

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES FORMULADAS POR PARTE DE LA CORPORACIÓN  
CONSTRUYENDO ILUSIONES PARA LA INVITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL  
CONSTRUCTOR QUE SE VINCULE AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO MUNICIPIO DE YARUMAL EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE  
CONSTRUCTOR Y DESARROLLE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL PROYECTO  
INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO  
ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA  
COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE  
DICHOS PROYECTO**

Cordial Saludo,

En atención a las observaciones radicadas en curso del cronograma de la invitación en mención; nos permitimos remitir la respuesta emitida por el Municipio de Yarumal frente a las mismas.

“

1. *Teniendo en cuenta que los costos de la interventoría estarán a cargo del Fideicomitente Constructor, debe incluirse en las funciones de este la selección y contratación de una empresa externa para dicha interventoría.*

**R/ La interventoría será contratada por convocatoria realizada por el municipio. No podría el fideicomitente constructor contratar él mismo la interventoría.**

2. *En la página 10 del archivo se menciona que el proyecto se entregará en 3 etapas y luego indica que se realizarán 4 etapas, por lo que es importante aclarar la cantidad de etapas real en las que se plantea el proyecto e igualmente abrir la posibilidad de liquidar cada etapa de manera parcial por torre entregada.*

**R/ Se realizarán en 4 etapas. dos (2) torres por etapa.**

3. *Se menciona que se realizarán 2 tipos de apartamentos, uno de 62 mts<sup>2</sup> y otro de 66 mts<sup>2</sup> y que estos no pueden superar los 105 SMMLV; haciendo un análisis de costos vemos que este valor puede cobijar el de 62 mts<sup>2</sup> pero para el de 66 mts<sup>2</sup> podría ser insuficiente para cubrir los costos de construcción, máxime teniendo en cuenta que de los 105 SMMLV habría que descontar el valor del subsidio en especie correspondiente al lote lo cual podría poner en riesgo el desarrollo del proyecto, razón por la cual sugerimos se proyecten los apartamentos de 66 mts<sup>2</sup> a 112 SMMLV manteniendo el mismo valor por metro cuadrado del de 62 mts<sup>2</sup>.*

**R/ Se acepta la observación y se aclara el área y valores para los dos tipos de unidades a construir.**

	<b>CANTIDAD</b>	<b>SMLV</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>Total aporte por familia vivienda 62 mts<sup>2</sup></b>	128	104	\$ 12.094.298.112
<b>Total aporte por familia vivienda 66 mts<sup>2</sup></b>	32	111	\$ 3.227.084.352
		<b>TOTAL</b>	\$ 15.321.382.464

4. *Acorde a como está descrito en la propuesta económica a presentar, se asume que dentro de los 105 SMMLV se debe incluir el desarrollo del urbanismo, igualmente en las características de la vivienda hay una descripción llamada "P. URBANISMO" en la que se establece que "El proyecto comprende además una vía de acceso y parqueaderos públicos. Una Plazoleta y la posibilidad de tener locales comerciales en un mall commercial". Teniendo en cuenta el tamaño del lote para el que se tendría que costear el urbanismo y las condiciones topográficas en las que se construirá la vía, es evidente que se tendrán que realizar cortes y contenciones, por lo que es importante hacer claridad frente a la financiación adicional por parte del municipio para estos dos desarrollos complementarios ya que por el techo establecido en los valores con respecto al área de los apartamentos sería inviable poder costear los apartamentos + la vía + el urbanismo.*

**R/ El valor del urbanismo y de la vía no está incluido dentro del valor de la vivienda, esta asumido por el municipio, con otras fuentes de financiación; y estaría dentro de una quinta etapa.**

5. *Teniendo en cuenta que las funciones del Gerente y el Director del proyecto son muy similares, sugerimos que el cargo de Gerente sea unificado con el de Director del proyecto con el perfil asignado para este último y por lo tanto sus funciones asumidas por este, siendo importante además agregar el perfil del residente de obra quien podría ser profesional universitario en el área de ingeniería civil con al menos 3 años de experiencia y haberse desempeñado en al menos dos (2) proyectos de vivienda de más de 150 soluciones de vivienda de interés social en calidad de residente de obra. En caso tal de considerar que no sea unificado el cargo de Gerente sugerimos que este también pueda ser desempeñado por un profesional universitario que cumpla con los años de experiencia mencionados en la convocatoria, así como el mínimo de 2 proyectos de vivienda de interés social como gerente o director, toda vez que la experiencia en el desarrollo de proyectos VIS es más relevante que el título obtenido.*

**R/ Se acepta la observación, para lo cual se publicará adenda.**

6. *Teniendo en cuenta que los topes comerciales establecidos dejan un margen prácticamente inamovible, sugerimos se brinde mayor importancia a la EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS y/o VIP que a la PROPUESTA ECONÓMICA*

**R/ Se acepta la observación, para lo cual se publicará adenda.**

7. *En la descripción de la asignación del puntaje correspondiente a la experiencia en implementación de planes de gestión social se especifica un puntaje de 50 para la sumatoria de unidades habitacionales de entre ciento treinta (130) y cinco cincuenta (150) Viviendas y de 100 puntos para la sumatoria de mínimo unidades habitacionales dejando excluido de puntaje aquellos proponentes que su sumatoria se encuentre entre 151 y 199 viviendas.*

**R/ Se acepta la observación, para lo cual se publicará adenda**

8. *Solicitamos nos sea enviado el contrato de fiducia mercantil para así poder conocer los costos establecidos para las comisiones correspondientes*

**R/ Nos permitimos remitir el Contrato de Fiducia Mercantil y adicionalmente nos permitimos exponer la cláusula vigésima quinta, correspondiente a la remuneración a cargo del Fideicomitente Constructor :**

## REMUNERACIÓN A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

**25.3** Una comisión fija mensual equivalente a **UNO PUNTO CINCO (1,5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA**, desde la fecha de firma del **OTRO SÍ** con el cual se nombre al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que hubiese sido seleccionado por el Fideicomitente Aportante y hasta la finalización de la fase de preventas por cada etapa del proyecto en esta fase.

**25.4** Una comisión de administración mensual equivalente a **DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA**, contados a partir del inicio de la fase de construcción del proyecto y hasta el inicio de la fase de escrituración de cada etapa del proyecto por cada una de las etapas.

**25.5.** Una vez iniciada la fase de escrituración, se cobrará una comisión mensual de **UNO PUNTO CINCO (1,5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA** por cada etapa que se encuentre en fase de escrituración y hasta inicio de la etapa de liquidación del contrato.

**25.6.** Una vez iniciada la fase de liquidación, se cobrará una comisión mensual de **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE más IVA** por cada etapa e dicha fase.

*Sin perjuicio de la remuneración que se cause a favor de la Fiduciaria, el Fideicomitente Constructor tendrá a su cargo, todos los gastos y costos que se generen con la suscripción del otrosí que lo vincule al contrato durante la vigencia, terminación y liquidación del mismo, los gastos de conservación del bien inmueble y todos los demás para la correcta ejecución del proyecto inmobiliario*

**GLORIA HELENA PINEDA GUERRA**  
*Secretaria de Planeación Municipal"*

Cordialmente,



**NATALIA ANDREA SANCHEZ CANO**

C.C. 1.037.590.362

Apoderada

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE YARUMAL

NIT 830.053.036-3