienda, así: En los contratos de promesa de compraventa y/o de compraventa, y/o los demás documentos pre-contractuales o contractuales que se llegaren a suscribir entre el oferente, cualquiera de sus miembros o de sus representantes y/o el propietario de los predios en que se desarrollará el proyecto seleccionado, con los beneficiarios del Programa VIPA, no serán parte ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar, ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES ni las entidades financieras otorgantes de crédito tanto a los oferentes para financiar el desarrollo de los proyectos como a los hogares que resulten beneficiarios del Programa VIPA para la adquisición de las viviendas.*
- Con la presentación de su propuesta se entenderá que el proponente acepta que ni FONVIVIENDA, ni las Cajas de Compensación Familiar, ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES ni las entidades financieras otorgantes de crédito tanto a los oferentes para financiar el desarrollo de los proyectos como a los hogares que resulten beneficiarios del Programa VIPA para la adquisición de las viviendas, deberán responder ninguna reclamación, ni solicitud ni emitir ningún concepto en relación con los contratos o acuerdos que suscriba el oferente o cualquier otra persona, con los beneficiarios del Programa VIPA.*

Respuesta:

En los términos de referencia que emita el Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita se establecen disposiciones relativas a la determinar el alcance de la responsabilidad y participación del Fideicomiso, su vocera y/o sus fideicomitentes, no se incluirán disposiciones relativas a la responsabilidad que asumirán terceros que podrían participar como financiadores o cofinanciadores de la ejecución de los proyectos.

346. En la página 51 ANEXO No. 2 falta la nota 3. Aclarar.

Respuesta:

Se acogerá la observación y se aclarará la numeración de las notas incorporadas en el anexo.

347. En el marco de la audiencia se solicitó que los predios en los que se vayan a desarrollar los proyectos sean previamente revisados por la Financiera de Desarrollo Territorial – FINDETER, argumentando que en el Programa de Vivienda Gratuita se siguió ese procedimiento.

Respuesta:

La Financiera de Desarrollo Territorial – FINDETER en el marco del Programa de Vivienda Gratuita solamente emitió certificados de cumplimiento de requisitos, previa realización del proceso de selección, respecto de los predios presentados por los entes públicos, para ser posteriormente transferidos a patrimonios autónomos derivados constituidos por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. Sin embargo, como se puede verificar en los documentos publicados en la Página WEB de la Fiduciaria Bogotá, en desarrollo de los procesos adelantados para la selección de proyectos a desarrollar por iniciativa del sector privado, en ningún caso se realizó verificación previa de los predios y los mismos fueron revisados por el evaluador del respectivo proceso de selección, en el marco de este último.

348. En el marco de la audiencia se preguntó si se había considerado restringir la participación de aquellos constructores vinculados al Programa de Vivienda Gratuita que hayan incumplido las obligaciones adquiridas en el marco de dicho programa.

Respuesta:

El artículo 18 del Decreto 1432 de 2013 dispone que 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 número 2045 de 2012 define cuáles son las inhabilidades generales y especiales en que están incurso 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 incurso 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.