



RESPUESTA INQUIETUDES A TÉRMINOS DE REFERENCIA CONVOCATORIA 002/2016

COMFENALCO SANTANDER

1. El proyecto Torres Veranda, el cual sería el proyecto que presentaríamos en la convocatoria, cuenta con un área de cesión TIPO B que está conformada por las zonas comunes al interior del proyecto (privadas), pero también hace parte de las mismas el parque lineal que sería en su momento del municipio (público). La convocatoria habla que se debe presentar un equipamiento mínimo público que en este caso podría ser el parque lineal ya que cumple con los requisitos de ser un área deportiva y recreativa. ¿Esta zona puede funcionar como el equipamiento público solicitado?

RTA: El parque lineal puede ser equipamiento público mínimo exigido en la convocatoria, siempre y cuando cumpla con lo requerido en los términos de referencia de la Convocatoria 002, "Equipamiento Público Mínimo: Para efectos de esta convocatoria se considera como todo aquel equipamiento nuevo y/o ampliación de uno existente, adicional a los definidos en el proyecto de vivienda y que las Cajas de Compensación oferentes deberán desarrollar, dotar y operar para sus afiliados y el público en general destinados a la prestación de servicios sociales por el término mínimo de cinco (5) años desde su puesta en marcha antes de finalizar la construcción del proyecto de vivienda seleccionado, procurando la sostenibilidad de la operación del equipamiento público por los futuros operadores." Adicionalmente, es requisito para que el equipamiento sea aceptado en la presente Convocatoria, que éste sea *adicional* a las obligaciones urbanísticas del proyecto; es decir, si el parque propuesto hace parte de las cesiones Tipo A exigidas por la normatividad urbanística, y si la dotación del mismo también está establecida en el POT como una obligación del urbanizador, NO cumpliría con los requisitos de la Convocatoria.

2. Los términos no son claros si esta exigencia de equipamiento público es requisito indispensable. No habla de que pasaría si no se presenta.

RTA: Teniendo en cuenta que la Convocatoria 002 está en marco del Decreto 1737 de 2015, si el proyecto no cuenta con el equipamiento público mínimo requerido NO aplica a la Convocatoria.

3. De llegar a presentarse el parque lineal como equipamiento público se debe operar y dotar por un lapso de 5 años, no es claro si también el mantenimiento en este caso de la cancha y las zonas verdes debe correr por parte del constructor.

RTA: Como se ha reiterado en puntos anteriores, el equipamiento debe ser desarrollado, dotado y operado por la Caja de Compensación Familiar Oferente y por lo tanto el mantenimiento es responsabilidad de dicha Caja y no del constructor. Adicionalmente, y en concordancia con lo indicado en el numeral 1, si el parque va a ser entregado al Municipio como espacio público, la operación NO puede entenderse como la realización de las actividades de mantenimiento propias



de la administración municipal sobre el espacio público, toda vez que esto no generaría valor agregado al proyecto de vivienda, y en consecuencia no se cumpliría con el propósito del Decreto 1737 de 2015. Cabe también aclarar que si el equipamiento va a ser entregado al Municipio como espacio público, deben adjuntarse los respectivos soportes que garanticen que la Caja será quien opere dicho equipamiento por el lapso de cinco (5) años; lo anterior, teniendo en cuenta que operaría sobre un predio que no es de su propiedad.

4. En la documentación técnica, solicitan un documento en donde conste la contratación de la revisión de diseños y supervisión técnica de acuerdo a la ley 1796 de 2016, no especifican si tiene que ser una interventoría externa a el constructor quien puede tener su propia interventoría contratando profesionales idóneos para hacer el seguimiento técnico.

RTA: En la Ley 1796 de 2016 en el artículo 4, se especifica que la construcción deberá someterse a una supervisión técnica, la cual, deberá ser independiente del constructor. Para aquellos proyectos que no estén licenciados deben cumplir con el artículo 3 de la misma Ley 1796 de 2016.

5. ¿En la parte de los documentos Técnicos del lote se habla que deben tener una vigencia de los documentos, como el proyecto ya está en ejecución se pueden presentar los documentos con los que se realizaron los estudios?

Estudio de Títulos
Avaluó
Levantamiento topográfico
Estudio de Suelos.

RTA: Si el proyecto ya se encuentra en ejecución, se debe presentar certificación de la interventoría donde conste el avance real de las obras tanto de urbanismo como de las viviendas, adicionalmente se deben presentar los documentos requeridos en los términos de la Convocatoria con la vigencia en la fecha en que se dio inicio a las obras. Sin embargo hay que actualizar documentos como el avalúo, ya que para la factibilidad el peso del lote debe estar ajustado a la realidad del proyecto, en especial del lote o etapa que se vaya a construir

COMBARRANQUILLA

1. ¿Es obligatorio cumplir con el 1% de las viviendas construidas con especificaciones para personas con movilidad reducida?

RTA: Si, es de obligatoriedad cumplir con las Leyes que nos aplican en construcción de proyectos de vivienda.



2. ¿El diseño y construcción de redes internas de telecomunicaciones de las viviendas solo aplica para multifamiliares como lo establece la resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013? ¿Para viviendas unifamiliares solo se incluye ductos y tomas sin cableado?

RTA: El diseño y construcción de redes de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes. No es obligatorio el cableado de las viviendas, no obstante, de ser objeto de calificación los proyectos, aquellos que presenten las viviendas con ductos, tomas y cableado tendrán mayor calificación.

3. ¿Para los proyectos de viviendas VIS unifamiliares, el espacio disponible que se exige para una tercera alcoba y un futuro baño se puede proyectar en un segundo nivel teniendo en cuenta que la vivienda se entrega con sala comedor cocina baño, patio, terraza y dos alcobas construidas en el primer nivel y solo la proyección de la tercera alcoba y el baño en un segundo nivel? (El propietario tiene la posibilidad en un segundo nivel de construir la losa de entepiso para 3 alcobas más y baños)

RTA: Se puede dejar proyectado estos espacios, siempre y cuando estén contemplados en los diseños arquitectónicos y estructurales del proyecto.

4. El anexo técnico 1.2 plantea lo siguiente: “*En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se debe posibilitar el desarrollo progresivo para la creación de como mínimo un espacio adicional (alcoba) el cual debe estar claramente definido en el diseño de la misma. Las dimensiones de los lados (medidas entre muros) de las alcobas tendrán como distancia mínima 2.30 mt (Este diseño deberá estar contemplado en la licencia de construcción con sus respectivos planos arquitectónicos y estructurales)*”. Aclarar porque se contemplan que los diseños para el desarrollo progresivo del espacio adicional de la alcoba estén incluidos en la licencia de construcción, si esta obra no sería realizada por el constructor del proyecto si no por el beneficiario de la vivienda en los tiempos que él considere realizarlo, si lo decide realizar. Cabe anotar que el propietario al momento de hacer las ampliaciones de su vivienda diligenciará por cuenta propia su licencia de construcción para sus respectivas aprobaciones en el tiempo que el considere con su arquitecto responsable de obra, tal como lo exige la curaduría.

RTA: Si, debe estar contemplado los espacios disponibles en las licencias del proyecto y estos diseños deben ser entregados a los propietarios al momento de entrega de las viviendas; adicionalmente se informará al comprador sobre la vigencia de las licencias, la necesidad de tramitar una nueva en caso de vencimiento o cambio en la especificación o diseño y la notificación de cambio de constructor responsable en los términos de ley.

5. En los criterios de calificación de equipamiento público mínimo hacen referencia a “*Familias en condiciones especiales (en condición de discapacidad, adulto mayor, madre o padre cabeza de familia, etc.)*”, por favor aclarar ¿si son las familias del municipio, las familias potenciales beneficiarias, familias afiliadas a la Caja, etc.?



RTA: El equipamiento público mínimo requerido en la convocatoria, independientemente que sea del proyecto presentado debe ser Público, es decir, de libre acceso a la comunidad en general; dentro de los criterios de calificación se contará con mayor puntaje aquellos equipamientos que presten servicios a familias en condiciones especiales.

6. Es claro que se debe presentar la licencia de urbanismo vigente, pero para la licencia de construcción ¿se puede presentar el radicado de solicitud de la misma expedido por la curaduría? Debido a que ésta se diligencia por etapas con base al desarrollo propio del proyecto.

RTA: Si, se puede presentar el radicado de la Licencia de Construcción al momento de presentar el proyecto. La Licencia de Urbanismo debe presentarse debidamente ejecutoriada.

7. En los criterios de calificación del constructor e interventor, el numeral 1.2 de capacidad financiera no detalla la descripción ni el puntaje de los aspectos a calificar.

RTA: Se publicará como anexo a los Términos de Referencia definitivos de la Convocatoria 002.

8. En los términos de referencia, específicamente en los documentos jurídicos numeral 2,3 solicitan el registro vigente del evaluador y el certificado de la entidad que lo vigila. Esta vigencia debería estar sujeta a la fecha en que se realizó el avalúo y no la fecha de presentación del proyecto a la convocatoria. Por favor aclarar.

RTA: El avalúo del predio debe contar con una vigencia no superior a un año al momento de estructurarse el proyecto; no obstante, para los proyectos estructurados hace más de un año y en ejecución, deberán presentar informe firmado por la interventoría del proyecto donde conste el inicio de obra, el avance real del proyecto y la calidad y especificaciones del mismo; por lo cual, el certificado de la entidad que vigila el evaluador debe contar con la misma vigencia.

9. En el anexo técnico, específicamente en el ámbito de agrupación inciso f, hacen referencia a que el proyecto deberá contar con el respectivo amueblamiento urbano como *Unidades Técnicas para el Almacenamiento Temporal de Residuos Sólidos*, aclarar que el proyecto deberá contar con el amueblamiento urbano que le aplique de acuerdo con el tipo de vivienda, por ejemplo, nuestra urbanización es abierta y con viviendas unifamiliares en la que el servicio de recolección de aseo es puerta a puerta tal como lo establece el decreto 2981 de 2013.

RTA: Se debe cumplir con lo estipulado como mínimo en el Decreto 2981 de 2013 y facilitar la prestación del servicio a las familias.

CAFASUR – Correo 1



Dentro de la convocatoria de la referencia, se establece dentro del numeral 2 DOCUMENTOS JURÍDICOS, incluido en el Capítulo III PRESENTACIÓN DEL PROYECTO lo siguiente:

“La Caja de Compensación Familiar Oferente deberá presentar a las CCF convocantes su proyecto haciendo entrega de los siguientes documentos, en medio físico y magnético:

(...)

2.8 Balance General y Estado de resultados del año inmediatamente anterior de cada uno de los propietarios o integrantes del contrato, que desarrollarán el proyecto.

2.9 RUP de cada uno del (los) propietarios o integrantes del contrato, que desarrollarán el proyecto, con el fin de verificar la experiencia del constructor en la ejecución de proyectos de vivienda VIS”.

Los anteriores numerales no cuentan con la descripción suficiente frente a las distintas calidades con las que cuentan las empresas de construcción, en especial las sociedades extranjeras con o sin sucursal en Colombia que estén interesadas en hacer parte de la convocatoria, lo cual puede suscitar confusiones al momento de presentar la información.

Respecto a las sociedades extranjeras CON O SIN sucursal en Colombia, debe establecerse en el documento de forma explícita que el Balance General y Estado de resultados del año anterior, debe corresponder a los de la sociedad extranjera con sede en el exterior, en la moneda local y convertida a pesos colombianos.

Su entidad pública debe tener en cuenta que el DECRETO 1510 DE 2013 establece en su ART. 18. Capacidad Residual. Modificado por el Artículo 1° del Decreto 791 de 2014: “Si se trata de proponentes obligados a tener RUP, las Entidades Estatales solo deben solicitar como documento adicional el estado de resultados del año en que el proponente obtuvo el mayor ingreso operacional en los últimos cinco (5) años”.

Esto, aunado a que según el mismo decreto en su artículo 9 define que “Las sucursales de sociedad extranjera deben presentar para registro la información contable y financiera de su casa matriz. Los estados financieros de las sociedades extranjeras deben ser presentados de conformidad con las normas aplicables en el país en el que son emitidos” nos indica que es deber del Distrito hacer referencia a que en los numerales 7.1.1., 7.1.5 y 7.1.7 los documentos solicitados a las sucursales de sociedades extranjeras serán los de su casa matriz en el exterior para evitar confusiones al momento la presentación de documentos por parte de estas entidades, las cuales terminan presentando los estados financieros de su sucursal en Colombia.

Así mismo, respecto al RUP al indicar que la experiencia del constructor debe ser en vivienda VIS y no hacer salvedad que se permite a las empresas extranjeras homologar dicha vivienda a otras figuras de vivienda utilizada en su país de origen para la misma finalidad, se estaría coartando la participación de sociedades extranjeras en este tipo de convocatorias. Pues a pesar de no llamarse explícitamente “vivienda VIS” existen programas en el extranjero tendientes a promover la vivienda, como son la vivienda de protección oficial (VPO) o la vivienda de protección pública (VPP) en el país de España.

Agradezco a su entidad tener en cuenta las anteriores observaciones en los pliegos definitivos de su convocatoria pública.



RTA: Se revisará en Comité de las Cajas Convocantes el caso específico para constructor extranjero, el cumplimiento mínimo de los requisitos legales que deben reunir para acceder a este programa, que garantice la exigencia contemplada en el **Decreto 1737 de 2015**. En todo caso la responsabilidad por la ejecución del proyecto, el manejo y retorno de los recursos será de la Caja Oferente.

CAFASUR – Correo 2

1. **Numeral 2.9. RUP** de cada uno del(los) propietarios o integrantes del contrato, que desarrollarán el proyecto, con el fin de verificar la experiencia del constructor en la ejecución de proyectos de vivienda VIS.

En este caso la Caja de Compensación Cafasur como propietario del predio a construir no tiene RUP y los proyectos de vivienda los ha desarrollado a través de terceros que son los constructores titulares de la experiencia. Favor no solicitar RUP a la Caja de Compensación, sino al constructor con el que se asocia para presentar la oferta, ya que para este último si aplicaría el requisito.

RTA: Si se requiere que la Caja de Compensación Familiar Oferente cuente con este documento.

2. **Numeral 3.3. Estudio de suelos**, con dos años máximo de elaboración, acorde al proyecto propuesto, debidamente firmado por el profesional que lo elaboró, anexando fotocopia del documento de identidad, tarjeta profesional y certificado de la entidad que lo vigila (Cuando aplique).

Se solicita aclaración en qué momento se presente este estudio, pues el mismo sería necesario al presentar la solicitud de licencia de construcción a la entidad competente.

RTA: Se requiere que esté vigente al momento de presentar el proyecto en la Convocatoria 002.

3. **Numeral 4.8.** Documento donde conste la contratación de la Revisión de Diseños y Supervisión técnica de acuerdo a la Ley 1796 de 2016 – Ley de protección del comprador, de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos.

Favor aclarar en qué momento se debe presentar este documento y si es con la oferta se debe solicitar que se adquiera el compromiso de hacerlo con la selección del proyecto.

RTA: Para los proyectos que cuenten con Licencia ejecutoriada con anterioridad a la entrada de la vigencia de la Ley 1796 de 2016 tendrán que cumplir con los requisitos establecidos en la norma NSR-10; para aquellos proyectos cuyo trámite de licenciamiento sea posterior a la entrada de vigencia de la Ley 1796 de 2016, deberán cumplir con lo estipulado en la misma



para la Supervisión técnica. La presentación de este requisito será al momento de firma del Convenio, en el evento que el proyecto sea seleccionado.

4. **Numeral 5.4. Flujo de Caja del proyecto** – Anexo. Falta el archivo para este documento, ya que el publicado no se deja descargar.

RTA: Se publicará como anexo a los Términos de Referencia Definitivos.

5. **Numeral 8. CRITERIOS GENERALES REVISIÓN, CALIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS OFERTADOS**, Constructor: Medición de su experiencia en construcción y de su capacidad financiera, Interventor: Medición de su experiencia en interventoría de obras.

Se solicita aclarar que documentos se deben presentar para certificar la experiencia. Se solicita que se tenga en cuenta al constructor no solo la experiencia del RUP, sino también la que se pueda demostrar mediante certificaciones. Además, aclarar porqué se solicita presentar la interventoría, si al momento de la oferta todavía no se requiere, sino al inicio de la construcción.

RTA: Se requerirá contar adicionalmente con lo indicado en “DATOS DEL CONSTRUCTOR E INTERVENTOR DEL PROYECTO DE VIVIENDA” como se indica en el documento: 1.1_CRITERIOS_CALIFICACION_CONV_002_DE_2016, entre éstos, las certificaciones que acrediten su experiencia. En todo caso, La Caja oferente es responsable de la acertada selección del constructor y del Interventor, que garanticen su idoneidad y capacidad financiera para el desarrollo total del proyecto.

Los documentos de la interventoría será necesario presentarlos para la firma del convenio, si el proyecto es seleccionado. Para la presentación del proyecto, deberá informarse sobre la manera en que se efectuará la interventoría (Contratación externa, ejecutada por la Caja si está en capacidad de hacerla, etc.) con datos de la interventoría que se pretende contratar, para poder efectuar la calificación.

Se tendrá en cuenta para la publicación de los Términos de Referencia definitivos de la Convocatoria 002.

6. Se solicita aclarar si los proyectos pueden ser ejecutados por empresas constructoras de origen extranjero con filial y representación en Colombia.

RTA: Si, siempre y cuando se cumpla con lo estipulado en el Código de Comercio y la contratación se efectúe con las garantías que determinen que el proyecto se ejecute en cumplimiento de términos y calidades exigidas. En todo caso la responsabilidad por la ejecución del proyecto, el manejo y retorno de los recursos será de la Caja Oferente.



COMFAORIENTE

Buenas tardes, sé que se establecieron las fechas para las preguntas de la 2da convocatoria, pero si consideran agradezco se tengan en cuenta la de COMFAORIENTE que adjunto archivo al respecto.

Delia Contreras

- EL DECRETO 1717 EN SU ARTÍCULO 2.1.1.1.6.1.1.5 ESTABLECE EL VALOR DE LA VIVIENDA ACORDE A LOS INGRESOS DEL HOGAR, ESTE PARÁMETRO SE CONSIDERA QUE IMPOSIBILITA LA POSTULACIÓN DE HOGARES QUE DESEAN ACCEDER A UNA VIVIENDA VIS CUANDO LOS INGRESOS SEAN DE HASTA 2 S.M.L.M.V. A SU VEZ SE COMPLICA LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA, YA QUE PARA GARANTIZAR LAS POSTULACIONES, TENDRÍA QUE TENER CONTEMPLADO LOS DOS RANGOS DE VALOR DE LA VIVIENDA, LO QUE OBLIGARÍA A CONTEMPLAR UN # DE UNIDADES VIP Y OTRO DE VIS, AL QUE PUEDAN ACCEDER LA POBLACIÓN DE AFILIADOS DE 1 HASTA 4 S.M.L.M.V. CON ESTE PARÁMETRO NO SE PUEDE GARANTIZAR UNA DEMANDA DE HOGARES POSTULANTES GENERAL, SINO ESPECÍFICA EN EL RANGO DEL SALARIO.

RTA: De acuerdo al estudio de Demanda con el que cuente la Caja de Compensación Familiar, se debe estructurar el proyecto a presentar, cumpliendo con los rangos salariales que establece el Decreto 1737 de 2015.

- SI EL NÚMERO DE UNIDADES DE UN PROYECTO DE VIVIENDA ES MAYOR AL NÚMERO DE SUBSIDIOS QUE REALMENTE SEAN SOLICITADOS, ES ACEPTADO PARA LA SELECCIÓN DEL PROYECTO?
7. **RTA:** SI, puede presentar proyectos con Número de viviendas superior al número de subsidios a solicitar; se debe tener en cuenta en la estructuración del proyecto el número de subsidios que aplicarán. Igualmente para efectos de solicitar los dos primeros desembolsos por anticipo, (Numeral 7.2. de los Términos de Referencia) solamente se debe tener en cuenta el número de viviendas a vender con subsidio de vivienda de las Cajas Convocantes.

Se debe tener en cuenta que los subsidios que se otorgarán por las Cajas Convocantes son para la construcción de las viviendas de las familias beneficiarias que determine el proceso de selección.

- ¿LAS POSTULACIONES DEBEN MANDARSE 6 MESES DESPUÉS A LA SELECCIÓN DEL PROYECTO? ASÍ LO CONTEMPLA EL DECRETO 1737 ARTICULO 2.1.1.1.6.1.1.6, O EN SÍ EN LA CONVOCATORIA ESTÁ CONTEMPLADO CON OTRA PERIODICIDAD?

RTA: SI, se deben presentar de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 1737 de 2015; no obstante, en el evento de requerirse un plazo adicional se estudiará para su aprobación.



- COMO SE GARANTIZA LA ASIGNACIÓN DE LOS S.F.V A LA DEMANDA DE HOGARES POSTULANTES QUE EXIGEN 6 MESES DESPUÉS A LA SELECCIÓN DEL PROYECTO?

RTA: Es responsabilidad de la Caja Oferente efectuar la postulación de las familias afiliadas. Las Cajas Convocantes realizarán la asignación previo cumplimiento a la normatividad y son éstas las que indicarán a la Caja Oferente los hogares beneficiarios de este subsidio. Una vez seleccionados los proyectos, se establecerá por las CCF convocantes un cronograma para recibo de postulaciones y fechas de asignación de los subsidios de vivienda. Del mismo modo las Cajas Oferentes serán responsables por presentar nuevas postulaciones que cumplan los requisitos de ley en caso de no adjudicación por parte de las Cajas Convocantes.

- ¿EN QUE MOMENTO DEBE PRESENTARSE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN? ¿LA CONVOCATORIA DICE QUE, AL MOMENTO DE FIRMA DEL CONVENIO, ESTE HACE REFERENCIA ENTRE LA CAJA OFERENTE Y LA CAJA CONVOCANTE?

RTA: SI, se debe presentar como requisito para la firma del convenio entre las Cajas Convocantes (Cafam, Colsubsidio y Compensar) y la Caja Oferente.

CONFA - CALDAS

Cordialmente les informamos que después de revisar los Términos de referencia, el anexo técnico y los demás documentos, tenemos las siguientes inquietudes:

- ¿El local o espacio de equipamiento donde la Caja de Compensación desarrollará los programas sociales por un término no inferior a 5 años, puede ser con contrato de comodato a este tiempo? El lote o local sería propiedad del constructor, pero con contrato de comodato a 5 o más años para la operación de programas sociales por parte de la CCF.

RTA: SI, se puede manejar la figura de Comodato, siempre y cuando garantice que la Caja Oferente sea quien dote y opere el equipamiento público requerido en los términos de la Convocatoria.

- En el numeral 7.2.3 de los términos de referencia, establece que "**El giro de la diferencia hasta completar el ochenta por ciento (80%) de los subsidios realmente asignados, se realizará sobre el 15% de avance de obra de las viviendas con su respectivo urbanismo. (...) Este giro debe solicitarse dentro de los seis (06) meses contados a partir del acto de selección del proyecto respectivo y firma del convenio, conforme a lo establecido en el Decreto 1737 de 2015.**"

¿Lo anterior quiere decir que la comercialización de las viviendas debe hacerse en seis (6) meses?, porque una vez aprobado se pueden comprometer las ventas.



RTA: La aprobación del proyecto se llevará a cabo dentro del cronograma establecido en los términos de referencia de la Convocatoria 002; los seis meses se cuentan a partir de la firma del convenio entre las Cajas Convocantes (Cafam, Colsubsidio y Compensar) y la Caja Oferente.

Por lo anterior se recomienda iniciar la comercialización del proyecto a partir de la notificación de aprobación del proyecto en la Convocatoria 002.

- ¿Los seis meses de comercialización pueden tener prórroga? ¿La ejecución de las obras deben ser 6 meses después de la aprobación del proyecto dentro de este programa?

RTA: El tiempo establecido de Seis (06) meses es de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 1737 de 2015; no obstante, en el evento de requerirse un plazo adicional se estudiará para su aprobación.

La ejecución de las obras no está sujeta a la asignación de los subsidios, sin embargo, se debe tener en cuenta que para el tercer cobro solamente se girará hasta el 80% de los subsidios realmente asignados, menos los valores ya girados en los dos anticipos establecidos en los términos de referencia. Adicionalmente, la entrega de las viviendas a las familias debe estar dentro de la vigencia de los subsidios asignados.

MORENO TAFUR

REFERENCIA: CONVOCATORIA No. 002 PARA PROYECTOS INTEGRALES DE CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR VIVIENDA VIP Y VIS

Buenas tardes

Con respecto a la convocatoria de la referencia, muy comedidamente se manifiesta la siguiente inquietud:

En el ANEXO TÉCNICO, punto 3 "UNIDAD DE VIVIENDA", subpunto 3.1 "Especificaciones generales", literal H, reza lo siguiente

- *"El área privada construida de la vivienda, no debe ser inferior a 42 m2 para VIP y 49 m2 para VIS en municipios clasificados en Grupo I (municipios categorías especial, 1 y 2). Para municipios clasificados en Grupo II (municipios categorías 3, 4, 5 y 6) el área privada construida de la vivienda, no debe ser inferior a 45 m2 para VIP y 52 m2 para VIS. No obstante, el área privada construida mínima de cada vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el POT, PBOT o EOT del municipio donde se desarrollará el proyecto. Nota: Para lo anterior, en los términos del artículo 3 de la Ley 675 de 2001 y la Circular 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, se entiende como área privada construida mínima por solución de vivienda, la parte de aprovechamiento para uso de habitación de cada vivienda a edificar y/o edificada a intervenir, y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos excluyendo los muros, azoteas y áreas sin cubrir o techar,*



independientemente de si la misma corresponde a una vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar sometidas al régimen de propiedad horizontal. (subrayado por fuera de contexto)

Sin embargo, con base en el concepto dado por el área jurídica se entiende como "las áreas privadas, bajo el concepto de propiedad horizontal, son aquellas construidas bajo cubierta y en las que se excluyen las zonas comunes. Para proyectos abiertos que no están sometidas a propiedad horizontal, el área construida es la misma área privada debido a que no existen áreas que forman parte de zonas comunes que se deban descontar."

RTA: El área privada se entiende como la resultante de descontar del área construida de un inmueble los elementos de propiedad común. En este sentido, el proyecto debe identificar si tiene o no zonas y elementos comunes y cuáles son estos, con el fin de definir las áreas construidas y privadas de cada uno de los inmuebles.

Con relación a este tema, cabe mencionar que se hará un ajuste al Anexo Técnico de los Términos de Referencia definitivos de la Convocatoria, el cual quedará así: "Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales". Ley 675 de 2001.