

INVITACIÓN ABIERTA No. 027 DE 2025

PARA LA SELECCIÓN DEL PROPONENTE QUE OSTENTARÁ LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO, CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO DENOMINADO FIDEICOMISO PAD COLONIA ESCOLAR-CAROLINA DEL PRINCIPE, ANTIOQUIA, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL DISEÑO, PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO COLONIA ESCOLAR

I. OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:

El **FIDEICOMITENTE GESTOR** a través del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, y este por medio de su vocera, esto es, FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso de convocatoria, selección, evaluación y adjudicación de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para REALIZAR por su propia cuenta y riesgo, el DISEÑO, GERENCIA, PROMOCIÓN, VENTA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO "COLONIA ESCOLAR", ubicado en el Municipio de CAROLINA DEL PRINCIPE - Antioquia.

El proponente elegido por su propia cuenta y riesgo ostentará la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, en el patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO PAD COLONIA ESCOLAR - CAROLINA DEL PRINCIPE**, a través del cual se reglamentará todo lo concerniente a la comercialización, construcción, escrituración, condiciones de giro de recursos, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y dada su experiencia e idoneidad desarrollará por su cuenta y riesgo el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO "COLONIA ESCOLAR".

Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos de fiducia con terceros para la ejecución de proyectos de vivienda, que incluye la gerencia, construcción y enajenación de las viviendas construidas, bajo su propia cuenta y riesgo, previa evaluación conforme a lo señalado en el Manual Operativo.

EI FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, establece:

1. Para cumplir con el cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas hasta el día 6 de octubre de 2025, hasta las 4:00 p.m., en el correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y

Monica.Montanez@fiducentral.com y que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria al Comité de Evaluación.

2. Las respuestas a las observaciones son publicadas en la página WEB de Fiduciaria Central S.A. y en ningún caso se responderán observaciones directamente a correos electrónicos, direcciones o teléfonos señalados por los interesados. Lo anterior, con el fin de propender por la transparencia y la publicidad en el proceso de selección, conforme con lo establecido en la invitación realizada.
3. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título **“Respuesta”**.
4. Se aclara que la fecha y hora establecida para la respuesta de observaciones es el 9 de octubre de 2025.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA

Preguntas realizadas por la sociedad CREATIVA D, así:

- 1) *“En el objeto de la invitación, punto No 1.3, pagina 3 de 83, no hay claridad respecto de quien realiza el URBANISMO que además es requisito previo a la entrega del proyecto.*

Respuesta:

El URBANISMO conforme se señala en toda la Invitación debe ser diseñada y realizada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.

- 2) *En el ítem 1.4 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EN QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO se establece la entrega del inmueble descrito con la matrícula inmobiliaria No número 025-28645 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos, Antioquia; al respecto, es importante que se publique como anexo este folio dentro de los documentos del pliego para realizar por parte de los proponentes el estudio del título pertinente.*

Respuesta:

El folio lo pueden descargar en el VUR, ya no está contemplada la publicación del mismo en la invitación, toda vez, que por tratarse de un instrumento público puede ser consultado directamente por el interesado.

- 3) *Cuando el pliego establece en su página 5 que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR seleccionado, estará encargado entre otras actividades, de la gerencia, construcción y ventas del Proyecto y de la estructuración (página 4) no es claro respecto de si ya está seleccionado el grupo correspondiente a los beneficiarios por acto administrativo. Aclarar.*

Respuesta:

Tal y como se observa en el modelo de contrato, el Municipio cuenta con el

término de 1 mes contado a partir de la firma del contrato para realizar la entrega de los beneficiarios de la etapa o del proyecto, según sea proyectado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.

- 4) *Para el urbanismo y teniendo en cuenta el punto 1.5.7 el pliego, estos serán de acuerdo con la NTC pertinente a la vivienda de interés social o tienen algún prediseño diferente. Aclarar.*

Respuesta:

Tal y como se señaló con anterioridad, el URBANISMO debe ser diseñado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, la empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA, entregará un pre-diseño en fase 2 a la empresa seleccionada.

- 5) *De acuerdo con el Decreto 1082 de 2015, los amparos legales tienen porcentajes inferiores a los exigidos en la garantía del contrato de construcción así: cumplimiento por el 10%, prestaciones sociales 5%, estabilidad de la obra 10%; se sugiere reducir el porcentaje.*

Respuesta:

El Decreto 1082 de 2015 señala dichos montos como mínimos, por lo cual, al realizarse el análisis se requirió el aumento de la garantía para cubrir los posibles perjuicios que se puedan generar.

- 6) *En el cierre financiero del proyecto requiere ser complementado con más información, por ejemplo: avalúo del lote, información sobre cómo se estableció el valor del SMMLV para el año 2026 en \$1.512.000. Qué pasa si el gobierno lo fina (sic) en monto superior. Aclarar. Además, aclarar la nota No 1 de anexo 3 que dice: “NOTA 1. El valor de la vivienda ofrecida no podrá superar el valor determinado por la ley para vivienda de interés prioritario, incluido el lote y el pago al Interventor, so pena de aplicar al valor más favorable para el convocante o contratante”.*

Respuesta:

Tal y como es de conocimiento público, el valor de la vivienda de interés prioritario y social se encuentran regulados por el Estado, razón por la cual, se estableció que estos proyectos no pueden superar el valor fijado por el gobierno nacional para vivienda de interés prioritario.

El valor del año 2026 es proyectado, por lo cual, puede ser superior o inferior, pero nunca podrá cobrarse un valor superior al establecido por la norma al beneficiario de vivienda de interés prioritario.

Por lo anterior, el valor de la vivienda deberá incluir los costos directos e indirectos, junto con el avalúo del terreno y el pago de la interventoría y supervisión técnica que requiere el proyecto.

- 7) *Cual es valor que se tiene considerado dentro del presupuesto del contrato como valor de la interventoría. Teniendo en cuenta que el valor de la vivienda no sería el dispuesto por la norma si se incluye el valor de la interventoría.*

Respuesta:

El valor de la interventoría al igual que el cierre financiero del proyecto deberá ser establecido por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR y conforme al mercado y las exigencias de la póliza decenal.

- 8) *Dentro del presupuesto está incluido el valor de la propiedad horizontal y este según la NTC correspondiente a la VIP no incluye este rubro. Aclarar.*

Respuesta:

No es clara la pregunta, sin embargo, el reglamento de propiedad horizontal al igual que la totalidad de las escrituras requeridas para la ejecución del proyecto deberán ser realizadas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, en su condición de gerente y, por tanto, deberán estar costeadas dentro de la factibilidad del proyecto.

- 9) *Aclarar cuanto es el plazo de entrega de las viviendas porque solo establece que es para el 2026. Pero no especifica plazo concreto.*

Respuesta:

El plazo será el establecido en el contrato de fiducia mercantil, conforme a los tiempos que se pacten y establezcan como necesarios para la ejecución del proyecto, los cuales no podrán pasar del año 2027.

- 10) *Se sugiere ampliar el plazo para el cierre y presentación de ofertas y propuestas hasta el viernes 17 de octubre teniendo en cuenta que la respuesta a observaciones es hasta el 9 y hay un día de fiesta no hábil laboralmente en el intermiso del cronograma.*

Respuesta:

Se accede a la solicitud para lo cual se realizará la adenda.

- 11) *El aporte que hará la fiducia al constructor desarrollador para iniciar la fase de construcción es equivalente al valor del crédito otorgado por el IDEA? Aclarar.*

Respuesta:

La fiduciaria no realiza ningún aporte, el crédito constructor deberá ser tramitado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,

quién también estará a cargo del mismo.

- 12) Se sugiere publicar o entregar dentro del pliego como anexo el EOT. Esto por cuanto en el anexo 4 se menciona y es necesario tenerlo para verificarlo con la ejecución futura del contrato.

Respuesta:

El EOT deberá ser solicitado en el Municipio.

- 13) Aclarar que tipo de aspectos de control tendrá la interventoría conforme a lo establecido en la ley 1474 del 2011 artículo 83 y siguientes. ¿Esto es, tendrá todos los aspectos de control y en este sentido la entidad conservará algunos o solo será el técnico?."

Respuesta:

No es clara la pregunta. La interventoría tendrá a cargo todas las obligaciones normativas.