

RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LA INVITACION PUBLICA No. 1 DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ.

Conforme al plazo establecido en el proceso de selección- Aspectos Generales - Cronograma, por medio del cual se presentaron las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación, donde se estableció un plazo del 17 al 23 de octubre hasta las 3:00 p.m. Dentro del término otorgado, se presentaron tres observaciones a la misma, por lo cual mediante el presente documento se procede a dar respuestas a las mismas, así

1. MORENO TAFURT-CONSTRUYENDO CIUDAD

FECHA: 2023-10-23 HORA: 12:07 P.M

OBSERVACION No.1. *Las especificaciones del proyecto en la página número ocho mencionan que el proyecto es de 4 torres de 12 pisos, pero en las características de la vivienda en la misma página ocho indican "de conformidad a lo establecido por el artículo 185 y 191 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT del Municipio de Jamundí, Valle del Cauca aprobado mediante Acuerdo Municipal N° 002 de 2002", define el proyecto para una altura máxima de cinco pisos, se solicita aclarar el área de vivienda y específicamente a que tipo de construcción se refiere ya que en el punto A Estructura de especificaciones técnicas generales se refiere a casas.*

RESPUESTA POR PARTE DE LA ENTIDAD:

Hemos revisado su observación, adjuntamos concepto técnico de la Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí, en la página 3 y 4, Artículo 218, mencionan las disposiciones de Urbanizaciones desarrolladas por los Sistemas de Urbanización en Conjunto Vertical Abierto o Cerrado, "1. Altura máxima permitida: Libre". De igual manera se precisa que las especificaciones están sujetas a la consecución de las necesidades que se generan en el desarrollo del proyecto previas a su iniciación o durante su ejecución. Así mismo respecto al área de los apartamentos se tiene que los mismos contarán con un área de 61 Mts y/o 55 Mts, respecto a la estructura y la información que reposa en la invitación se tiene que la misma corresponde a lo previsto en el PBOT del 2002, pero se deberá considerar el acápite completo del punto A. "Las demás características de cada una de las etapas será determinada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a partir de la fecha de modificación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO, una vez haya sido seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; características que deben estar conforme a lo establecido por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio - Anexo Técnico de Especificaciones Técnicas de Vivienda y Obras de Urbanismo; así como las demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o sustituyan."

OBSERVACION No. 2

En esta misma página, especificaciones del proyecto, se menciona que el mismo es un conjunto cerrado de 384 viviendas tipo apartamento casa torre con un número de parqueaderos, pero no menciona la existencia de zonas comunes y sus respectivas especificaciones, es preciso aclarar si se contarán con zonas comunes o no

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

El proyecto urbanístico si contara con espacios comunes como salón social, zona de juegos, piscina, etc, los mismos se acordarán conforme a las presentaciones de los proyectos.

OBSERVACION No. 3

En el mismo orden de revisión dar claridad las especificaciones y alcances por torre para los puntos fijos de cada una, numero de escaleras, así como si en cada torre contara con un SHUBT interno de basuras o no.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

Estas especificaciones están en punto de revisión por parte del sector técnico de la entidad.

OBSERVACION NO. 4

En la pagina diez de la invitación en su numeral 3 punto de equilibrio, se solicita aclarar el porcentaje que se tomara para dar continuidad a la fase de construcción.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

Nos permitimos aclarar que esta cuenta como una Fase Previa, la cual tendrá un término de dieciocho (18) meses, prorrogables de forma automática por el mismo término. Respecto al porcentaje, no se determinará, ya que en los términos del contrato de fiducia mercantil habla de cierre financiero mas no de porcentaje en ventas.

OBSERVACION No. 5.

En la pagina 28 evaluación financiera se solicita dar claridad a la condición de los indicadores de liquidez y solvencia ya que no es claro si dicha condición de los indicadores de liquidez y solvencia ya que no es claro si dicha condición es mayor o igual al 10% del pasivo corriente o si es 10 veces el pasivo corriente

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

Se procede a aclarar que la condición de los indicadores de liquidez, será igual o mayor al 10% del pasivo corriente.

OBSERVACION No. 6. *La evaluación del factor económico en la página treinta y tres queremos confirmar ¿el proponente que ofrezca un menor precio de unidad de vivienda representado en SMML es quien más puntaje obtenga en este punto?*

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

Hemos revisado su observación y efectivamente el proponente que ofrezca un menor precio de vivienda representado en SMMLV será el proponente que más puntaje obtenga en ese punto.

OBSERVACION No. 7. *Se puede ampliar la fecha de entrega y si es necesario que algún funcionario de nuestra compañía radique en físico ante sus oficinas o se puede considerar correo certificado.*

RESPUESTA DE LA ENTIDAD: Nos permitimos manifestar que la fecha límite para la presentación de las propuestas, conforme lo pactado contractualmente, es el día martes 07 de noviembre de 2023 hasta las 3:00 pm, así mismo, dichas propuestas, conforme lo dispone el contrato y l deben radicarse en las oficinas de Fiduciaria Central S.A. La fecha límite y forma de radicación no podrá ser modificada.

OBSERVACION No. 8.

1. *La declaración de origen de fondos en la página veintinueve ¿la fiduciaria entrega algún formato específico para realizar la declaración?*

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

La fiduciaria no cuenta con un formato específico para dicha declaración. Únicamente se suministrará al proponente elegido y que sea vinculado al contrato de fiducia mercantil

2. Q-BIKO ARQUITECTURA S.A.S

FECHA:2023-10-23 HORA: 10:37 A.M

OBSERVACION No. 1 *La declaración de origen de fondos en la página veintinueve ¿la fiduciaria entrega algún formato específico para realizar la declaración?*

RESPUESTA ENTIDAD:

La fiduciaria no cuenta con un formato específico para dicha declaración. Únicamente se suministrará al proponente elegido y que sea vinculado al contrato de fiducia mercantil

OBSERVACION No. 2

Respecto al sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo Sarlaft en la página veintinueve ¿la fiduciaria tiene algún formato establecido o solo con la carta de presentación de la propuesta la fiduciaria revisa el cumplimiento de la normatividad de cada uno de los proponentes?

RESPUESTA ENTIDAD: La fiduciaria no cuenta con un formato específico para dicha declaración. Únicamente se suministrará al proponente elegido y que sea vinculado al contrato de fiducia mercantil

OBSERVACION No. 3

En las especificaciones del proyecto la propuesta que se debe de presentar se debe de contemplar 384 aptos en 4 torres de 12 pisos cada una, pero cuando mencionan las características de la vivienda en la misma página definen el proyecto para una altura máxima de cinco pisos, cuál de las dos alturas se debe de considerar para realizar la propuesta.

RESPUESTA ENTIDAD:

Hemos revisado su observación, adjuntamos oficio de la Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí, en la página 3 y 4, artículo 218, mencionan las disposiciones de Urbanizaciones

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757

Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicio al cliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

desarrolladas por los Sistemas de Urbanización en Conjunto Vertical Abierto o Cerrado, "1. Altura máxima permitida: Libre".

OBSERVACION No.4. La *EXPERIENCIA DEL DIRECTOR*, en la página 33 para una calificación de 75 puntos

"EXPERIENCIA ESPECIFICA:

Haber participado como Gerente o Director de Obra en los últimos Cinco (5) años, con mínimo de un proyecto de vivienda de interés social de más de 800 soluciones de vivienda de interés social con mínimo 38.400 m2 de área construida cubierta de unidades terminadas de vivienda de interés social (75 puntos)"Se puede considerar varios proyectos que sumen más de 800 soluciones de vivienda, o tiene que ser específicamente de un solo proyecto de 800 viviendas.

RESPUESTA ENTIDAD:

/ Teniendo en cuenta que el proyecto de la actual invitación corresponde a 384 unidades de vivienda y la experiencia propuesta supera el área del proyecto y el número de unidades, se acepta considerar la suma de varios proyectos de soluciones de vivienda de interés social para cumplir con el mínimo de 800 unidades y 38.400 m2.

OBSERVACION No.5

1. Se puede ampliar el plazo para la entrega el 13 de noviembre.

RESPUESTA ENTIDAD:

Nos permitimos manifestar que la fecha de límite para presentación de las propuestas es el día 07 de noviembre hasta las 3:00 pm. La fecha límite no podrá ser modificada.

CONSORCIO MLD (C. MARING)

FECHA:2023-10-23 HORA: 01:05 P.M

OBSERVACION No. 1Respecto a las especificaciones del proyecto en la página número siete (Lote-aporte municipio) se indica que el municipio determinara el valor del subsidio para cada encargante, de conformidad a lo establecido por el artículo 5 y 6 de la ley 3 de 1991, artículo 95 y 96 de la ley 388 de 1997 y el artículo 76 de la ley 715 de 2021. Teniendo en cuenta que el valor del lote es la fuente de pago de los subsidios, el valor de cada uno de ellos se determinara como el siguiente ejemplo:

Valor lote	\$ 4,500,000,000.00
Unidades	\$ 384

Valor unitario del subsidio \$ 11,718,750.00

Si no es correcta nuestra apreciación según el ejemplo descrito anteriormente, por favor nos indican como se va a determinar el valor de subsidio para cada encargante.

RESPUESTA ENTIDAD:

R/ Hemos revisado su observación, la apreciación es correcta, el valor del subsidio para cada encargante se determinará como se evidencia en el ejemplo mencionado.

OBSERVACION No. 2

Respecto al cumplimiento de los indicadores financieros en la página número veintiocho se indica lo siguiente "La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de Diciembre de 2022, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas" sobre este punto agradecemos por favor tener en cuenta el Decreto 579 del 31 de mayo del 2021 en el cual se sustituyen los parágrafos transitorios del artículo 2.2.1.1.1.5.2., el párrafo transitorio 1 del artículo 2.2.1.1.1.5.6., así como el párrafo transitorio del artículo 2.2.1.1.1.6.2. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, para que los proponentes acrediten el mejor indicador financiero y organizacional de los últimos 3 años, con el fin de contribuir a la reactivación económica.

Teniendo en cuenta el decreto mencionado anteriormente agradecemos nos confirmen si la evaluación de los indicadores en el caso nuestro que la propuesta se va a desarrollar bajo Consorcio puede ser evaluada sobre el mejor año de cada uno de los consorciados, ejemplo:

	Constructora maring sas mejor año 2022		Lcq ingeniería sas mejor año 2021		Dag ingeniería y construcciones metalicas sas mejor año 2021		Totales
Activo Corriente	\$	34,546,221,933	\$	11,905,907,905	\$	566,660,985	\$ 47,018,790,823
Activo no corriente	\$	12,421,811,642	\$	47,773,837	\$	298,930,482	\$ 12,768,515,961
Total activo	\$	46,968,033,575	\$	11,953,681,742	\$	865,591,467	\$ 59,787,306,784
Pasivo Corriente	\$	3,286,077,767	\$	917,664,347	\$	256,138,303	\$ 4,459,880,417
Pasivo no Corriente	\$	39,144,359,483	\$	5,000,000,000	\$	153,764,738	\$ 44,298,124,221
Total pasivo	\$	42,430,437,250	\$	5,917,664,347	\$	409,903,041	\$ 48,758,004,638
Patrimonio	\$	4,537,596,325	\$	6,036,017,395	\$	455,688,426	\$ 11,029,302,146

RESPUESTA ENTIDAD:

Hemos revisado su observación y acogiéndonos al decreto 579 del 31 de mayo del 2021 estamos de acuerdo con su apreciación, por lo tanto, se acepta que los proponentes sean evaluados financieramente con su mejor año de los últimos tres como se establece en el decreto. Adicionalmente confirmamos, si lo proponentes se presentan en Consorcio la evaluación financiera se puede realizar con el mejor año de cada consorciado como se evidencia en el ejemplo.

OBSERVACION No. 3

Respecto al cumplimiento de los indicadores financieros en la evaluación financiera página veintinueve se indica "para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta los porcentajes de participación de cada uno de los miembros que conforman la Unión temporal o el Consorcio", entendemos en ese punto que por ejemplo Constructora maring tiene un activo total de \$46.968.033.575 si su porcentaje de participación es 55% al momento de evaluar

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757

Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicio al cliente@fiducentral.com NIT. [800.171.372-1](http://www.fiducentral.com)

www.fiducentral.com

los indicadores se va a tener en cuenta solo el 55% de ese activo que Constructora maring aporta para el Consorcio. Por favor nos confirman si esa apreciación es correcta, adicional compartimos un ejemplo del ejercicio descrito anteriormente para confirmar su aplicación y evaluación.

	Consutrectora maring	Lcq	Dag
Activo	\$ 46,968,033,575.00	\$ 11,953,681,742.00	\$ 865,591,467.00
Pasivo	\$ 42,430,437,250.00	\$ 5,917,664,347.00	\$ 409,903,041.00
Patrimonio	\$ 4,537,596,325.00	\$ 6,036,017,395.00	\$ 455,688,426.00

	Participacion 55% Consutrectora maring	Participacion 20% Lcq	Participacion 25% Dag
Activo afectando %	\$ 25,832,418,466.25	\$ 2,390,736,348.40	\$ 216,397,866.75
Pasivo afectando %	\$ 23,336,740,487.50	\$ 1,183,532,869.40	\$ 102,475,760.25
Patrimonio afectando %	\$ 2,495,677,978.75	\$ 1,207,203,479.00	\$ 113,922,106.50

RESPUESTA ENTIDAD:

Hemos revisado su observación y confirmamos que su apreciación es correcta, la evaluación financiera del proponente si se presenta en Consorcio o Unión temporal se realizará según los porcentajes de participación y la ponderación de los indicadores se efectuará como se muestra en el ejemplo mencionado.

- **OBSERVACION No. 4. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL POSTULANTE. EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE GERENCIA INTEGRAL DE PROYECTOS VIS.** Esta experiencia se acreditará con uno o alguno de los siguientes documentos:
 - Certificado de enajenación expedido por Notaría.

De manera atenta, solicitamos revisar y aclarar que el certificado sea expedido por la entidad competente de acuerdo con lo estipulado para cada el municipio, para el caso de nuestros proyectos la entidad competente para expedir dicho certificado ha sido la Secretaria de Planeación.

RESPUESTA ENTIDAD: Hemos revisado su observación y estamos de acuerdo con su aclaración, por lo tanto, se acepta aclarar que el certificado de enajenación deberá ser expedido por la entidad competente del municipio donde se desarrolle el proyecto.

- EXPERIENCIA DEL GERENTE
EXPERIENCIA GENERAL - 75 puntos
 - Mas de 10 años de experiencia profesional.
Evaluar la posibilidad de avalar los 75 puntos de la experiencia general, con las certificaciones que avalen la idoneidad del gerente con la experiencia específica en gerencia de proyectos inmobiliarios de forma integral y no el tiempo. Para lo cual sugerimos: Haber Gerenciado de manera integral un mínimo de 3 proyectos VIS con un área licenciada de mínimo 15.000m2. Esta experiencia se acreditará con uno o alguno de los siguientes documentos:
 - Certificados de la Interventoría de los proyectos donde especifique el alcance de la Gerencia del proyecto y los m2 de construcción.

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757

Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicio al cliente@fiducentral.com NIT. [800.171.372-1](http://www.fiducentral.com)

www.fiducentral.com

- Licencia de construcción ejecutoriada del proyecto.

RESPUESTA ENTIDAD: / Hemos revisado su observación y se acepta incorporar a la evaluación de la EXPERIENCIA GENERAL:

Se avala por 75 puntos, un mínimo de 5 años de experiencia profesional y mínimo 3 años de experiencia específica como Gerente de Proyectos inmobiliarios, certificando un mínimo de 3 proyectos VIS con un área licenciada de mínimo 15.000m² por proyecto.

Esta experiencia se acreditará con uno o alguno de los siguientes documentos:

- Certificados de la Interventoría de los proyectos donde especifique el alcance de la Gerencia del proyecto y los m² de construcción.
- Licencia de construcción ejecutoriada de los proyectos

- EXPERIENCIA ESPECÍFICA

- Haber participado como Gerente o Director de Obra mínimo en Tres (3) proyectos VIS ejecutados o en ejecución (mayor al 70% de avance de obra) con mínimo 66.300 m² de área construida cubierta de unidades terminadas de vivienda de interés social (75 puntos).

Ponemos en consideración, avalar los 75 puntos con la certificación de la experiencia del Gerente teniendo en cuenta los proyectos VIS que ha liderado como Gerente o Director de obra mínimo en Tres (3) proyectos VIS ejecutados o en ejecución con un mínimo de 66.300 m² de área construida.

Esta experiencia se acreditará con uno o alguno de los siguientes documentos:

- Licencias de urbanismo y construcción aprobadas y ejecutoriadas
- Certificado de la fiduciaria donde decretan el punto de equilibrio del proyecto
- Carta Crédito Constructor aprobada
- Certificado de la Interventoría avance de obra

y no únicamente "Tres (3) proyectos VIS ejecutados o en ejecución (mayor al 70% de avance de obra) con mínimo 66.300 m² de área construida cubierta de unidades terminadas de vivienda de interés social"

RESPUESTA ENTIDAD:

Hemos revisado su observación y se acepta incorporar a la evaluación de la EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL GERENTE:

Se avala por 75 puntos la certificación de la experiencia Específica del Gerente, certificando que ha liderado como Gerente o Director de obra un mínimo de Tres (3) proyectos VIS ejecutados o en ejecución con una sumatoria de mínimo de 66.300 m² de área construida.

Esta experiencia se acreditará con uno o algunos de los siguientes documentos:

- Licencias de urbanismo y construcción aprobadas y ejecutoriadas
- Certificado de la fiduciaria donde decretan el punto de equilibrio del proyecto
- Carta Crédito Constructor aprobada
- Certificado de la Interventoría avance de obra

En estos términos, La fiduciaria se permite transmitir las respuestas emitidas de parte del Municipio de Jamundí frente a las observaciones presentadas por los interesados.

Atentamente,



LUIS GERMÁN VELÁSQUEZ RAMIREZ

C.C. 98.595.853

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. únicamente como

VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

NIT.830.053.036-3