

PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

CONVOCATORIAS PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIP EN BOGOTÁ CONVOCATORIA No 032

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN: seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario que sean terminadas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013.

CONSIDERACIONES INICIALES:

1. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas dentro de la audiencia pública realizada el 5 de septiembre de 2012 a partir de las 8:00 a.m. y las que se recibieron en el correo electrónico señalado para el efecto en los términos de referencia, desde las 8:00 a.m. y hasta las 11:00 a.m. Así mismo, solo se tendrán en cuenta las observaciones presentadas sobre los términos de referencia definitivos de la Convocatoria 032 – Programa de Vivienda Gratuita - Bogotá. Las demás se tendrán por no recibidas.
2. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia definitivos publicados en la página web de la Fiduciaria Bogotá el 31 de agosto de 2012 y sus adendas. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de realizar adendas adicionales más adelante, las cuales serán publicadas en la misma página web, razón por la cual los interesados deberán hacer consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
3. 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.
4. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título “**Respuesta**”.
5. 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 TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS

De conformidad con lo dispuesto en el cronograma del proceso de selección, se procede a dar respuesta a las observaciones presentadas dentro del plazo establecido, de la siguiente manera:

1. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. *En el marco de la audiencia se pregunta si en el sobre de presentación y entrega de las propuestas, ¿El número de proceso es igual a número de convocatoria?*

Respuesta:

Sí, el número de la convocatoria, publicado en la página WEB de la Fiduciaria Bogotá es el número con el que se identifica el proceso.

1.2. *Se pregunta en el marco de la audiencia ¿Si se hacen modificaciones para la convocatoria de Bogotá se supone que puede aplicar para otros departamentos?*

Respuesta:

No, los procesos que se adelantan para cada Departamento del país y para el Distrito Capital son independientes, razón por la cual cuando hay lugar a hacer adendas éstas se publican para cada uno de los procesos y no en forma general para todos los procesos de selección que se adelantan.

1.3. *En el marco de la audiencia se pregunta, ¿El ministerio puede establecer cuál es el porcentaje de soluciones de vivienda de cada proyecto presentado que se pueden comprar?*

Respuesta:

Al respecto se indica que el número de soluciones a adquirir en el marco del proceso, será hasta el señalado en los términos de referencia definitivos de la convocatoria 032. En el numeral 3.3.1, del documento señalado, se establece el procedimiento para la selección de los proyectos, así:

En el caso en que la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados NO supere el número máximo señalado en el numeral 1.3 de este documento, se suscribirá contrato de promesa de compraventa con todos los proponentes que se encuentren en tales condiciones. En este caso, no será necesario continuar con la evaluación de los criterios de asignación de puntaje de las propuestas presentadas.

Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados supere el número máximo señalado en el numeral 1.3 de este documento, el evaluador dará aplicación a los criterios para asignación de puntaje, a los que hace referencia el numeral 3.3.3. del presente documento, y se suscribirá contrato de promesa de compraventa con los proponentes que obtengan los mayores puntajes, hasta completar el número máximo de viviendas a adquirir, señalado para en el numeral 1.3.

Cuando, como consecuencia de los límites de adquisición señalados en el numeral 1.3 de este documento no sea posible adquirir la totalidad de las viviendas propuestas en un proyecto ofrecido, no se suscribirán contratos de promesa de compraventa de un número de viviendas

inferior al propuesto para el respectivo proyecto, salvo cuando pueda adquirirse en su totalidad una etapa del proyecto, expresamente autorizada como tal en la respectiva licencia urbanística. Esta regla aplicará aun cuando no se haya completado la totalidad de las viviendas requeridas de acuerdo con el numeral 1.3.

Cuando se presente el evento antes señalado, el proponente tendrá la posibilidad de decidir si suscribe el contrato de promesa de compraventa en los términos señalados, manteniendo las condiciones de la oferta. En este caso, el proponente tendrá la opción de retirar su oferta, sin que haya lugar al pago de indemnizaciones ni para el convocante ni para el proponente y sin que se haga efectiva la garantía de seriedad de la oferta

1.4. *En el marco de la audiencia se solicitan aclaraciones frente algunos aspectos de la convocatoria 001, en relación con: - Solicitud de ampliación del plazo para presentar las propuestas. - Se manifiesta que frente el predio tiene ocho propietarios y uno de ellos está en el exterior, en este caso para la transferencia del predio en la carta en la cual los fideicomitentes den la instrucción irrevocable a la Sociedad Fiduciaria respectiva el patrimonio autónomo tenga la obligación de transferir las viviendas. ¿Dicho trámite se puede realizar sin la firma del propietario que se encuentra en el exterior? - En los requisitos habilitantes se pregunta, ¿sí La experiencia que se presenta es de cada uno de los consorciados?.*

Respuesta:

El término para solicitar aclaraciones en la convocatoria 001 de acuerdo con el cronograma contenido en los términos de referencia definitivos, ya se encuentra vencido. No obstante lo anterior, el día 16 de agosto se publicaron las respuestas de la audiencia, dando estricto cumplimiento al cronograma establecido en los términos de referencia.

2. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LA HABILITACIÓN DEL PROPONENTE

2.1. *Inquietud formulada por correo electrónico: **LA AFIRMACIÓN:** El mismo párrafo primero de la cláusula tercera de la promesa de compraventa, señala que "...de acuerdo con documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, él y los demás fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario de los inmuebles mencionados en esta cláusula, han entregado una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para transferir los predios en los cuales se desarrollará el proyecto..." **LA INQUIETUD:** En el caso de nuestro proyecto, desde la escritura de constitución del fideicomiso al cual se escrituraron los predios, en su clausulado quedó claramente establecido como instrucciones a la fiduciaria que: "CAPITULO VI – INSTRUCCIONES. ... 6.5. Suscribir las escrituras públicas contentivas de los contratos de compraventa sobre las UNIDADES resultantes del PROYECTO que realice EL CONSTRUCTOR FINANCIADOR en nombre propio." **LA PROPUESTA:** Teniendo en cuenta que el Constructor Financiado es el mismo proponente, consideramos que no es necesario que obtenga la carta de instrucción de los fideicomitentes hacia la fiduciaria para que ésta firme las escrituras, pues desde la creación misma del fideicomiso, así quedó contemplado clara y expresamente como una de las instrucciones a seguir y cumplir.*

Respuesta:

El numeral 3.3. del 3.1.1.3. "Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa" de los términos de referencia establece que el proponente podrá acreditar que el predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados son de propiedad de un patrimonio autónomo debidamente constituido, caso en el cual deberá presentar con la propuesta, entre otros documentos, el siguiente: "(...) 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 transferir **al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, o a quien éste indique, las viviendas respectivas.** Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) fideicomitentes no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta. Todos los beneficiarios del fideicomiso deben ser fideicomitentes del mismo (...)". (Resaltado y subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, no se acepta la recomendación y el proponente deberá cumplir con las condiciones establecidas en el numeral 3.1.1.3 de los términos de referencia, para considerarse habilitado dentro del proceso de selección.

2.2. *Inquietud formulada por correo electrónico: En relación con el numeral 3.1.1.3 del Adendo 4 a los términos de referencia LA AFIRMACIÓN:* Este numeral se refiere a la capacidad del proponente para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa y que cuando el proponente NO sea el propietario del inmueble deberá "presentar una carta del(los) propietario(s) del predio o los predios en se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, en la que éste (os) manifieste (n) que transferirá(n) el (los) predio(s) al proponente, si éste resulta seleccionado..." **LA INQUIETUD:** Resulta que desde la constitución misma de nuestro fideicomiso que arriba mencioné, quedó claramente estipulado en su clausulado quien sería el CONSTRUCTOR FINANCIADOR del proyecto (que en esta caso será igualmente el proponente) y el mismo fideicomiso nuestro contempló que será el encargado de la promoción, gerencia, construcción, comercialización y ventas del proyecto de vivienda. **LA PROPUESTA:** Teniendo en cuanto las atribuciones y responsabilidades otorgadas por nuestro fideicomiso al constructor financiador (quien a la vez es el proponente) y este mismo asumió dichas responsabilidades al suscribir la escritura de fideicomiso, consideramos que no es necesaria la carta mencionada al momento de firmarse la promesa de compraventa de las casas o unidades que hacen parte del proyecto. Al momento de otorgarse las respectivas escrituras de venta, la fiduciaria comparecerá escriturando el terreno y el constructor financiador (en este caso el proponente) comparecerá escriturando la construcción.

Respuesta:

El numeral 3.1.1.3. de los términos de referencia dispone que el proponente podrá cumplir una de las tres opciones señaladas en ese numeral. Para el caso en que el propietario de los predios sea un patrimonio autónomo, se deben cumplir las condiciones y presentar los documentos a los que hace referencia el numeral 3 del 3.1.1.3 de los términos de referencia, que dispone:

"3. Acreditar que el predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados son de propiedad de un patrimonio autónomo debidamente constituido, caso en el cual deberá presentar con la propuesta lo siguiente:

3.1. Copia del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el patrimonio autónomo.

3.2. Certificación de la sociedad fiduciaria respectiva, expedida dentro del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta, en la cual indique quienes son los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario y quiénes son los beneficiarios. En todo caso, el proponente y todos sus miembros en caso de ser consorcio o unión temporal, debe(n) ser fideicomitente(s) y beneficiario(s) del patrimonio autónomo propietario. Adicionalmente podrán existir fideicomitentes y beneficiarios adicionales.

3.3. 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 transferir al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, o a quien éste indique, las viviendas respectivas. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) fideicomitentes no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta.

Todos los beneficiarios del fideicomiso deben ser fideicomitentes del mismo (...).

Para este caso, las obligaciones del proponente y del patrimonio autónomo están igualmente definidas en el numeral 3 del 3.1.1.3 de los términos de referencia, que dispone:

“(.) **En este caso**, el proponente suscribirá el contrato de promesa de compraventa, prometiendo la venta de cosa ajena, teniendo como fundamento la documentación antes mencionada. Sin embargo, **en todos los casos, el proponente o todos sus miembros en caso de consorcio o unión temporal, deberá(n) suscribir las escrituras en que se protocolicen los contratos de compraventa y en las mismas se señalará que el proponente asume todas las responsabilidades que establecen las normas legales vigentes para los constructores y para los vendedores. En el caso en que no comparezca a la firma de las escrituras o no asuma expresamente en las mismas las responsabilidades antes señaladas, habrá lugar a la terminación del contrato de promesa de compraventa y el proponente asumirá el pago de las indemnizaciones a que haya lugar, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.** (Resaltado y Subrayado fuera del texto).

2.3. En el marco de la audiencia se manifiesta que pueden presentarse problemas con las empresas aseguradoras para la expedición de las garantías requeridas en el proceso en relación con la garantía de seriedad de la propuesta la cual se exige por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total de los proyectos ofrecidos.

Respuesta:

Las empresas aseguradoras no han manifestado la imposibilidad de expedir una póliza de seriedad de la oferta, la cual es de normal utilización en el marco de los procesos de selección. En todo caso, el sector asegurador puede establecer las condiciones y requisitos, que considere pertinentes, en el

marco de las normas vigentes que les sean aplicables, para definir en qué casos expide la referida garantía.

2.4. En el marco de la audiencia se pregunta si en el caso de consorcios, uniones temporales, se puede presentar la misma experiencia en diferentes procesos.

Respuesta:

El numeral 3.1.3.1. de los términos de referencia dispone: *“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**”.* (Subrayado y resaltado fuera del texto).

2.5. En el marco de la audiencia se pregunta si la carta de intención, en caso de consorcios, puede estar dirigida a todos los miembros de la unión temporal o a uno de los consorciados solamente.

Respuesta:

La carta de intención a la que se refiere el numeral 2 del 3.1.1.3 de los términos de referencia deberá dirigirse al proponente, es decir, al consorcio o unión temporal, pues es el proponente quien se compromete a adquirir el predio para posteriormente cumplir sus obligaciones como promitente vendedor o vendedor.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con los términos de referencia, también podrá ser propietario del predio el miembro del consorcio o unión temporal que tenga el mayor porcentaje de participación, y si hay varios con el porcentaje más alto, cualquiera de ellos, sin perjuicio de que los demás miembros tengan una responsabilidad solidaria por el cumplimiento, la carta de intención de transferir el predio, a la cual hace referencia el numeral 2 del 3.1.1.3 de los términos de referencia, también puede ser dirigida al miembro del consorcio o unión temporal que cumpla con las condiciones antes señaladas, siempre y cuando sea quien posteriormente se convierta en propietario del(los) predios.

2.6. En el marco de la audiencia se pregunta si el valor que se incluye en la carta de pre aprobación de crédito puede expresarse en dólares?.

Respuesta:

Al respecto es importante tener en cuenta, que el numeral 2.13, CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS, de los términos de referencia dispone en el 2.13.6, lo siguiente:

2.13 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

2.13.6 Cuando la propuesta sea presentada en un idioma diferente al idioma castellano o se presente algún valor en moneda extranjera.

- 2.7. Inquietud formulada por correo electrónico: *“No se define en forma precisa la tipología contractual, los fundamentos del proceso de selección, la modalidad de selección que se utilizará, términos, procedimientos.*
- 2.8. Inquietud formulada por correo electrónico: *“El presente proceso (que tipo de proceso, modalidad, tipología) se rige por las normas civiles y comerciales, por lo establecido en la Ley 1537 de 2012, por lo dispuesto en el Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil No. 302 del 6 de julio de 2012 suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA y la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y por lo señalado en este documento. **Es necesario conocer el Manual Operativo del Contrato de Fiduciaria Mercantil No 302 del 06 de Julio de 2012.**”*
- 2.9. Inquietud formulada por correo electrónico: *“2.3. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN. La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, publicará las modificaciones que, de oficio o a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes del previsto para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. **Se debe aclarar que funciones tiene cada uno de los comités que aparecen en los términos de referencia: COMITÉ FIDUCIARIO Y Comité Técnico del Fideicomiso.***

Respuesta:

El numeral 1.4. de los términos de referencia establecen el “**RÉGIMEN LEGAL**” señalando que “El presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, por lo establecido en la Ley 1537 de 2012, por lo dispuesto en el Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil No. 302 del 6 de julio de 2012 suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA y la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y por lo señalado en este documento.”

Tal como queda puesto de presente, tanto el proceso de selección que se está adelantando como los contratos que se suscriban como resultado del mismo, se rigen por las normas del derecho privado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1537 de 2012.

Por otra parte el Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil es un documento que regula las relaciones de las partes del contrato, es decir, el Fondo Nacional de Vivienda y la Fiduciaria Bogotá, define los procedimientos que deberán surtirse para iniciar los procesos de selección, cuáles son los órganos contractuales del Fideicomiso, cuál es la forma de administración de los recursos, entre otros. Este documento no hace referencia a las condiciones para el desarrollo de los proyectos de vivienda a adquirir y no hace parte de los términos de referencia.

Son los términos de referencia de los procesos de selección los que definen las relaciones que existirán entre el patrimonio autónomo FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA y el proponente que resulte seleccionado y que posteriormente tendrá la condición de promitente vendedor y de vendedor.

- 2.10. Inquietud formulada por correo electrónico: *De acuerdo con la inquietud planteada al señalar en los términos: “en las condiciones señaladas en los presentes términos de referencia” **PASAN POR ALTO LA LEY 3ª DE 1991 Y ESPECIALMENTE EL DECRETO 2190, LA LEY 1151 DE***

2007, LA LEY 1450 DE 2011, LA LEY 1469 DE 2011, LA LEY 1537 DE 2012. EXISTE UN DESCONOCIMIENTO DEL SUSTENTO NORMATIVO.”

- 2.11. Inquietud formulada por correo electrónico: “3.4 CRITERIOS DE DESEMPATE No se menciona ningún régimen legal, se fijan reglas de desempate sin tener en cuenta los criterios legales vigentes.”
- 2.12. Inquietud formulada por correo electrónico: “3.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO. Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no, de las siguientes exigencias: **Agregar “toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento” y las disposiciones legales vigentes: Ley 3ª de 1991, La Ley 1151 de 2007, el Decreto 2190 de 2009, la Ley 1450 de 2011, la Ley 1469 de 2011 y la Ley 1537 de 2012.**”
- 2.13. Inquietud formulada por correo electrónico: “3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS El evaluador revisará las propuestas presentadas, con el fin de determinar: a. Si el proponente cumple con los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros. b. Si los proyectos presentados cumplen con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y del proyecto urbanístico, señalados en este documento y su anexo técnico. **Aclarar “señalados en este documento y su anexo técnico” y además las disposiciones legales vigentes: Ley 3ª de 1991, La Ley 1151 de 2007, el Decreto 2190 de 2009, la Ley 1450 de 2011, la Ley 1469 de 2011 y la Ley 1537 de 2012.**”
- 2.14. Inquietud formulada por correo electrónico: 4.3. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. 4.3.14. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el supervisor que designe el promitente comprador advierta que el proyecto a adquirir no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta. Lo anterior, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto emita el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. Esta claro “no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas” y además las disposiciones legales vigentes: Ley 3ª de 1991, La Ley 1151 de 2007, el Decreto 2190 de 2009, la Ley 1450 de 2011, la Ley 1469 de 2011 y la Ley 1537 de 2012.

Respuesta:

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, “Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.”(Negrilla y subrayado fuera del texto)

La citada disposición es el sustento normativo para que las convocatorias se rijan por las condiciones señaladas en los términos de referencia.

Sumado a lo anterior es claro que las condiciones y obligaciones establecidas en los términos de referencia, deben ser ejecutadas y cumplidas de acuerdo con la normatividad vigente.

2.15. *Inquietud formulada por correo electrónico: "No es claro quien es el convocante ¿FONVIVIENDA, MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO O FIDUCIARIA BOGOTA S.A.?"*

2.16. *Inquietud formulada por correo electrónico: "3.3.4. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS CON LOS MAYORES PUNTAJES Conforme a los criterios de asignación de puntaje antes expuesto, y de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, seleccionará los proyectos que obtengan los puntajes más altos, resultantes de la sumatoria de las evaluaciones obtenidas de acuerdo con los numerales 3.3.3.1 y 3.3.3.2, hasta completar el número máximo de viviendas a adquirir de acuerdo con lo señalado en el cuadro No. 1 del numeral 1.3 de este documento. LA FIDUCIARIA BOGOTÁ, en su condición de vocera del fideicomiso, celebrará contrato de promesa de compraventa con los proponentes de los proyectos seleccionados. **Aclarar quién es el RESPONSABLE DE LA CONVOCATORIA.**"*

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 1.1. de los términos de referencia es claro que la **CONVOCANTE**, es "FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. quien obra en este acto en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, ha sido instruida, por EL COMITÉ FIDUCIARIO para adelantar un proceso de selección de proyectos de vivienda de interés prioritario, con el fin de adquirir las viviendas que se desarrollen en los mismos, en las condiciones señaladas en los presentes términos de referencia."

2.17. *Inquietud formulada por correo electrónico: "Mediante **solicitud enviada por correo 1.5. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO**. Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda efectivamente transferida, será de hasta SETENTA (70) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV), incluidos los tributos que se causen por su adquisición. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 117 de la ley 1450 de 2011. Efectivamente o transferida o comprada. Cabe Señalar que un subsidio de vivienda es personal e intransferible".*

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 1.2. de los términos de referencia el objeto del presente proceso, "es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario que sean terminadas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 31 de diciembre de 2013."

Por lo anterior a partir del citado objeto es claro que el presupuesto estimado hace referencia al valor al cual serán **adquiridas** las viviendas a los proponentes que resulten seleccionados. El tope a pagar por dicha adquisición está determinado por el parágrafo 1° del artículo 117 de la Ley 1450, en

tanto las viviendas que se adquieran serán entregadas como subsidio en especie a los beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la ley 1537 de 2012.

2.18. *Inquietud formulada por correo electrónico: "1.6. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN.*

Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios 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 enajenar las viviendas de interés prioritario ofertadas, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos señalados en este documento y sus anexos.

*No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas. En consecuencia, serán rechazadas las propuestas presentadas por estas o cuando alguno de los miembros de un proponente plural sea una entidad pública. 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. Tampoco podrán presentarse proyectos que se hayan ejecutado o se ejecuten, total o parcialmente, financiados o cofinanciados con recursos provenientes directa o indirectamente de entidades públicas. **ACLARAR QUE EL CIERRE FINANCIERO DE LOS OFERENTES EN ESTA CONVOCATORIA ES CON DINERO DE LOS OFERENTES YA QUE LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO PAGAN LA VIVIENDA CONTRA ENTREGA, CREEMOS QUE NO REQUIERE DE PATRIMONIO AUTONOMO O FIDUCIA. A DIFERENCIA DEL CIERRE FINANCIERO EN LA CONVOCATORIA CON TERRENOS DE ENTIDADES PUBLICAS DONDE SI NECESARIAMENTE SE REQUIERE DE UN PATRIMONIO AUTOMO."***

Respuesta:

De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, *"Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social."*

Por lo anterior es claro que las viviendas que se pretenden adquirir en la presente convocatoria, serán entregadas, de forma gratuita a los beneficiarios, que cumplan con lo establecido en el citado artículo, a título de subsidio en especie.

En cuanto al cierre financiero para la ejecución del proyecto, los términos de referencia en el numeral 4.7, al establecer la forma de pago señalan que "EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA pagará el 80% del valor de las viviendas prometidas en venta, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de existencia o habitabilidad suscrito por el supervisor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.
- Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y de calidad del bien, por parte del supervisor designado o contratado por el promitente comprador. .
- Copia de la modificación del contrato de promesa de compraventa en la cual se establezca expresamente la fecha, hora y Notaría en la cual se celebrarán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas prometidas en venta.
- Los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- En el caso en que el propietario del predio no sea el **PROMITENTE VENDEDOR** y no sea un patrimonio autónomo que además haya cumplido con todos los requisitos señalados en los términos de referencia, el **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá aportar el(los) certificados de tradición y libertad en los que conste que él es el propietario”

Como queda claramente establecido solo se hará el primer pago una vez terminadas la viviendas, y cumplidos los requisitos antes enunciados, por lo cual la ejecución del proyecto debe ser financiada por el proponente.

2.19. *Inquietud formulada por correo electrónico: “2.1. **CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN.** En las convocatorias 001 a 005 se inicia con la “Publicación del proyecto de términos de referencia, Recibo de observaciones al proyecto de términos de referencia, Publicación de términos de referencia definitivos”. A diferencia en las convocatorias 006 a 031 que se inician con la “Publicación de términos de referencia definitivos” es decir no se pudieron hacer observaciones? Siguiendo el Cronograma: “Publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos 29 de agosto de 2012. Hoy es domingo 02 de septiembre y no han sido publicadas.*

Respuesta:

El término para solicitar aclaraciones en las convocatorias 006 a la 031 de acuerdo con el cronograma contenido en los términos de referencia de cada una de ellas, ya se encuentra vencido, sin embargo, es preciso aclarar que en los términos de referencia para las convocatorias 006 a la 031, en el cronograma sí se estableció la oportunidad para presentar observaciones, tal oportunidad fue el 24 de agosto, día en el cual se celebró audiencia pública para la aclaración de los términos de referencia. Por otra parte, el día 29 de agosto se publicaron las respuestas de la audiencia, dando estricto cumplimiento al cronograma establecido en los términos de referencia.

2.20. *Inquietud formulada por correo electrónico: “.4. **PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS.** La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento del*

proceso de selección y de todas las condiciones y obligaciones establecidas en el presente documento. (solo en este documento)?

Respuesta:

Las condiciones y obligaciones son las establecidas en términos de referencia, así como las normas vigentes que rigen la ejecución y cumplimiento de las obligaciones establecidas en los mismos.

2.21. Inquietud formulada por correo electrónico: “2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS. El evaluador de las propuestas será quien designe o contrate para el efecto la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., previa instrucción del órgano competente del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. El evaluador será responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas con sujeción a lo establecido en el presente documento. Se debe aclarar cuál es el “órgano competente del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA””

Respuesta:

Independientemente de cuál sea el órgano que dé la instrucción a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA para contratar al evaluador, para el proponente lo que resulta relevante es que son personas contratadas, directamente por la sociedad fiduciaria en su condición de vocera del patrimonio autónomo referido, y específicamente contratados para el efecto.

2.22. Inquietud formulada por correo electrónico: “El informe de verificación de los requisitos habilitantes de las propuestas permanecerá a disposición de los participantes en la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término los oferentes presenten las observaciones que estimen pertinentes en relación con el informe de verificación de los requisitos habilitantes. Lo anterior también aplicará para el informe de evaluación de los proyectos y de las propuestas económicas. Dentro del término con el que cuentan los proponentes para presentar observaciones a los informes de evaluación, éstos no podrán, modificar o mejorar sus ofrecimientos. Hay que aclarar: “permanecerá en la FIDUCIARIA BOGOTÁ” o en FONVIVIENDA o en el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.”

Respuesta:

El numeral 2.2 de los términos de referencia, CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES, establece que “Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados, serán publicados en la página www.fidubogota.com de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.”

2.23. Solicitud formulada por correo electrónico: “Suspender las convocatorias señaladas en el asunto de la referencia, por las razones fácticas y de derecho enunciadas, hasta tanto se de claridad a los términos de referencia de la misma y se cumpla con la finalidad del proceso de selección objetiva.”

Respuesta:

No se encuentra sustentada la solicitud de suspensión del proceso en tanto todas las dudas han sido aclaradas y adicionalmente las inquietudes planteadas se encuentran solventadas con el contenido de los términos de referencia en tanto se ha dado respuesta a cada una de ellas, citando para el efecto lo establecido en los términos de referencia que se encuentran publicados.

2.24. *Inquietud formulada por correo electrónico: 3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE. 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. Si el objeto es construir Vivienda de Interés Social, la EXPERIENCIA ESPECÍFICA debe ser de construcción de vivienda de interés social y no de Vivienda ya que entre estos dos tipos existe una gran diferencia en todo sentido.*

Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el POT. Estamos hablando de Vivienda de Interés Social. Debe ser aclarado, como lo dije anteriormente existen mucha diferencia entre lo que es LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y LA VIVIENDA COMO TAL.

Respuesta:

No se acoge la solicitud en tanto se considera que exigir una experiencia así de específica resulta excluyente. De otra parte, el artículo 6° de la ley 1537 de 2012 se refiere de manera general a la necesidad de solicitar experiencia en la ejecución de proyectos de vivienda y no la limita a la experiencia en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

2.25. *Inquietud formulada por correo electrónico: "la certificación de los metros construidos debe ir acompañada de la DECLARATORIA DE ELEGIBILIDAD DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL."*

Respuesta:

Solicitar que la experiencia que se pueda acreditar sea solo aquella que haya sido ejecutada en proyectos que cuenten con elegibilidad sería restringir la posibilidad de contar con pluralidad de oferentes que tengan experiencia en la ejecución de proyectos de vivienda como lo requiere la ley 1537 de 2012. Adicionalmente, no constituiría un criterio objetivo de selección, por el contrario, sería excluyente, razón por la cual no se acoge la solicitud.

3. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DEL PROYECTO

3.1. *En el marco de la audiencia se pregunta sobre la Entidad competente que debe expedir el certificado de que el predio no está invadido.*

Respuesta:

De acuerdo con el numeral 3.2.3 Requisitos Técnicos de los términos de referencia, la condición de que el predio no está invadido se acredita con: "**Certificación del proponente** adjuntando a la propuesta el registro fotográfico en el que conste que el(los) predio(s) donde se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no está(n) invadido(s), ocupado(s) o en posesión de terceros" (Subrayado y resaltado fuera del texto).

3.2. En el marco de la audiencia se solicita que se tenga en cuenta el tamaño del lote dentro de los criterios de calificación.

Respuesta:

La nota 1 del numeral 3.3.3.2 de los términos de referencia dispone:

"NOTA 1: El proponente de soluciones unifamiliares o bifamiliares también podrá señalar en el Anexo No. 5, el número de metros cuadrados de área libre (sin construir), cuya titularidad será efectivamente transferida al beneficiario. Esta será contabilizada para efectos del puntaje señalado en el presente numeral, sin embargo, para efectos de aplicación de la fórmula, cada 3 metros cuadrados de área privada no construida, serán contabilizados como el equivalente a 1 metro cuadrado de área construida. En todo caso, esta área no implicará el pago de sumas adicionales a la señalada en el valor total de la vivienda ofrecida, de acuerdo con el Anexo No. 5.

En todo caso, siempre el área construida exigida será como mínimo de 40 m² so pena de rechazo de la propuesta". (Resaltado fuera del texto)

De otra parte, el anexo No. 5 de los términos de referencia en su séptima columna indica: "Área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m²) **(Si aplica)**"

3.3. En el marco de la audiencia se solicita incluir como criterio de desempate el tamaño del lote

Respuesta:

El tamaño del lote, cuando éste permite el desarrollo progresivo posterior de la vivienda ya está considerado como un criterio para obtención de puntaje. No se establecerá como criterio de desempate teniendo en cuenta que también se acepta la presentación de proyectos construidos en altura.

3.4. En el marco de la audiencia se pregunta ¿Cómo se anexa en la práctica las especificaciones técnicas del anexo No. 4?

Respuesta:

Las especificaciones técnicas del proyecto deberán anexarse en documento impreso el cual hará parte de las propuestas presentadas. El anexo 4 de los términos de referencia definitivos, establece que: "El

Proponente debe anexar a su propuesta, el documento de especificaciones técnicas de construcción del proyecto ofertado."

- 3.5. En el marco de la audiencia se manifiesta que la certificación que se debe presentar sobre la localización del predio en zonas de alto riesgo puede presentar problemas con los tiempos de expedición en los municipios. Se pregunta si el Ministerio ha realizado alguna gestión para que los municipios expidan la certificación en los tiempos establecidos en la convocatoria.*
- 3.6. En el marco de la audiencia se pregunta si se puede aportar la solicitud de la certificación relacionado con la localización o no, del predio en zonas de alto riesgo considerando que es posible que las entidades del Distrito Capital no se pronuncien dentro del término establecido para la presentación de la propuesta.*
- 3.7. En el marco de la audiencia se manifiesta en relación con la certificación que se debe presentar sobre la localización del predio en zonas de alto riesgo que si la misma puede ser sustituida con la presentación de estudios de riesgos aprobados por el FOPAE. Así mismo se solicita especificar la lista de entidades que darían estas certificaciones.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta las observaciones anteriores, en este proceso de convocatoria y el cronograma establecido para la presentación de las propuestas, se hará la modificación mediante adenda eliminando este requisito. No obstante, cuando de la información aportada se presenten dudas, la entidad evaluadora se reserva el derecho a solicitar las aclaraciones y/o certificaciones correspondientes ante las entidades competentes, según el tipo de información requerida. En el evento que se presenten diferencias entre la respuesta de las entidades competentes y la licencia urbanística respectiva, se rechazará la propuesta.

- 3.8. En la audiencia se pregunta si en la licencia de urbanización se debe manifestar que el predio es vip, teniendo en cuenta que según anexo No. 4 el proyecto debe ser vip, pero la norma contempla solo la manifestación que el predio es para el desarrollo de VIS.*

Respuesta:

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la licencia urbanística debe contener la manifestación expresa si el predio corresponde a vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según sea el caso, teniendo en cuenta además que las normas urbanísticas en las que se fundamentó la expedición de las mismas deben corresponder al tipo de vivienda licenciado.

- 3.9. Se solicita aclarar lo referente a los costos que se generen por los derechos de conexión de los servicios públicos domiciliarios.*

Respuesta:

En el marco del programa de vivienda gratuita que se encuentra implementando el Gobierno Nacional, se busca que las familias beneficiarias, las cuales deben hacer parte de la población vulnerable mencionada en la ley 1537 de 2012, no tengan la obligación de aportar ninguna suma de dinero para la ejecución de las viviendas.

Así las cosas, la responsabilidad para la obtención de las licencias, la terminación de las viviendas dentro de los plazos propuestos y la transferencia y entrega material de las mismas, en las condiciones señaladas en los términos de referencia definitivos, es exclusivamente del proponente.

3.10. *Se expone un caso en el que el área de las viviendas ya construidas figura en la escritura de 39.4 metros cuadrados pero en realidad son de 40.5. Se pregunta si con estas condiciones se puede presentar la propuesta.*

Respuesta:

Es claro que en los términos de referencia definitivos se establece que *“En todo caso, siempre el área construida exigida por unidad de vivienda será como mínimo de 40 m² so pena de rechazo de la propuesta.”*

3.11. *Respecto a la altura de la vivienda exigida en los requisitos técnicos se pregunta cual es el criterio o la fuente para definir la altura para la vivienda según el clima.*

Respuesta:

Teniendo en cuenta que la pregunta se realiza en el marco de la Audiencia Pública de la Convocatoria 032 - Programa de Vivienda Gratuita (Bogotá), es claro que la capital de la Republica cuenta con un clima frío, por lo que según el anexo 4, *“El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del lugar en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima cálido, la altura mínima entre pisos, no debe ser menor a 2.30 m y en caso de climas frío o templado, no debe ser inferior a 2.20 m”*

3.12. *En el marco de la audiencia se pregunta si se puede presentar la licencia ya vencida cuando las viviendas están terminadas.*

Respuesta:

Al respecto es preciso aclarar que en el marco del proceso de selección, se establece que las viviendas a adquirir por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, deberán cumplir con las condiciones técnicas requeridas en los términos de referencia definitivos y su anexo técnico, así como en las normas vigentes. El Supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA será el encargado de expedir el certificado de existencia de las viviendas a adquirir, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Acorde con lo anterior, si el proponente ofrece viviendas totalmente terminadas, en el marco del proceso de selección podrá presentar la licencia vencida, siempre y cuando la ejecución de las obras se haya realizado conforme a lo estipulado en ellas y que las obras cumplan con las condiciones técnicas requeridas en los términos de referencia definitivos y su anexo técnico, así como en las normas vigentes.

En todo caso, el cumplimiento de las condiciones, será verificada por el Supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. En el caso en que el supervisor no expida este certificado no habrá lugar a la firma del contrato de compraventa de las viviendas y por lo tanto no habrá lugar al pago de las mismas.

3.13. *En el marco de la audiencia se pregunta si es posible presentar la solicitud de la licencia de urbanización o se debe presentar la licencia de urbanización aprobada?*

Respuesta:

En el numeral 3.2.1. de VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS – REQUISITOS GENERALES, se establece que el proponente deberá aportar copia de la **licencia de urbanización o de urbanización y construcción, y de sus planos respectivos**, las cuales deberán presentarse cumpliendo con el Decreto 1469 de 2010 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición. En el siguiente punto se **indica que cuando el proyecto cuente con licencia de construcción**, deberá aportar copia de la misma y de sus planos respectivos, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010.

En todo caso, las respectivas licencias deberán presentarse acreditando el cumplimiento de los contenidos de que trata el artículo 38 del Decreto 1469 de 2010 (o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición) y aportar los estudios y diseños técnicos aprobados con las mismas.

Las obras deben ser adelantadas con licencia de urbanización o de urbanización y construcción, las cuales deben ceñirse a lo aprobado en esta. Si las viviendas presentadas en la propuesta están terminadas, y la licencia que fundamentó su ejecución perdió su vigencia, éstas deben presentarse.

Por otra parte se aclara que la solicitud de una licencia no es garantía de aprobación de la misma, por lo cual, en todos los casos, debe aportarse la licencia aprobada por la autoridad competente, que para el caso de Bogotá D.C. son los curadores urbanos.

4. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR O VENDEDOR

4.1. *Inquietud enviada por correo electrónico: Numeral 4.1.Inciso cuarto.*
El contrato de compraventa deberá suscribirse dentro de los términos fijados en el contrato de promesa de compraventa o en sus modificaciones excepcionales conforme a lo dispuesto en el numeral 4.3.5 de los presentes términos de referencia, a más tardar el décimo quinto día (15°) hábil siguiente a la fecha de entrega material de la(s) vivienda(s), a la hora y en la notaría que se consignen en las respectivas Promesas de Compraventa.....

Respuesta:

El término establecido para la suscripción del contrato de compraventa, con posterioridad a la expedición del certificado de existencia por parte del supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA no será modificado, teniendo en cuenta que es el tiempo que se ha estimado necesario para la elaboración de las minutas y los demás trámites que deben realizarse, previa suscripción de las escrituras públicas respectivas.

De otra parte, la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** del anexo No. 6 de los términos de referencia dispone:

“FIRMA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE LAS VIVIENDAS: Una vez certificada la existencia de las viviendas por parte del supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR**, la suscripción de las escrituras públicas de compraventa de las viviendas objeto del presente contrato serán suscritas y otorgadas en la Notaría _____ del Círculo de _____ a la hora comprendida entre las 8:00 a.m. y 10:00 a.m. del trigésimo día hábil siguiente a aquel en el que el supervisor haya expedido la certificación de existencia de las viviendas. Esta fecha podrá ser modificada de mutuo acuerdo por las partes, previa autorización del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA (...)”. (Resaltado y Subrayado fuera del texto)”.

4.2. *Inquietud enviada por correo electrónico:* **LA AFIRMACIÓN:** *La cláusula primera (objeto del contrato), señala de manera clara y precisa que “EL PROMITENTE VENDEDOR, promete transferir a título de venta, en favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, para sí mismo o para quien o quienes este indique, el derecho de dominio y posesión de que es titular _____, sobre _____ (número) viviendas resultantes del proyecto de vivienda de interés social prioritario a desarrollar en los inmuebles identificados con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. _____.” Aquí nos queda claro que se está hablando es de las viviendas individuales, es decir, el total de vivienda que se van a construir y enajenar en el proyecto. LA INQUIETUD:* *Resulta que en la misma promesa, el numeral 7 de las consideraciones y el párrafo primero de la cláusula tercera, no mencionan la transferencia de las viviendas o unidades, sino que citan expresamente es la transferencia de los predios en los cuales se desarrollará el proyecto. LA PROPUESTA:* *Que con el fin de unificar criterios, en todas partes quede claro que lo que se va a transferir a favor del Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita o a favor de quienes ésta designe u ordene, es la totalidad de las casas o viviendas que se van a construir, NO los predios.*

Respuesta:

El numeral 7º de los considerandos de la promesa de compraventa pretende especificar quién o quiénes son el(los) propietario(s) del (los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollará el proyecto seleccionado, pues es necesario establecerlo para definir si se trata de una promesa de venta de cosa ajena o de cosa propia, razón por la cual el numeral indica quiénes pueden ser los propietarios de esos predios, lo cual es acorde con lo establecido en los términos de referencia. Como se puede verificar de la lectura del numeral, en ningún momento éste hace referencia a la obligación del promitente vendedor de transferir el(los) predio(s) referidos al promitente comprador, obligación que se encuentra claramente establecida en las cláusulas que se refieren a este asunto. En consecuencia, no se presenta ninguna contradicción en el texto de la promesa de compraventa, en relación con la inquietud planteada.

En cuanto al párrafo 1º de la cláusula tercera, sea lo primero aclarar que esta cláusula se refiere al **TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y TRADICIÓN** del (los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollará el proyecto seleccionado, y que el párrafo 1 corresponde a la **OPCIÓN 3** contenida en la cláusula, teniendo en cuenta, como ya se expuso, quiénes pueden ser los propietarios del (los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollará el proyecto de acuerdo con lo establecido en los términos de

referencia. De otra parte, es claro que en esta cláusula no se está haciendo referencia a las viviendas a desarrollar sino al predio en el cual se desarrollan o desarrollarán y específicamente al caso en el cual el propietario del mismo es un patrimonio autónomo. En consecuencia, no se presenta ninguna contradicción en el texto de la promesa de compraventa, en relación con la inquietud planteada.

- 4.3. *Inquietud enviada por correo electrónico: **Numeral 4.2. Vigencia del contrato y plazo de ejecución.** El plazo que se establezca en el contrato de promesa de compraventa para perfeccionar el contrato prometido dependerá del término ofrecido por el proponente para cada uno de los proyectos seleccionados y, excepcionalmente, de lo dispuesto en el numeral 4.3.5 del presente documento. En el contrato de promesa de compraventa, o en las modificaciones que las partes acuerden conforme a lo dispuesto en el citado numeral 4.3.5 de este documento, se fijará la fecha máxima para la firma del contrato de compraventa y para la entrega material de las viviendas conforme a las directrices fijadas en el presente documento (numeral 4.1.).*
- 4.4. *Inquietud enviada por correo electrónico: **Numeral 4.3.5.** Informar al promitente comprador la fecha de terminación de las viviendas prometidas en venta, como mínimo con un mes de anticipación. En todo caso, la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección, salvo que el promitente vendedor acredite razones técnicas o jurídicas, hechos de un tercero, fuerza mayor o caso fortuito que justifiquen la modificación de la fecha de terminación inicialmente establecida. En este caso, el supervisor que designe o contrate la sociedad fiduciaria emitirá su opinión, no vinculante, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, sobre las situaciones expuestas por el promitente vendedor y la presentará de inmediato, junto con las razones expuestas por este último, al Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA para que, sea éste, dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la recepción de la opinión del supervisor, quien defina si dichas razones y la nueva fecha de terminación propuesta son o no conducentes. Si el Comité Técnico no se pronunciare dentro del plazo previsto o acogiere expresamente las razones expuestas por el promitente vendedor y la nueva fecha de terminación propuesta por éste, se procederá, dentro de los 10 días siguientes a dicha aceptación o al vencimiento del plazo referido sin pronunciamiento, a suscribirse el documento modificador de la promesa de compraventa inicialmente suscrita para incorporar la nueva fecha de terminación de las viviendas y la de suscripción de las escrituras de venta prometidas, condiciones éstas que en ningún caso implicarán la modificación de la forma de definición del precio a pagar por las viviendas ofertadas ya que éste continuará siendo el señalado por el promitente vendedor en su propuesta inicial calculado con base en el salario mínimo legal mensual vigente para el año de terminación de las viviendas fijado en la propuesta inicialmente presentada.*

Respuesta:

El numeral 4.2. de los términos de referencia remite al plazo que se establezca en el contrato de promesa de compraventa para perfeccionar el contrato prometido, lo cual dependerá del término ofrecido por el proponente para cada uno de los proyectos seleccionados, el cual, en todo caso, no podrá superar el 31 de diciembre de 2013.

Lo anterior, es acorde con lo establecido en el numeral 4.3.5 de los términos de referencia, que establece la obligación de *“Entregar un cronograma general de ejecución del proyecto, incluyendo como mínimo la programación de ejecución del proyecto y especificando al menos el porcentaje de*

avance trimestral en las obras de urbanismo, cimentación, mampostería y/o cerramiento, cubierta de la edificación y la fecha de terminación de las viviendas, que en todo caso no podrá superar el 31 de diciembre de 2013”

Si el promitente vendedor no cumple con el cronograma o con el término establecido para la terminación de las viviendas, deberá someterse a lo establecido en la cláusula décima quinta de la minuta del contrato de promesa de compraventa, contenida en el anexo No. 6 de los términos de referencia, la cual establece que se podrá dar por terminado el contrato, por parte del promitente comprador, entre otros casos: *“b) Cuando el PROMITENTE COMPRADOR o el supervisor que designe o contrate, determine que los retrasos presentados entre el reporte de avance y lo establecido en el cronograma presentado por el PROMITENTE VENDEDOR no permitan el cumplimiento de la fecha de entrega de las viviendas prometidas en venta, (...) g) Cuando se incumpla el término establecido para la terminación de las viviendas por parte del PROMITENTE VENDEDOR”.*

Sin embargo, la cláusula antes mencionada establece un procedimiento en el cual el promitente vendedor podrá exponer las razones del presunto incumplimiento y el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA podrá definir si se dará por terminado el contrato, caso en el cual deberá motivar su decisión, o igualmente, se podrá acordar la modificación del contrato y/o la prórroga del mismo cuando así lo autorice el mismo Comité Técnico y exista justificación técnica o jurídica para realizarla. El Comité Técnico en el marco de sus funciones podrá considerar los argumentos del supervisor, pero no se establece desde el inicio si los acogerá o no, pues dependerá de los análisis que realice.

De otra parte, los argumentos que definan si hay lugar a la modificación del contrato deben ser técnicos o jurídicos y no basados únicamente en el vencimiento de un término establecido para que el Comité Técnico decida, pues cada situación es particular y en algunos casos se requerirá de la realización de visitas, de la revisión de información, de la emisión de conceptos por parte del supervisor, entre otros, lo cual no permite establecer desde la fecha de realización del proceso de selección un término máximo para que el Comité tome su decisión.

4.5. *Inquietud enviada por correo electrónico: 4.12.- DOCUMENTOS CONTRACTUALES: Añadir como documento contractual, el siguiente: “los planos arquitectónicos de las viviendas, el documento de especificaciones técnicas y tolerancias de las mismas y de los bienes comunes del proyecto”*

Respuesta:

La cláusula vigésima segunda de la minuta del contrato de promesa de compraventa, contenida en el Anexo No. 6 de los términos de referencia dispone:

“VIGÉSIMA SEGUNDA.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO. Las partes acuerdan que forman parte integral del presente contrato, los siguientes documentos: 1. Los términos de referencia del proceso de selección en el que se haya seleccionado el proyecto en que se desarrollarán las viviendas prometidas en venta. 2. La propuesta presentada por el PROMITENTE VENDEDOR con sus anexos. 3. Las licencias

urbanísticas presentadas y las que se tramiten y aprueben para el desarrollo del proyecto seleccionado, y sus planos y anexos. (Resaltado y Subrayado fuera del texto)”.

4.6. Inquietud enviada por correo electrónico: **TEMA 3. GIRO DE RECURSOS A ENTIDADES BANCARIAS.** 4.7. Forma de pago de las viviendas adquiridas. EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA pagará el 80% del precio de las viviendas prometidas en venta, por sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos: (...) Si el PROMITENTE VENDEDOR celebró operaciones de crédito con entidades bancarias para la financiación del proyecto, podrá expedir cartas irrevocables de autorización para que los pagos a los que se refiere el presente numeral 4.7 sean efectuados directamente por parte de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. a favor de la entidad financiera correspondiente. Para efectos de lo anterior, las comunicaciones con la instrucción del promitente vendedor que deberá ser acatada por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., indicarán expresamente la entidad financiera a la cual se hará el giro, el valor de la suma a transferir a esa entidad, la cuenta a la cual debe efectuarse el giro correspondiente y la suma que deberá ser entregada.

Respuesta:

La cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** de la minuta de promesa de compraventa contenida en el anexo No. 6 de los términos de referencia dispone:

“GARANTÍA PARA LA ENTIDAD QUE FINANCIA EL PROYECTO. De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012, los derechos económicos del PROMITENTE VENDEDOR establecidos en este contrato podrán ser pignorados en garantía a favor de los establecimientos de crédito que financien la ejecución del proyecto seleccionado.

Cuando el PROMITENTE VENDEDOR opte por la pignoración de los derechos económicos, deberá informar por escrito sobre dicha situación al PROMITENTE COMPRADOR, a partir de lo cual se le informará a la entidad financiera cualquier información aportada por el supervisor técnico del proyecto o que sea conocida por los órganos contractuales del Fideicomiso, que pueda afectar el normal desarrollo del proyecto seleccionado. Una vez el PROMITENTE VENDEDOR haya optado por la pignoración del contrato, esta decisión será irrevocable. (...)” (Subrayado y Resaltado fuera del texto).

De otra parte, el párrafo 2º de la cláusula **DÉCIMA OCTAVA**, relativa a la forma de pago de las viviendas, de la minuta de promesa de compraventa, contenida en el anexo No. 6 de los términos de referencia dispone:

“PARÁGRAFO SEGUNDO.- El PROMITENTE VENDEDOR podrá solicitar que el desembolso de los recursos se realice a la entidad financiera que financió el desarrollo del proyecto, indicando expresamente la entidad financiera a la cual se hará el giro, junto con el valor de la suma a transferir a esa entidad, la cuenta a la cual se debe efectuar el giro y la suma que deberá ser desembolsada al vendedor de las viviendas, dicha situación deberá ser manifestada

expresamente por escrito, momento a partir del cual será irrevocable la instrucción de desembolso directo de los recursos a la entidad financiera mencionada". (Subrayado y Resaltado fuera del texto).

4.7. *Inquietud enviada por correo electrónico: TEMA 2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE LAS VIVIENDAS. Propuesta. Numeral 4.3.7. A partir de la fecha de terminación de las viviendas, deberá estar a disposición para aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor técnico designado por el promitente comprador, para hacer la verificación técnica de las viviendas con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas. El certificado de existencia de las viviendas deberá ser expedido por el supervisor técnico en el plazo y bajo las condiciones establecidas en el presente documento y conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En el caso en que el supervisor no expida este certificado, no habrá lugar a la firma del contrato de compraventa de las viviendas y por tanto no habrá lugar al pago de las mismas. No obstante lo expresado, de manera previa a la expedición del certificado de existencia de las viviendas podrá adelantarse el siguiente procedimiento:*

- a) *En cualquier tiempo subsiguiente a la fecha de selección de la propuesta, el proponente seleccionado podrá solicitar que el supervisor técnico realice visitas al proyecto para certificar que la calidad de la vivienda o viviendas que haya terminado de construir hasta dicha fecha se adecúa a las condiciones técnicas exigidas en el presente documento y a las ofrecidas por el proponente. En caso de ser así, el supervisor y el proponente seleccionado suscribirán un acta en la que se consignará que la vivienda o viviendas objeto de la revisión efectuada cumplen con las condiciones técnicas ofertadas, con indicación de las características y especificaciones de las mismas y con los registros fotográficos correspondientes para que dicha vivienda o viviendas y las citadas condiciones y especificaciones se constituyan en el modelo de comparación con base en el cual el supervisor posteriormente deberá expedir el certificado de existencia de las viviendas restantes ofertadas que presenten idénticas condiciones.*
- b) *Durante el término de construcción de las viviendas, igualmente el supervisor, previa solicitud del proponente seleccionado realizará visitas al proyecto para certificar si antes de la terminación integral del mismo se han ejecutado a satisfacción parte o la totalidad de las obras básicas de urbanismo a las que se refiere el anexo 4 del presente documento. Si el resultado de esta visita determinare que se ha dado cumplimiento con las especificaciones técnicas exigidas y ofertadas para las citadas obras, el supervisor y el proponente seleccionado suscribirán un acta en la que se dejará constancia del cumplimiento de dichas condiciones, indicando las características y especificaciones de las mismas e incluyendo los registros fotográficos correspondientes para que esta información se constituya en el modelo de comparación con base en el cual el supervisor posteriormente deberá expedir el certificado de existencia de las viviendas.*
- c) *En el mismo sentido, en cualquier tiempo subsiguiente a la fecha de selección de la propuesta, el proponente seleccionado podrá solicitar que el supervisor técnico revise e imponga su visto bueno sobre los planos arquitectónicos de las viviendas, el documento de especificaciones de las mismas y de los bienes comunes del proyecto del cual formen parte para certificar que se adecúan a las condiciones técnicas exigidas en el presente documento y a las ofrecidas por el proponente. En caso de ser así, el supervisor y el proponente seleccionado suscribirán un acta en la que se consignará que dichos documentos cumplen*

con las condiciones técnicas ofertadas, de manera que los mismos se constituyan en el modelo de comparación con base en el cual el supervisor posteriormente deberá expedir el certificado de existencia de las viviendas restantes ofertadas que presenten idénticas condiciones.

Respuesta:

Acorde con el documento de términos de referencia definitivos de la Convocatoria 032 – Programa de Vivienda Gratuita – Bogotá, el numeral 4.3.7, no corresponde a la anotación realizada en su correo, por lo que queda claro que esta inquietud hace referencia a otras convocatorias, para las cuales y de acuerdo a los cronogramas establecidos se publicaron las respuestas respectivas.

No obstante lo anterior, en el numeral 4.3.OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, de los referidos términos de referencia definitivos de la Convocatoria 032, se establece el procedimiento para la expedición de los certificados de existencia, los cuales en todo caso se deben expedir de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

4.8. En el marco de la audiencia se pregunta, ¿qué es exactamente lo que quiere el Ministerio que diga el párrafo sobre la aprobación del crédito en la carta de aprobación?

Respuesta:

En primer lugar, es pertinente aclarar que el convocante del proceso de selección no es el Ministerio de Vivienda sino la Fiduciaria Bogotá S.A, en su condición de vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

En relación con la pregunta, el numeral 4.3.18 de los términos de referencia establece que la carta debe indicar el cupo mínimo total de crédito con que cuenta el proponente o miembro del proponente, y adicionalmente establece:

*“(…) La carta de aprobación del crédito deberá **especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales** (…)”* (Subrayado y resaltado fuera del texto).

4.9. En el marco de la audiencia se pregunta con relación a la cláusula vigésima del contrato de promesa de compraventa, se puede entender que la indemnización es equivalente a una cláusula penal pecuniaria la cual no aplica en contratos entre particulares, acorde con lo anterior se solicita aclarar cual sería el procedimiento para la reclamación donde se sugiere que el mismo se adelante en el marco del Código del Comercio.

Respuesta:

El Código Civil Colombiano, en su artículo 1º establece que *“comprende las disposiciones legales sustantivas que determinan especialmente los derechos de los particulares, por razón del estado de*

las personas, de sus bienes, obligaciones, contratos y acciones civiles". (Subrayado fuera del texto). Es decir, rige las actuaciones que se desarrollan bajo las normas del Derecho Privado.

El artículo 1592 del Código Civil dispone: DEFINICION DE CLAUSULA PENAL. *"La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal"*. En consecuencia, es válido y ajustado a las normas vigentes que se establezcan cláusulas penales en los negocios jurídicos entre particulares, a diferencia de lo que indica el interesado.

Ahora bien, en relación con lo establecido en la cláusula vigésima del contrato de promesa de compraventa, que se refiere a una indemnización en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del PROMITENTE VENDEDOR, el procedimiento para su reclamación, es el establecido en la misma cláusula, la cual dispone que:

"(...) Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del PROMITENTE VENDEDOR, de acuerdo con el procedimiento establecido en la cláusula de terminación de este contrato y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente transferidas, para el momento en que el promitente vendedor incurra en incumplimiento de sus obligaciones.

PARAGRAFO. El valor pactado en la presente cláusula se considerará como pago parcial de los perjuicios ocasionados quedando EL PROMITENTE COMPRADOR facultado para reclamar, por vía judicial o extrajudicial, el valor de los perjuicios que exceda el monto señalado". (Subrayado y resaltado fuera del texto).

4.10. *En el marco de la audiencia se manifiesta que en el caso en que el proyecto se encuentre en ejecución y algunas de las viviendas se encuentren terminadas superando la ejecución del cincuenta por ciento, se solicita se aclare si considerando el valor del avalúo catastral la carta de aprobación del crédito se puede presentar por un valor parcial o proporcional a las viviendas construidas.*

Respuesta:

El numeral 4.3.18 de los términos de referencia establece que el promitente vendedor deberá:

"Aportar, en el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa y como requisito para la suscripción del mismo, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta. La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito.

Se aceptará que para la firma de los contratos en que se prometan en venta más de quinientas (500) viviendas, se presente(n) una o varias cartas de aprobación del crédito, por un cupo mínimo del 25% del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta".

De acuerdo con lo anterior, para revisar el valor del cupo mínimo de crédito no se tendrá en cuenta el valor del avalúo del predio ni de las viviendas que se encuentren construidas, sino el valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta.

De otra parte, si el porcentaje de avance del proyecto es superior al 50% no deberá aportarse esta carta. Sin embargo, para acreditar este porcentaje, se deberá adjuntar al Anexo No. 2 de los términos de referencia (Ver Nota 2 del anexo), el certificado del interventor o de la sociedad colombiana de arquitectos o la sociedad colombiana de ingenieros, en que conste este estado de avance. Es pertinente aclarar que el referido certificado debe ser obtenido a costa del proponente.

4.11. En el marco de la audiencia se pregunta ¿Cuál es la vigencia del salario mínimo con el que se pagarán las viviendas?

Respuesta:

En el numeral 4.7 "forma de pago" de los términos de referencia se dispone:

"En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de terminación de las viviendas, fecha que, en todo caso, no podrá superar el 31 de diciembre de 2013". (Subrayado y resaltado fuera del texto).

De otra parte, la cláusula DÉCIMA OCTAVA de la minuta de promesa de compraventa, contenida en el Anexo No. 6 de los términos de referencia establece en su PARÁGRAFO PRIMERO:

"Los pagos se realizarán dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de terminación de las viviendas y en todo caso, aún cuando se prorroque la fecha de terminación de las viviendas, se pagarán las mismas con el valor del salario mínimo legal mensual vigente de la fecha de terminación inicialmente pactada". (Subrayado y resaltado fuera del texto).