

**Anexo No. 3**  
**CONVOCATORIA PARA LA REVISIÓN DE LA VIABILIDAD DE PROYECTOS EN EL MARCO DEL**  
**PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA – SEGUNDA ETAPA**

**RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES DE LOS INTERESADOS**

Con la convocatoria realizada mediante Circular No. 2014EE101986 del 17 de noviembre de 2014 se convocó a los Gobernadores, Alcaldes y Secretarios de Planeación de Municipios de categoría 3, 4, 5 y 6, que no hagan parte de áreas metropolitanas constituidas legalmente, para que propongan proyectos de vivienda de interés prioritario a ser ejecutados bajo responsabilidad de los referidos entes públicos y, una vez terminadas las viviendas, las mismas sean adquiridas para los hogares más vulnerables por parte del patrimonio autónomo que constituya para el efecto el Gobierno Nacional a través del Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA.

**CONSIDERACIONES INICIALES:**

1. En el presente documento se incluyen las respuestas a las observaciones formuladas en el marco de las audiencias programadas mediante la circular 2015EE0006210, que se llevaron a cabo durante los días y horarios allí establecidos, y las recibidas durante ese mismo término en el correo electrónico [viviendagratis2@minvivienda.gov.co](mailto:viviendagratis2@minvivienda.gov.co).
2. Las respuestas a las observaciones solamente serán publicadas en la página WEB del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y en ningún caso se responderán observaciones directamente a correos electrónicos, direcciones o teléfonos señalados por los interesados. Lo anterior, con el fin de propender por la transparencia y la publicidad en el desarrollo de la convocatoria.
3. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento la circular 2014EE0101986 publicada en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el 27 de noviembre de 2014.
4. 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 la circular son de los interesados que formularon las preguntas y no del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
5. Las respuestas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio son las que se anteceden del título **“Respuesta”**.
6. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refirieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en algunos casos una sola respuesta resuelve varias inquietudes.

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA CIRCULAR**

Se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro de los plazos y en las condiciones establecidas en la circular 2015EE0006210, de la siguiente manera:

## **1. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LA CIRCULAR.**

1. *En el marco de la audiencia se pregunta si es posible cambiar el día de entrega de las postulaciones al 2-mar-15.*
2. *En el marco de la audiencia se pregunta si es posible ampliar la fecha de entrega para la presentación de los documentos ante Findeter, hasta el 28 de febrero de 2015.*
3. *Inquietud formulada por correo electrónico: Se solicita ampliar el plazo de la convocatoria en 10 días adicionales a partir de la publicación de la respuesta a las observaciones.*
4. *En el marco de la audiencia el municipio de Almaguer Cauca, solicita de ser posible se prorrogue el cierre de la convocatoria.*

### **Respuesta:**

La convocatoria para la presentación de proyectos fue publicada desde el 28 de noviembre de 2014 por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, e inicialmente se dispuso que los proyectos propuestos se recibirían entre el 15 y el 30 de enero de 2015. Posteriormente, el plazo fue prorrogado del 2 al 12 de febrero y actualmente se establece que la fecha de entrega será el 16 de febrero de 2015.

En el evento en que se concedan plazos adicionales, éstos serán comunicados mediante circular.

5. *En el marco de la audiencia se solicita que la seccional de Findeter de Cali sea la que revise las postulaciones del departamento de Chocó, no la de Medellín, pues es más cercana a su Municipio.*

### **Respuesta:**

En la medida en que la observación se refiere a una actividad que deberá ser atendida por Findeter, en la medida en que sea la entidad evaluadora de los proyectos, no es posible para el Ministerio responder sobre las actuaciones de un tercero.

6. *Inquietud formulada por correo electrónico: Seria bueno que para los municipios de 5 y 6 categoría que presentan un alto déficit de vivienda se pueda aumentar el número máximo de viviendas determinado en esta convocatoria, teniendo en cuenta que no todos los municipios van a postular proyectos por diferentes razones.*
7. *En el marco de la audiencia se pregunta: Es necesario permitir que en municipios categorías 6 se puedan construir más de 200 viviendas, tratándose de municipios afectados por el rompimiento del canal del dique.*

### **Respuesta:**

Se aclarará mediante Circular, el número de viviendas a presentar por proyecto, de acuerdo con la categoría fiscal del municipio.

8. *Inquietud formulada por correo electrónico: si posteriormente a la presentacion del proyecto podemos cambiar el lote donde se construiran las viviendas gratuitas segunda etapa*

**Respuesta:**

No es posible cambiar el lote después de presentado el proyecto. La Circular que hace referencia a la convocatoria expresamente señala cuáles son los documentos que deben ser aportados por la entidad interesada en ejecutar el proyecto y estos necesariamente están vinculados a un lote específico.

9. *En el marco de la audiencia se pregunta: Cuál es el tiempo para subsanar las observaciones y ajustes de los proyectos?*

**Respuesta:**

Se aclarará mediante Circular cuál es el tiempo máximo del cual dispondrán los interesados para subsanar los documentos presentados y/o para la entrega de documentos adicionales que solicite el evaluador, de acuerdo con lo establecido en la Nota 2 del capítulo II de la Circular mediante la cual se realiza la convocatoria.

Es pertinente recordar, en todo caso, que en este año se realizarán elecciones de autoridades municipales y departamentales y en esa medida se debe lograr que los convenios interadministrativos a que se refiere la Circular se suscriban antes de la entrada en vigencia de las restricciones contractuales contenidas en la Ley 996 de 2005.

10. *En el marco de la audiencia se pregunta: ¿Existe la resolución de cupos y Cuántos son los SFV a asignar por departamento?*

**Respuesta:**

No se ha expedido a la fecha la resolución por la cual se determina el número de cupos de recursos a asignar por Departamento en el marco de la Segunda Etapa del Programa de Vivienda Gratuita.

11. *En el marco de la audiencia se pregunta: Cuáles son los tiempos de evaluación, selección, firma de convenio y promesa de compraventa.*

**Respuesta:**

Los tiempos de evaluación de los proyectos dependerán del número de proyectos recibidos al cierre de la convocatoria, así como de la necesidad de solicitar la subsanación de los documentos aportados o la entrega de documentos adicionales por parte de las entidades públicas interesadas. Una vez se cuente con el resultado de la evaluación de la totalidad de los proyectos se podrán aplicar los criterios de priorización de los mismos y proceder a suscribir los convenios interadministrativos, si es el caso.

En cuanto a la firma de las promesas de compraventa, el numeral 4.1 del Capítulo “IV. Esquema de ejecución” de la Circular mediante la cual se hace la convocatoria, establece cuáles son los documentos que deberá aportar el ente territorial para su suscripción, de manera que la fecha de la misma dependerá de que las entidades con las cuales FONVIVIENDA llegare a suscribir un convenio interadministrativo entreguen esos documentos. En todo caso, el numeral 4.3 del Capítulo citado establece que la entidad

territorial con la cual se suscriba el convenio deberá *“Entregar un cronograma para la suscripción del contrato de promesa de compraventa y para la ejecución del proyecto, al supervisor del convenio”*.

12. *En el marco de la audiencia se pregunta: Cuáles son los criterios de desempate de los proyectos*

**Respuesta:**

El capítulo III “Condiciones de priorización de los proyectos” de la Circular mediante la cual se realizó la convocatoria, establece los criterios de selección y priorización de los proyectos. Este mismo capítulo advierte que *“La entidad u órgano competente podrá establecer puntajes o condiciones de evaluación de los proyectos que se consideren viables, teniendo en consideración los criterios antes mencionados”*.

13. *Inquietud formulada por correo electrónico: los Municipios del Departamento de Nariño no cuentan con el apoyo de la Gobernación para estas postulaciones, no se poseen los recursos directos y los de regalías están comprometidos con Vigencias Futuras en su gran mayoría, es procedente solicitar que se haya la posibilidad de asignación de cupos departamentales, para que la competencia sea más equilibrada.*

**Respuesta:**

La convocatoria realizada por el Gobierno Nacional está dirigida a los Alcaldes de Municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, y también a los Gobernadores de los Departamentos. No hay restricciones para que participen conjuntamente como postulantes del proyecto el Departamento y el Municipio respectivo siempre y cuando todas las entidades que presenten el proyecto estén dispuestas a asumir las obligaciones y suscribir los convenios y contratos a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en la Circular mediante la cual se realiza la convocatoria.

**2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS DOCUMENTOS QUE DEBE APORTAR LA ENTIDAD INTERESADA EN LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO.**

14. *Inquietud formulada por correo electrónico: Para el caso de la postulación de un predio, donde se haya ejecutado obras de urbanismo, se debe anexar el presupuesto actualizado y su total convertido en SMLMV?, o solo la certificación de recibido, sea esta parcial o total?*

15. *Inquietud formulada por correo electrónico: Qué documento se presenta soportar el aporte del municipio.*

16. *Inquietud formulada por correo electrónico: Para cumplimiento del Anexo Técnico, el lote donde se desarrollará el proyecto, cuenta la disponibilidad de servicios públicos de agua, alcantarillado y electrificación, sin embargo, estas obras no están construidas. De igual manera, las vías internas tienen el trazado pero no se encuentran construidas. El municipio estima que el costo de estas obras es de novecientos millones de pesos m/cte. (\$ 900.000.000,00). PREGUNTA: ¿El posible financiar estas obras (alcantarillado, electrificación, red de acueducto, vías internas) tomando parte de los 79 SMMLV asignados por el ministerio para cada vivienda?*

17. *Inquietud formulada por correo electrónico: ¿EXISTE UN FORMATO GUÍA PARA LA SOLICITUD DE RECURSOS A FONVIVIENDA, DEBE IR ANEXO A LOS DOCUMENTOS QUE SE DEBEN PRESENTAR ESTE 16 DE FEBRERO?*

18. *En el marco de la audiencia se pregunta si los predios al ser del municipio y entregarlos al programa, podrían tomarse como el aporte que hace el municipio en SMLMV.*

19. Inquietud formulada por correo electrónico: *Para el caso que el Municipio participa con recursos en calidad de contrapartida, la certificación de disponibilidad del aporte en qué términos debe presentarse?*
20. Inquietud formulada por correo electrónico: *Si el Municipio requiere para la postulación al PVG recursos del Sistema General de Regalías, cual es el procedimiento de certificación de la contrapartida?*
21. Inquietud formulada por correo electrónico: *El valor de las obras de urbanización, acueducto, alcantarillado y vías debe estar contemplado dentro del valor de la vivienda?*
22. En el marco de la audiencia se pregunta: *El lote puede ser tomado como el aporte del municipio y como el alcalde justifica para la presentación del proyecto los recursos que van a colocar?*
23. En el marco de la audiencia se pregunta: *El valor de las obras de mitigación puede ser colocado de manera adicional por el municipio o por la gobernación y que documento necesitan para formalizar la intención de realizar las obras?*
24. Inquietud formulada por correo electrónico: *Como se tratan de viviendas y no de apartamentos, estas obras adicionales son bastante costosas aproximadamente un 20% del valor del proyecto. Los recursos de estas obras adicionales debe suministrarlos el municipio? o el contratista debe tener en cuenta estos gastos adicionales dentro del presupuesto total del proyecto (descontarlos del valor de la vivienda).*
25. En el marco de la audiencia se pregunta: *Si el predio tiene obras de urbanismo desarrolla estas se incluyen en el valor de la vivienda y de ser afirmativo pueden ser tomadas como aporte del ente territorial?*

#### **Respuesta:**

El esquema de ejecución a que hace referencia la Circular mediante la cual se realiza la convocatoria está fundamentado en lo dispuesto en el artículo 7º de la Ley 1537 de 2012, que establece que los patrimonios autónomos constituidos por FONVIVIENDA para el desarrollo de proyectos de vivienda “podrán adquirir directamente proyectos de vivienda promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales o sus entidades centralizadas o descentralizadas, cuando estas aporten un porcentaje de su valor, el cuál podrá ser aportado a título de subsidio”. (Subrayado fuera del texto)

De acuerdo con lo expuesto, la Circular expresamente aclara que el objetivo de la convocatoria es que “las entidades públicas competentes postulen proyectos de vivienda a ser ejecutados por Municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, que no hagan parte de áreas metropolitanas constituidas legalmente, **los cuales se deberán ejecutar bajo responsabilidad de los referidos entes públicos para que, una vez terminadas las viviendas, las mismas sean adquiridas, para los hogares más vulnerables, por parte del patrimonio autónomo constituido para el efecto por el Gobierno Nacional**”. (Subrayado y resaltado fuera del texto)

En este orden de ideas, la Circular señala en el numeral 5.4, que en el documento de postulación, *“el representante legal del ente territorial deberá manifestar expresamente el valor solicitado a FONVIVIENDA, por cada una de las viviendas a transferir al Fideicomiso”*. Este mismo numeral explica cuál es el valor máximo que deberá solicitar cada ente interesado, por cada una de las viviendas.

Por lo anterior, la Circular en ningún caso indica que las entidades territoriales deberán hacer “aportes” para la ejecución del proyecto, ni solicita que se adjunten documentos que acrediten la disponibilidad de recursos para la ejecución total o parcial del proyecto, pues, en todo caso, el proyecto será ejecutado bajo la responsabilidad del ente territorial que lo presente, y el Gobierno Nacional solamente desembolsará recursos del subsidio familiar de vivienda cuando las viviendas se encuentren terminadas y su habitabilidad sea certificada por el supervisor designado o contratado para el efecto.

En conclusión, el ente territorial deberá determinar cuál es el precio por el cual venderá las viviendas que haya ejecutado bajo su responsabilidad, y ese precio es el que deberá indicar al momento de la postulación. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el lote en que se pretenda desarrollar el proyecto sea del Municipio, el ente territorial deberá indicar cuál es el valor del lote en SMMLV para cada vivienda, y éste valor deberá ser descontado del valor total solicitado a FONVIVIENDA, por cada vivienda.

Para facilitar la postulación de los proyectos, se expedirá mediante circular el formato de carta de postulación del proyecto.

26. Inquietud formulada por correo electrónico: *“¿PARA ESTE LUNES 16 DE FEBRERO ES NECESARIO INCLUIR EL AVALUÓ (EMITIDO POR LA LONJA) DEL PREDIO CORRESPONDIENTE A POSTULAR PARA EL PVG II?”*

27. Inquietud formulada por correo electrónico: *Para el caso en que el Municipio aporta el predio, es necesario adjuntar el AVALUÓ a la entrega de la documentación?*

28. *En el marco de la audiencia se preguntó si es necesario entregar el avalúo del lote en el momento de la postulación del proyecto.*

29. Inquietud formulada por correo electrónico: *Si bien en la circular no se habla de la necesidad de realizar avalúo de los lotes en esta primera etapa, en capacitación brindada por el FINDETER y en algunos correos de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA, se mencionó la necesidad de realizarlo. ¿Se debe o no se debe entregar avalúo de los lotes el próximo 16 de febrero junto con el resto de documentación?*

30. En el marco de la audiencia se pregunta: *Se puede tomar como valor de referencia del lote el avalúo catastral?*

31. *En el marco de la audiencia se pregunta: El valor del lote puede ser tomado del valor de la escritura?*

### **Respuesta:**

La Circular **no** exige que el avalúo del predio se adjunte con la presentación de la propuesta. La exigencia contenida en el numeral 5.4 de la Circular, es la siguiente: *“En el evento en que el lote sea propiedad del Municipio se deberá indicar, al momento de la postulación, cuál es el valor del mismo en términos de SMLMV por vivienda a ejecutar, y éste deberá descontarse del valor que se solicite a FONVIVIENDA. En todo caso, el ente territorial será responsable de que el avalúo se realice conforme a la ley”.* (Subrayado fuera del texto).

En todo caso, se considera que el avalúo que se debe tener como referencia por parte del ente territorial, para los propósitos antes expuestos, es el avalúo comercial del inmueble.

32. Inquietud formulada por correo electrónico: *¿ENTRE MAS SIGNIFICATIVO SEA EL APOORTE DEL MUNICIPIO EN TÉRMINOS DE VALOR DEL LOTE, MENOR ES LA INVERSIÓN DEL CONSTRUCTOR EN LA VIVIENDAS, QUE ES LO MAS RECOMENDABLE: QUE SEA BAJO EL AVALUÓ O SEA ALTO?*

### **Respuesta:**

El valor del predio debe ser el resultado de un avalúo realizado de conformidad con la ley, de manera que no es posible realizar recomendaciones al respecto.

33. Inquietud formulada por correo electrónico: *Si el Municipio es propietario del predio a postular al PVG y este por su valor comercial esta por encima del salario minimo de aporte establecido en la convocatoria, solo se puede participar con este valor o es necesario realizar aporte con recursos monetarios adicionales?, ademas estos dos se sumarian para obtener un monto global?*

34. En el marco de la audiencia se pregunta: *Si el municipio aporta el lote debe adicional aportar un salario mínimo?*

**Respuesta:**

Es una exigencia de la Circular que el ente territorial defina el valor del lote, en términos de SMLMV por vivienda a ejecutar, cuando el lote sea de su propiedad al momento de la postulación del proyecto. Ese valor debe ser el resultado de un avalúo realizado de conformidad con la ley.

Sin perjuicio de lo anterior, si el ente territorial que presenta el proyecto realizará aportes adicionales al valor del lote, también deberá cuantificarlos y descontarlos del valor que solicitará a FONVIVIENDA por cada vivienda que será transferida en las condiciones de la Circular.

35. *En el marco de la audiencia se pregunta si es necesario que en el Folio de Matricula Inmobiliaria figure actualizada la ubicación urbana del predio. ¿Es posible que en caso de no estar actualizado el FMI se tenga en cuenta otro documento donde conste efectivamente la ubicación urbana del predio?*

36. *En el marco de la audiencia se pregunta si debe estar actualizado el folio de matrícula como predio urbano para la presentación del proyecto*

**Respuesta:**

De conformidad con la Ley 388 de 1997 en los planes de ordenamiento territorial deberá clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano. Por tal razón para verificar la localización del proyecto postulado, en el numeral 2.3 Requisitos Técnicos, se solicitan la copia digital del POT, EOT o PBOT aprobado por el concejo, copia del plano aprobado del POT, EOT, PBOT o plan parcial en el que se evidencie la localización del predio en el perímetro urbano y la certificación de uso del suelo, expedida por la Secretaría de Planeación o la curaduría donde conste, entre otros aspectos, que el(los) predio(s) están ubicados en suelo urbano.

Por lo anteriormente expuesto, la condición de localización del(los) predio(s) en suelo urbano no se verificará en el Folio de Matricula Inmobiliaria ni en otro documento.

37. *En el marco de la audiencia se pregunta en qué momento se entrega el estudio de títulos.*

38. Inquietud formulada por correo electrónico: *Cuándo hay que aportar el estudio de título. ¿Con la propuesta o para la firma del convenio interadministrativo?*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 4.1 de la Circular, el estudio de títulos será una condición para la suscripción de la promesa de compraventa.

39. Inquietud formulada por correo electrónico: *En la convocatoria se solicita el CERTIFICADO CATASTRAL. El IGAC manifiesta que por falta de personal el Registro del lote como Urbano y la*

*expedición del Certificado tardaría más o menos dos meses. Proponemos que sea suficiente con la Certificación de Planeación Municipal.*

40. *En el marco de la audiencia se pregunta si Los datos del IGAC no están actualizados y la actualización dura meses, es necesaria la carta predial catastral actualizada para la presentación del proyecto?*

41. *En el marco de la audiencia se pregunta si es factible que se pueda obviar el certificado emitido por la autoridad catastral competente donde conste el área del predio, el número catastral o predial y si el lote es urbano, en el entendido que el catastro en los municipios esta desactualizado.*

**Respuesta:**

Como se mencionó anteriormente, de conformidad con la Ley 388 de 1997 en los planes de ordenamiento territorial se clasifica el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano. Por tal razón para verificar la localización del proyecto postulado, en el numeral 2.3 Requisitos Técnicos se solicitan la copia digital del POT, EOT o PBOT aprobado por el concejo, copia del plano aprobado del POT, EOT, PBOT o plan parcial en el que se evidencie la localización del predio en el perímetro urbano y certificación de uso del suelo, expedida por la Secretaría de Planeación o la curaduría donde conste, entre otros aspectos, que el(los) predio(s) están ubicados en suelo urbano.

Por lo anteriormente expresado, la condición de localización del(los) predio(s) en suelo urbano no se verificará en el Certificado Catastral ni en otro documento diferente a los mencionados en esta respuesta.

42. *Inquietud formulada por correo electrónico: El registro fotográfico debe anexarse en medio digital o impreso?*

**Respuesta:**

El registro fotográfico se aceptará en medio digital y/o impreso.

43. *En el marco de la audiencia se pregunta si el permiso de vertimientos debe presentarse al momento de presentar el proyecto ante Findeter o puede ser exigido al momento de firma del convenio de Fonvivienda con la entidad territorial?*

44. *En el marco de la audiencia se pregunta si el municipio no cuenta con alcantarillado y debe usar sistemas alternativos que documentos requiere presentar al evaluador en el momento de la postulación?. Se requerirá el permiso de vertimiento de la Corporación Autónoma Regional y el operador del sistema en el momento de la postulación del predio o en el momento de firma del convenio?*

45. *En el marco de la audiencia se pregunta: Se pueden usar pozos sépticos como sistema alternativo de alcantarillado y si es posible que documentos se requiere?*

**Respuesta:**

De conformidad con el numeral 2.3 Requisitos Técnicos de la Circular, las entidades territoriales deberán aportar las certificaciones de disponibilidad total, inmediata y continua de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el proyecto postulado, expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, que

incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio. En el caso de las certificaciones de acueducto y alcantarillado las disponibilidades deben expedirse con lo dispuesto en el Decreto 3050 de 2013.

De igual manera se aclara en la circular, que en el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva por parte de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de la ejecución de las mismas y el responsable de su construcción.

Lo anterior aplica en los casos donde no se cuente con sistema de alcantarillado y se deba prestar el servicio con sistemas alternativos, en ese caso el operador deberá presentar la disponibilidad respectiva, en las condiciones establecidas en la presente convocatoria y en el Decreto 3050 de 2013.

En todo caso, se debe dar cumplimiento a los requisitos establecido en el decreto 1469 de 2012, para la solicitud de la licencia de urbanización.

46. *En el marco de la audiencia se pregunta si la gobernación tiene la intención de realizar las obras de mitigación ¿qué documentos debe presentar en el momento de viabilizar el proyecto?*

**Respuesta:**

El artículo 23, numeral 4, del Decreto 1469 de 2010 establece que cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador responsable de la ejecución de la obra serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular de la licencia durante su vigencia.

Cuando un predio requiere de obras de mitigación en la licencia de urbanización se debe especificar qué tipos de obras se deben adelantar y el responsable de la misma; en esa medida, no se exigirá documentos adicionales para verificar el responsable de las obras.

En todo caso y teniendo en cuenta que según el esquema de ejecución establecido en la Convocatoria, las entidades territoriales serán las responsables de la ejecución integral del proyecto de vivienda de interés prioritario que haya resultado viable y priorizado, será el ente territorial el responsable de ejecutar todas las obras necesarias para entregar el proyecto en las condiciones señaladas en el Anexo Técnico (incluidas las obras de mitigación), de lo contrario no se realizará ningún desembolso de recursos del subsidio familiar de vivienda que otorga el Gobierno Nacional.

**4. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS CONDICIONES EXIGIDAS PARA EL PROYECTO Y LAS VIVIENDAS QUE SE DESARROLLEN EN EL MARCO DEL MISMO.**

47. *En el marco de la audiencia se consideró por parte de algunos interesados que el incremento en el área construida del proyecto y sus mayores especificaciones aumentan los costos de construcción, y*

además el avalúo del lote corresponderá a un valor mayor a 1 SMMLV. Las viviendas, según los interesados, deberían costar más de los 70 SMMLV pues de lo contrario los proyectos no son viables

48. En el marco de la audiencia se manifestó por uno de los interesados que en el Chocó no se tiene acceso a servicios de acueducto y alcantarillado de forma tradicional, y les preocupa quedar descartados desde el principio. El precio de la tierra es bajo pero los costos de construcción son muy altos por el transporte, y por la topografía se requieren de PTAR. Se preguntó si ¿el precio de la vivienda puede superar los 80 SMMLV?

49. Inquietud formulada por correo electrónico: Incluir el valor de la interventoría de los proyectos, que obviamente tendrá por ley que ser contratado externamente, en los 70 salarios mínimos por vivienda hace aún más inviable económicamente el proyecto. Esto debe ser un costo que no se debe incluir en los 70 SmmLv.

50. En el marco de la audiencia se preguntó si existe la posibilidad de mejorar la base en salarios para el pago de las viviendas.

51. En el marco de la audiencia se señala que todos los municipios del litoral pacífico, presentan inconvenientes de accesibilidad a sus municipios, lo que encarece el valor de los materiales, por lo tanto se pregunta si es posible que el Gobierno Nacional amplíe el techo de los salarios mínimos para estos municipios como se hizo con departamentos como Amazonas, Vichada y Vaupés.

52. Inquietud formulada por correo electrónico: Si el proyecto requiere de PTAR, esta se considera como obra adicional o no convencional?, de tal forma los costos los asume el programa por fuera de los 70 SMLMV?.

53. En el marco de la audiencia se pregunta si se puede pagar más de 70 smlmv por unidad de vivienda

54. En el marco de la audiencia se pregunta: ¿Es posible que el valor de la vivienda dependa de la ubicación, es decir, tener en cuenta municipios que se encuentran distantes de capitales y donde es difícil transportar los materiales?

## **Respuesta:**

El artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 dispone:

*“ARTÍCULO 117. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv).*

*PARÁGRAFO 1o. Se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, **cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv)**”.* (Subrayado y resaltado fuera del texto).

De acuerdo con lo establecido en la Ley 1537 de 2012, las viviendas que podrán ser entregadas a título de subsidio familiar de vivienda 100% en especie son las viviendas de interés social prioritario, de manera que el Gobierno Nacional no puede establecer un valor máximo superior al señalado por la Ley.

Ahora bien, el artículo 14 de la Ley 1537 de 2012 dispuso que: “En los Departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, la Vivienda de Interés Prioritario podrá superar el valor de los 70 smlmv, teniendo en cuenta los costos de los materiales

*de construcción y el transporte de los mismos, de acuerdo con la reglamentación y previa aprobación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio”.*

Por las razones antes expuestas, la Circular hace referencia a los valores diferenciales definidos para los Departamentos que expresamente señala la Ley. En relación con el Departamento del Chocó, se aclarará mediante circular, que de acuerdo con el Decreto 1686 de 2013, el valor máximo de la vivienda de interés prioritario es de 90 SMMLV y en esa medida, la suma solicitada por los entes públicos de ese Departamento, no podrá superar los 89 SMMLV por vivienda a transferir.

55. *En el marco de la audiencia se advierte que en esta convocatoria se cambió la exigencia de área construida por área privada, lo cual implicaría, según los interesados, que sean 5 m2 más. El interesado considera que sería muy difícil llegar al área exigida, según su experiencia en proyectos anteriores, y que si bien la modificación es "ideal" pero no se consultaron los costos que esto tiene.*

56. *Inquietud formulada por correo electrónico: Aumentar el área de construcción en los municipios categoría 5 y 6 a 50 m2 privado o 55 m2 incluida áreas comunes, no sólo viola la igualdad de condiciones para los municipios del país sino que hace inviable económicamente el proyecto de vivienda gratis para estos Municipios.*

57. *En el marco de la audiencia se indicó que los 70 SMLMV no compensan con lo solicitado con el anexo técnico, en lo que áreas de cesión, parqueos, una habitación más, salón comunal, etc., se refiere.*

#### **Respuesta:**

Se aclarará mediante circular, el área privada construida mínima requerida por vivienda, diferenciada según la categoría fiscal de los municipios y en el anexo técnico los requisitos mínimos en cuanto a número de habitaciones, construcción de salones comunales y parqueaderos.

Con relación a las áreas de cesión obligatorias, el requerimiento incluido en el anexo técnico está sujeto a las normas establecidas en los POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presente, según lo dispuesto en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010.

No obstante el anexo técnico establece que dicha obligación no puede ser inferior al 25% del área neta urbanizable del proyecto.

58. *En el marco de la audiencia se pregunta si el área mínima de 45m2 es área privada.*

59. *En el marco de la audiencia se preguntó si la exigencia para las viviendas es área construida de 50 m2.*

60. *En el marco de la audiencia se pregunta: En un proyecto de vivienda multifamiliar hay un apartamento con menor área que los demás, pero al promediar el área de todos los apartamentos se cumple con la mínima exigida. ¿Se puede manejar así?*

#### **Respuesta:**

Según lo establecido en el artículo 3 de la ley 675 de 2001, el área privada construida corresponde a: *“Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales”,* lo cual excluye, las áreas comunes y el área privada libre que es aquella *“Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.”.* Esta misma

definición se aplicará, en lo pertinente, para vivienda unifamiliar que no se acoja al régimen de propiedad horizontal.

61. En el marco de la audiencia se pregunta: *¿Es posible estandarizar los metros cuadrados por solución de vivienda para que estos no dependan de la categoría municipal, que todo sea de 45 metros cuadrados?*

**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 estar diferenciado por las categorías de los municipios, por tal razón se mantendrá lo indicado en la Circular y el Anexo Técnico.

En todo caso, se aclarará mediante circular, el área privada construida mínima requerida por vivienda, según la categoría fiscal de los municipios y en el anexo técnico los requisitos mínimos en cuanto a número de habitaciones, construcción de salones comunales y parqueaderos

62. En el marco de la audiencia se hizo referencia a que la vivienda para personas con movilidad reducida incrementa áreas privadas y construidas por las exigencias de baño y dimensiones y se consideró por algunos interesados que esa vivienda debería tener un precio diferente y mayor.

**Respuesta:**

De conformidad con el parágrafo 2, del artículo 9 de la Ley 546 de 1999, las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. En tal sentido, las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

La mencionada Ley 546 de 1999, estableció esta obligación sin disponer de un valor diferenciado para la vivienda de interés prioritario, en ese sentido y como se mencionó anteriormente en este documento, de acuerdo con la Ley 1537 de 2012, las viviendas que podrán ser entregadas a título de subsidio familiar de vivienda 100% en especie son las viviendas de interés social prioritario, cuyo valor fue establecido en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011.

Así las cosas, el Gobierno Nacional no puede establecer un valor máximo superior al señalado por la Ley.

63. En el marco de la audiencia se solicitó que no se unifiquen las exigencias para todos los proyectos pues, por ejemplo, el departamento del Chocó es diferente a Cundinamarca

**Respuesta:**

Los requisitos técnicos establecidos en la convocatoria son considerados como los mínimos, para garantizar una vivienda digna que cumpla con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción.

Los parámetros y estándares que se incluyen en el anexo técnico corresponden entre otros, a aquellos incluidos en normas técnicas de construcción adoptadas por distintas entidades para todo el territorio y aplicables a viviendas de interés prioritario y a las normas urbanísticas de los planes de ordenamiento territorial y que se deban aplicar en las licencias de urbanización y construcción para este tipo de proyectos.

En esa medida, si bien hay normas técnicas aplicables a todos los municipios, se debe considerar que los parámetros de urbanización y de edificabilidad contenidos en las normas urbanísticas de los planes de ordenamiento territorial estén acordes con las condiciones propias de cada municipio y el valor establecido por la ley para este tipo de vivienda.

Por lo anterior, se mantendrá la exigencia del cumplimiento de las normas técnicas vigentes y aplicables a la vivienda de interés prioritaria, las normas urbanísticas de los POT como medida para garantizar una vivienda digna para la población más vulnerable del país y se aclarará mediante el anexo técnico de la circular los requisitos mínimos exigidos a que haya lugar.

64. *En el marco de la audiencia se pregunta por la obligatoriedad de establecer la supervisión técnica (interventoría del proyecto): nunca se ha establecido en qué condiciones el Municipio debe hacer esa Interventoría? Cómo van a ser estos aportes?*

65. *En el marco de la audiencia se pregunta: ¿Quién asume el costo de la interventoría? ¿Cuenta como aporte de la entidad territorial si esta lo asume?*

66. *En el marco de la audiencia se pregunta: Los municipios que tienen la capacidad técnica, pueden realizar la interventoría del proyecto?*

67. *En el marco de la audiencia se pregunta: Es obligatorio la contratación de la interventoría por parte del ente territorial pensando que hay municipios con recursos limitados?*

#### **Respuesta:**

De conformidad con los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda *“con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual”*. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento de las obligaciones a cargo del contratista desde el punto de vista técnico, jurídico y financiero del cumplimiento del contrato.

De igual manera y según lo establece la Ley 1474 de 2011, la interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la entidad pública debe contratar el constructor del proyecto, en la circular se exige como obligación de la entidad territorial en el convenio que se suscriba con FONVIVIENDA, la de contratar por su cuenta y riesgo al interventor del proyecto, aclarando de igual manera que en la ejecución del proyecto se debe garantizar el cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y su reglamento de sismo resistencia NSR – 10 en lo relacionado con el ejercicio de la supervisión técnica.

68. En el marco de la audiencia se pregunta: *El equipamiento sólo puede ser salón comunal, o pueden ser otro tipo de equipamientos como cancha deportiva u otros que se requieran en el proyecto?*

69. *En el marco de la audiencia se advierte que hay una obligación de hacer mantenimiento a zonas verdes, pero no se ha establecido cómo se hará ese mantenimiento. Se pregunta si también el mantenimiento del salón comunal que se va a entregar al Municipio. No está especificado si el Municipio debe hacerse cargo durante un año.*

**Respuesta:**

La Ley 388 de 1997 establece que las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general (parques y zonas verdes). En esa medida, el espacio público resultante de procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará a las áreas del municipio, para su administración y mantenimiento. Teniendo en cuenta que los municipios y distritos son los encargados de administrar el espacio público resultante de los procesos de urbanización, serán quienes definan como se hará mantenimiento a los espacios públicos y equipamientos colectivos resultantes de los procesos de urbanización.

No obstante, tratándose de antejardines, zonas verdes, salones comunales, y cualquier otras áreas que hagan parte del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, siendo bienes comunes, es decir, bienes que pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, todos los propietarios deben contribuir con las expensas comunes del edificio o conjunto destinadas al mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de dichos bienes comunes, en proporción a su coeficiente de copropiedad.

La circular establece la obligatoriedad de construir y entregar como mínimo un salón comunal por proyecto, el cual no podrá ser sustituido por canchas u otro tipo de equipamiento. Esta obligación es sin perjuicio de lo que establezca la norma urbanística de cada plan de ordenamiento territorial respecto de las cesiones urbanísticas gratuitas. En ese sentido, adicional al salón comunal se deberán destinar las áreas para espacio público y equipamientos colectivos que establezca cada municipio en su norma urbanística.

Entendido lo anterior, y en relación con el mantenimiento de los salones comunales que se construyan en los proyectos, es necesario determinar: (i) Si este corresponde a un bien de uso común dentro de una propiedad horizontal, caso en el cual la administración y mantenimiento corresponderá a la copropiedad; o (ii) Cuando se construyan en proyectos de vivienda unifamiliares no afectos a propiedad horizontal, caso en el cual, se deberá hacer entrega de dicho espacio al municipio para su administración y mantenimiento.

70. *Inquietud formulada por correo electrónico: tengo un lote de aproximadamente 6000 metros cuadrados con todos los servicios públicos disponibles, pero dentro del esquema de ordenamiento territorial esta ubicado como área de expansión urbana, con esta calificación dentro del Eot, es posible postularlo a el proyecto de viviendas gratis, dado q mi municipio no cuenta con lotes en el área urbana para el desarrollo de estos proyectos, por esta situación no he podido acceder a ninguna de las convocatorias de vivienda. Teniendo en cuenta esta situación q opciones tengo para participar en esta convocatoria tan importante u necesaria para mi comunidad*

**Respuesta:**

De conformidad con la Ley 388 de 1997, para urbanizar los predios localizados en suelo de expansión se requiere de la formulación y aprobación de un plan parcial. Por tal razón, en el numeral 2.1 Requisitos Generales de la Circular de la Convocatoria, se estableció que el(los) predio(s) en que se desarrolle o pretenda desarrollar el proyecto debe(n) estar ubicados en suelo urbano o suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado.

De igual manera, como requisito se debe aportar la licencia de urbanización cumpliendo con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010, requisito que no se podrá cumplir si el(los) predio(s) se localizan en suelo de expansión urbana y no cuentan con plan parcial adoptado.

Por lo anterior no es procedente modificar la circular en el sentido de permitir postular predios localizados en suelo de expansión urbana y que no cuenten con plan parcial adoptado.

71. *Inquietud formulada por correo electrónico: El EOT vigente es del año 2000, en el año 2012 se utilizó la ley Vargas Lleras. Se construirá Villa diana Etapa dos en el área de expansión urbana que aplicando la ley 1537 ya se convirtió en Urbana. la duda que se tiene es cual debe ser la información anexa la escritura general del municipio, la escritura de desenglobe, los respectivos certificados de Instrumentos públicos, o debo anexar todo mas el acuerdo de aplicación de la ley 1537????*

**Respuesta:**

Los proyectos que se postulen deben presentarse con la documentación requerida en la circular externa de convocatoria, entre otros se solicita como requisitos que el(los) predio(s) se localicen en suelo urbano de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, indiferentemente si corresponde o no a una modificación o revisión del mismo. En esa medida, la documentación que se debe aportar es la actualizada y vigente para el(los) predios que se postulen.

72. *En el marco de la audiencia el municipio de Candelaria Valle, solicitó, de ser posible, toda vez que el numeral 2.1 requisitos generales, solo habla de plan parcial adoptado o que haga parte de Macroproyectos de interés social nacional adoptados, se tengan en cuenta los PIDUS.*

**Respuesta:**

Se aclarará mediante Circular que se podrán postular proyectos en predio(s) que hagan parte de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano – PIDUS.

73. *Inquietud formulada por correo electrónico: Para el caso que el Municipio cuente además del predio para urbanizar, otro predio donde se ubique el sistema de tratamiento de aguas residuales (PTAR), que por obvias razones debe estar alejado del predio a urbanizar, debe formar parte integral del proyecto, este se cuantifica en calidad de aporte?.*

**Respuesta:**

Los proyectos que sean viables y priorizados deberán ejecutarse bajo responsabilidad de las entidades públicas que los postularon. Para el efecto, la Circular dispone en el numeral 5.4 que en el documento de postulación el representante legal de la entidad territorial deberá manifestar el valor solicitado a

FONVIVIENDA por las viviendas a transferir al Fideicomiso. Este mismo numeral explica cuál es el valor máximo que deberá solicitar cada ente interesado, por cada una de las viviendas.

Teniendo en cuenta que el proyecto será ejecutado bajo la responsabilidad del ente territorial que lo presente, será responsabilidad del mismo garantizar que el proyecto se construya con las condiciones urbanísticas establecidas en las normas vigentes y en la circular de la convocatoria, donde se incluye entre otros aspectos, la de garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

La entidad territorial no debe presentar los costos o presupuesto del proyecto, según lo dispuesto en la circular deberá determinar cuál es el precio por el cual venderá las viviendas que haya ejecutado bajo su responsabilidad, y ese precio es el que deberá indicar al momento de la postulación. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el lote en que se pretenda desarrollar el proyecto sea del Municipio, el ente territorial deberá indicar cuál es el valor del lote en SMMLV para cada vivienda, y éste valor deberá ser descontado del valor total solicitado a FONVIVIENDA, por cada vivienda.

En todo caso y teniendo en cuenta que según el esquema de ejecución establecido en la Convocatoria, las entidades territoriales serán las responsables de la ejecución integral del proyecto de vivienda de interés prioritario que haya resultado viable y priorizado, será el ente territorial el responsable de ejecutar todas las obras necesarias para entregar el proyecto en las condiciones señaladas en el Anexo Técnico, de lo contrario no se realizará ningún desembolso de recursos del subsidio familiar de vivienda que otorga el Gobierno Nacional.

74. En el marco de la audiencia se pregunta: *Disminuir el requerimiento de equipamiento de 1,5m2 por unidad de vivienda*

75. Inquietud formulada por correo electrónico: *Eel área de 1.50 m2 por cada unidad de vivienda para la construcción de un salón comunal se hace demasiado grande, solicito se estudie esta solicitud.*

### **Respuesta:**

Se aclarará mediante el anexo técnico a la circular el requerimiento realizado en cuanto a los salones comunales.

76. En el marco de la audiencia se pregunta: *Aclarar la descripción de requisitos mínimos de espacios (sala, comedor, tres habitaciones) pues se presta para interpretaciones porque en el texto se habla de viviendas multifamiliares y unifamiliares: a veces se entiende que pueden ser 2 habitaciones construidas y el espacio para una tercera habitación, o se interpreta que se deben dejar 3 habitaciones y el espacio para una cuarta.*

77. En el marco de la audiencia se pregunta: *El espacio adicional dice entre paréntesis "alcoba": esto es una obligación o puede ser un estudio u otro tipo de uso? Si es una alcoba, significa que debe tener dimensiones de 2,70 x 2,70?*

78. En el marco de la audiencia se pregunta: *Reconsiderar la exigencia de la tercera alcoba por las condiciones de área: se pueden presentar proyectos con dos alcobas?*

79. En el marco de la audiencia se pregunta: *Alcobas de 2,70 x 2,70 son muy grandes, siendo 3 alcobas esto obliga a una modulación arquitectónica muy restringida y reduce área en otros espacios. Puede reducirse el área y dimensiones exigidas?*

80. Inquietud formulada por correo electrónico: *La medida de las habitaciones 2.70 \* 2.70 no deben ser un limitante para la aprobación del proyecto. Se solicita que se deje a criterio del diseñador del proyecto.*

81. Inquietud formulada por correo electrónico: *Dado que en las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS se indica que las DIMENSIONES DE LOS LADOS (medidas entre muros) de las alcobas tendrán como mínimo 2.70 metros y 3 alcobas es imposible lograr viviendas con 45 m<sup>2</sup>. La pregunta es si es solo una de las dimensiones la debe ser mínimo de 2.70 metros.*

**Respuesta:**

Se aclarará mediante el anexo técnico a la circular el requerimiento realizado en cuanto número de habitaciones por tipo de vivienda y las dimensiones mínimas de las mismas.

82. En el marco de la audiencia se pregunta: *Propuesta de que no haya una exigencia de área mínima, sino que sea libre. Se solicita rebajar el número de parqueaderos en la relación establecida 3:1, si se disminuyen estas áreas se logrará construir más unidades de vivienda para un estrato económico que muy seguramente no posee vehículos.*

**Respuesta:**

Se aclarará mediante el anexo técnico a la circular el requerimiento realizado en cuanto a área mínima construida por vivienda y parqueaderos.

83. Inquietud formulada por correo electrónico: *Las vías internas del proyecto deben entregarse pavimentadas en su totalidad, o la vía principal pavimentada y las secundarias en afirmado?*

84. En el marco de la audiencia se pregunta: *En el anexo técnico se menciona que las vías deben entregarse pavimentadas que pasa en los municipios donde la red vial principal no está pavimentada, ni los accesos al proyecto?*

**Respuesta:**

En el anexo técnico, en las especificaciones del urbanismo se establecen las siguientes características para la vía de acceso al proyecto y para las vías internas:

“Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito”.

Los requisitos técnicos establecidos en la convocatoria son considerados como los mínimos, para garantizar una vivienda digna que cumpla con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, por tal razón se mantendrá este requisito.

85. En el marco de la audiencia se pregunta: *¿Con las condiciones establecidas de desarrollo progresivo para la construcción de vivienda bifamiliar o unifamiliares. Planteamos que al igual que las*

*viviendas multifamiliares, las bifamiliares desarrolladas en dos niveles, con una unidad de vivienda por nivel no puede tener desarrollo progresivo?*

**Respuesta:**

Para los casos de viviendas bifamiliares desarrolladas en dos niveles, es necesario garantizar que el desarrollo progresivo pueda realizarse de manera independiente, permitiendo el libre acceso de sus propietarios y el respeto por las condiciones de habitabilidad de cada una de las viviendas.

86. En el marco de la audiencia se pregunta: *Se ha tenido en cuenta el mayor valor de mantenimiento para las familias por el uso de sanitarios de doble descarga?*

**Respuesta:**

Según lo manifestado por los fabricantes de aparatos sanitarios, tanto el valor inicial como el mantenimiento de los aparatos pertenecientes a las líneas denominadas “de bajo consumo” no tienen un costo superior a los tradicionales. Por tal razón se mantendrá esta exigencia.

87. Inquietud formulada por correo electrónico: *Qué zonas incluye el espacio público para el 8% que establece el ministerio.*

88. Inquietud formulada por correo electrónico: *Qué zonas incluye el equipamiento para el 17% que establece como mínimo el municipio.*

**Respuesta:**

Se aclarará mediante anexo técnico de la circular que en el “espacio público” se incluyen las zonas verdes, parques y áreas de recreación que de conformidad con el Decreto 1504 de 1998 y la norma urbanística de cada municipio, constituyan el espacio público efectivo. Las zonas que incluye el equipamiento serán aquellas que establezca y defina el plan de ordenamiento territorial para equipamientos colectivos.

De igual manera se aclararán los porcentajes exigidos espacio público y equipamientos colectivos.

89. Inquietud formulada por correo electrónico: *Qué área hay que usar para el cuarto de basuras en un proyecto unifamiliar.*

**Respuesta:**

En el Anexo Técnico de la Circular, se establece que para los cuartos de basura se debe cumplir lo establecido en el Decreto 2981 de 2013, especialmente lo dispuesto en relación con los Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Para los casos de viviendas unifamiliares que no hagan parte de una propiedad horizontal, la recolección de las basuras se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 22 del mencionado decreto.

90. Inquietud formulada por correo electrónico: *Qué diseños hay que presentarse con la propuesta sólo urbanístico y topográfico?, cuándo se presenta los planos de acueducto, alcantarillado y eléctrico?*

**Respuesta:**

Como requisito general, en el numeral 2.1 de la Circular se dispone que al momento de la postulación del proyecto se deberá aportar la licencia de urbanización la cual deberá acompañarse de sus planos y estudios respectivos cumpliendo con el Decreto 1469 de 2010, en esa medida entre otros, se deben presentar los planos urbanísticos y topográficos que hacen parte de la licencia.

Los planos y diseños que hagan parte de la licencia de construcción o que sean necesarios para la aprobación de los diseños hidráulicos o eléctricos por parte de las empresas de servicios públicos domiciliarios no deberán aportarse al momento de la postulación del proyecto, siendo responsabilidad del proponente tramitar y obtener las licencias y autorizaciones respectivas como parte de la ejecución del proyecto.

**5. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL ESQUEMA DE EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS, SUSCRIPCIÓN DE LOS CONVENIOS Y CONTRATOS A QUE HAYA LUGAR.**

91. En el marco de la audiencia se pregunta: *¿Puede el Alcalde constituir una unión temporal con el constructor para la ejecución del proyecto de vivienda?*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en la convocatoria realizada por la Circular, quienes deberán postular el proyecto son solamente entidades territoriales o sus entidades del sector central o descentralizado.

Así mismo, de acuerdo con la Ley, los convenios interadministrativos solo pueden ser suscritos entre entidades públicas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7° de la Ley 1537 de 2012, las viviendas podrán ser adquiridas directamente por los Fideicomisos constituidos por FONVIVIENDA, en la medida en que sean promovidos, gestionados o ejecutados por entidades territoriales o sus entidades del sector central o descentralizado. En consecuencia, las promesas de compraventa serán suscritas con éstas últimas y no con particulares.

Finalmente, será responsabilidad del Municipio definir el proceso de selección y contratación con el ejecutor de las viviendas, el cual deberá cumplir las condiciones señaladas en el numeral 4.2 de la Circular.

92. En el marco de la audiencia se pregunta: *¿Cuál es la modalidad contractual entre el contratista y el municipio?*

**Respuesta:**

En la medida en que será la entidad territorial la que se encargue de seleccionar y contratar al constructor de las viviendas y que éste último no tendrá relación alguna con FONVIVIENDA ni con el Fideicomiso constituido por ésta última, será responsabilidad del ente territorial contratante definir la modalidad de selección y contratación del constructor, de conformidad con las normas vigentes.

93. *En el marco de la audiencia se pregunta si alcalde o gobernador debe tener las facultades para realizar la compraventa hasta el final del proyecto*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en la Circular y con lo señalado en las normas vigentes, la entidad pública del orden territorial que haya suscrito la promesa de compraventa en condición de promitente vendedora, necesariamente debe tener la capacidad jurídica de suscribir los actos traslativos del derecho de dominio sobre las viviendas.

94. *En el marco de la audiencia se pregunta: Qué fiduciaria va a manejar los recursos, o cómo va a ser el proceso de contratación, esto debido a que las alcaldías deben seleccionar contratistas que aporten el 50% del valor del proyecto, pero las entidades financieras desean que se haga o se siga trabajando como se viene haciendo con FIDUBOGOTA.*

**Respuesta:**

De acuerdo con lo establecido en la Circular mediante la cual se realiza la convocatoria, existen dos vínculos contractuales independientes: i) El que existirá entre el Fideicomiso que constituya el Gobierno Nacional y el ente territorial, que será la promesa de compraventa de las viviendas, y ii) El que existirá entre el ente territorial y el ejecutor de las viviendas, en el cual no será parte, en modo alguno, ni FONVIVIENDA ni el Fideicomiso que ésta constituya.

95. *En el marco de la audiencia se pregunta si el pago de las viviendas será girado directamente al constructor o al ente territorial.*

**Respuesta:**

El vínculo contractual existirá, de acuerdo con la Circular mediante la cual se hace la convocatoria, entre el ente territorial con el cual se suscriba la promesa de compraventa y el Fideicomiso constituido por FONVIVIENDA. En consecuencia, no existirá vínculo alguno entre el constructor y el Fideicomiso que realizará los desembolsos de los recursos del subsidio familiar de vivienda del Gobierno Nacional.

Sin perjuicio de lo anterior, el ente territorial podrá autorizar expresamente y por escrito, que el desembolso se realice en la cuenta de un tercero. Lo anterior, se aclarará mediante Circular.

96. *En el marco de la audiencia se pregunta: Cuando es la fecha de terminación de las viviendas?*

**Respuesta:**

El numeral 5.6 de la Circular mediante la cual se realiza la convocatoria dispone: *“Las viviendas que se ejecuten en los proyectos a ser ejecutados de acuerdo con lo indicado en esta circular, deberán terminarse antes del 30 de abril del 2016, término que podrá ser prorrogado solamente en los eventos y condiciones que definan los convenios interadministrativos y/o las promesas de compraventa respectivas”.* (Subrayado fuera del texto)

## **6. OTRAS OBSERVACIONES**

97. *En el marco de la audiencia se pregunta si la selección de los beneficiarios del segundo programa de vivienda se realizara igual que para el primer programa de viviendas gratis.*

98. *En el marco de la audiencia se pregunta si es posible que los beneficiarios de las viviendas sean exclusivamente población afectada por desastres naturales.*

### **Respuesta:**

La selección de los beneficiarios en el marco del Programa de Vivienda Gratuita será realizado de conformidad con lo establecido en el Decreto 1921 de 2012, modificado por los Decretos 2164 de 2013 y 2726 de 2014, y las demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.