

## **INVITACIÓN PÚBLICA No. 041**

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 LA PLAYA-SAN FRANCISCO, ANTIOQUIA**, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL DISEÑO, PROMOCION, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO LA PLAYA

**MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO  
ANTIOQUIA  
FEBRERO DE 2026**

## 1. INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

### 1.1. JUSTIFICACION

Que mediante documento privado de fecha nueve (09) de Agosto de dos mil veinticuatro (2024), se celebró entre La Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA en calidad de **FIDEICOMITENTE GESTOR** y la sociedad Fiduciaria Central S.A como **FIDUCIARIA**, un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**; el cual tiene por objeto “(...) *la constitución de un patrimonio autónomo de administración y pagos, con contratación derivada en el marco del Plan de Desarrollo Departamental “POR ANTIOQUIA FIRME, 2024-2027” en el Departamento de Antioquia (...).*”

Que el alcance de dicho contrato de fiducia, entre otras cosas tiene la finalidad de: **(i)** Instrumentalizar el proceso de selección tanto de fideicomitentes constructores desarrolladores, así como de Interventores, para la ejecución de diferentes proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social y/o Interés Prioritario en el Departamento de Antioquia, los cuales se regularán a través de **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS (PAD)**, **(ii)** recibir y administrar los bienes y recursos con los cuales se conforme y posteriormente se incremente el mismo, y **(iii)** recibir y administrar los recursos por concepto de urbanismo de los diferentes proyectos inmobiliarios; entre otros, los cuales una vez asignados serán girados a dichos patrimonios autónomos derivados para su ejecución.

Que la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA** suscribió con el **MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO** el “Convenio Interadministrativo No. CI-248-2024”, con el objeto de “**AUNAR ESFUERZOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL DESARROLLO DEL PROGRAMA VIVIENDA NUEVA URBANA**”; que busca la disminución del déficit habitacional en el Municipio de SAN FRANCISCO.

### 1.2. CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A, es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día cuatro (04) de septiembre de mil novecientos noventa y dos (1992).

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes.

Dentro de sus actividades principales FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene actuar como: Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, identificado con NIT 830.053.036-3, ha sido instruida por EL FIDEICOMITENTE GESTOR es decir por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA, para publicar la invitación a terceros interesados en realizar por su cuenta y riesgo, EL DISEÑO, PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCION, GERENCIA, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DENOMINADO LA PLAYA, ubicado en el Municipio de SAN FRANCISCO, Antioquia.

### 1.3. OBJETO

El **FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO** 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, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “LA PLAYA”, ubicado en el Municipio de SAN FRANCISCO - 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 LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, 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 “LA PLAYA”.

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.

#### **1.4. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EN QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO**

El proyecto al que hace referencia el numeral 1.3 de este documento, se ejecutará en la segregación o división del predio que se relaciona a continuación, que será transferido por el Municipio de SAN FRANCISCO, Antioquia, previo estudio de títulos que se realice por uno de los abogados autorizados por Fiduciaria Central S.A., para incrementar el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** de conformidad con los parámetros establecidos en el Contrato Fiduciario, y el cual será destinado para el desarrollo del Proyecto, inmueble(s) identificado(s) con el(os) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 018-181149 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Marinilla, Antioquia.

Dicho aporte del Municipio será un subsidio en especie en beneficio de los adherentes y/o futuros promitentes compradores que para tal efecto se vinculen al proyecto, en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.

#### **1.5. ALCANCE AL OBJETO**

El **FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO**, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, como vocera del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, dentro del marco del programa de vivienda nueva, requiere adelantar un proceso de selección, evaluación y adjudicación de la persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, para que por su propia cuenta y riesgo ejecute el PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO LA PLAYA, conforme a lo señalado en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, constitutivo del patrimonio autónomo derivado denominado en principio como **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, que será suscrito entre los sujetos que hacen parte del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, el Municipio de SAN FRANCISCO, y así mismo por quien resulte elegido tras este proceso de invitación.

Sin perjuicio de lo anterior, el nombre del FIDEICOMISO podrá ser modificado por solicitud de los FIDEICOMITENTES, cuando en desarrollo de sus estrategias de diseño, promoción o mercadeo considere conveniente dicho cambio, siempre que la modificación sea aprobada por la FIDUCIARIA y mantenga relación directa con el objeto fiduciario y el proyecto a ejecutar.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR tendrá a su cargo bajo su propia cuenta y riesgo la ESTRUCTURACIÓN, PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE

INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “LA PLAYA”, ubicado en el municipio de SAN FRANCISCO, de acuerdo con las especificaciones mínimas de la norma nacional, de habitabilidad y las que se encuentran anexas en el presente documento, las cuales podrán ser modificadas conforme a los diseños aprobados por el Municipio de SAN FRANCISCO.

De esta forma, en aras de reducir el déficit de vivienda que patenta la población de SAN FRANCISCO, se requiere estructurar un proyecto de vivienda de interés prioritario para la construcción de aproximadamente 22 unidades habitacionales con igual número de familias beneficiadas, no obstante, el número definitivo de unidades inmobiliarias del proyecto, dependerá del uso del suelo de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial del Municipio y de los trámites correspondientes a la expedición de la licencia de construcción.

La ejecución del proyecto busca satisfacer la necesidad que tiene el Municipio de SAN FRANCISCO de proporcionar vivienda propia y digna a la población más vulnerable, a partir de la postulación, ejecución y entrega del proyecto LA PLAYA, de acuerdo a lo regulado dentro del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y pagos inmobiliario - **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, patrimonio autónomo, bajo el cual se realizarán entre otras las siguientes actividades: (i) recibir los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO LA PLAYA**, así como los recursos líquidos que aporten los **FIDEICOMITENTES** para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro del programa de vivienda nueva en el Departamento de Antioquia, siendo estos: LOTE + URBANISMO + SUBSIDIO + AHORRO, (ii) administrar los bienes transferidos para la conformación e incremento del patrimonio autónomo, por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** o por cuenta de estos; para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas; y (iii) permita el proceso de promoción, comercialización, construcción y entrega del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, y como producto de dicha gestión reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregados por los **PROMITENTES COMPRADORES** por concepto de pago del precio de venta de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, y una vez cumplidos los requisitos establecidos en el contrato de fiducia mercantil, sean puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado, conforme a las instrucciones dadas.

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** seleccionado, estará encargado entre otras actividades, de la gerencia, construcción y ventas del Proyecto. Teniendo en cuenta que el oferente seleccionado, adquirirá la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en los términos del contrato de fiducia mercantil derivado a suscribir, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en dicho contrato, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicha Gerencia y construcción tiene relación laboral ni con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, ni con el Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PAM**

**MATRIZ - VIVA**, ni con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO Y FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, así como tampoco con el Patrimonio Autónomo Derivado **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**.

**El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, deberá ofrecer las mejores condiciones para los estudios, aprobación de licencia, diseño, construcción y enajenación de las soluciones de vivienda de interés prioritaria (VIP) que sean viabilizadas, bajo la tipología de vivienda multifamiliar, el cual se encuentra ubicado en el Municipio de SAN FRANCISCO, Departamento de Antioquia, de acuerdo con las especificaciones técnicas mínimas de la norma y contenidas de forma general en el presente documento, y en lo no regulado conforme a lo establecido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, respecto del **URBANISMO**, y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE – MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO**, respecto de las viviendas y conforme a la licencia de urbanismo y construcción aprobada.

Adicionalmente, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** deberá realizar las siguientes actividades:

- 1.5.1. Realizar los estudios y diseños y solicitar la licencia de urbanismo y construcción, así como, los trámites de los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieran para la ejecución de las respectivas obras, asumiendo su titularidad.
- 1.5.2. Teniendo en cuenta que el Proyecto no cuenta con licencia de construcción y/o licencia de urbanización se deberá, según aplique, determinar la pertinencia de:
  - 1.5.2.1. Realizar el estudio geotécnico del lote, los diseños urbanísticos, diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto y los demás requeridos, y tramitar la respectiva licencia de urbanización; así como los permisos o autorizaciones, ante las autoridades competentes, que se requieran para la ejecución de las respectivas obras.
  - 1.5.2.2. Elaborar las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, de conformidad con la normatividad vigente, con los diseños y licencias urbanísticas otorgadas por la autoridad competente, las cuales deben estar aprobadas por el INTERVENTOR, quién será contratado por el **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, en los términos del contrato de fiducia, previo al inicio de las obras y por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, respecto del Urbanismo, conforme a la aprobación previa del diseño y presupuesto en fase 3, la disponibilidad presupuestal de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA y los recursos establecidos en el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**. En todo caso, el proyecto debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento, sus anexos y el

planteamiento entregado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO en fase 2.

Así mismo, deberá elaborar las especificaciones técnicas detalladas, los estudios y diseños complementarios, tales como los hidrosanitarios, eléctricos, redes de gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas, así como de redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, u otros requeridos, tramitando la licencia de construcción y los permisos que se requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto.

1.5.2.3. Tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectivo.

1.5.3. Realizar los procesos de vinculación de las familias beneficiarias del proyecto y/o de la etapa, entregado por el Municipio, para lo cual deberá llevar a cabo todo el proceso de validación, comercialización, gestión de subsidios y demás gestiones requeridas para la vinculación, construcción y escrituración, en los términos previstos en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, constitutivo del patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA – SAN FRANCISCO**, y así mismo de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “LA PLAYA”, bajo las pautas de la Fiduciaria, cierre financiero y la normatividad vigente.

1.5.4. Construir y entregar a satisfacción del interventor contratado por el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, de acuerdo con lo establecido en estos términos de invitación, el número de viviendas de interés prioritaria que se indique en los diseños aprobados en las licencias de urbanismo y construcción. Así mismo, el proyecto deberá contar con la aprobación del Supervisor técnico independiente, quién emitirá el certificado técnico de ocupación que será registrado en cada una de las unidades habitacionales.

1.5.5. Construir y entregar a satisfacción del **INTERVENTOR**, las respectivas obras de urbanismo del proyecto, conforme a la licencia de urbanismo y construcción y la aprobación previa del diseño y presupuesto en fase 3, la disponibilidad presupuestal de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA y los recursos establecidos en el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**. En todo caso, la entrega material de las mismas deberá hacerla al ente territorial respectivo o a quien este indique y tenga competencia para el efecto.

1.5.6. Realizar los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas, siendo obligatorio realizar la entrega de las viviendas como mínimo con acueducto, alcantarillado y energía.

**Nota.** El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR adquiere plena responsabilidad por la calidad de las obras que ejecute.

#### **1.5.7. Revisión de diseños**

Conforme a lo establecido en la Ley 1796 de 2016, Título II, Capítulo I, en su artículo 3, deberá realizarse una revisión de los diseños estructurales de las edificaciones, *“con un profesional particular, calificado para tal fin, de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de esta ley, diferente del diseñador e independiente laboralmente de él,”* el cual, *“certificará el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la presente ley y sus decretos reglamentarios y firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.”*

*El profesional encargado de la revisión de los diseños estructurales será escogido de manera autónoma por el solicitante de la licencia.*

*Esta revisión también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la revisión de los diseños estructurales.*

*Cuando se presenten diferencias entre el diseñador estructural y el revisor del proyecto las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.”*

**1.5.8.** Las demás que normativamente sean aplicables, así como aquellas que para tal efecto se reglamenten en el Contrato de Fiducia de Administración y Pagos Inmobiliario - **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, para el desarrollo del proyecto.

#### **1.6. FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO DERIVADO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**

La estructura del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario a celebrar plantea las siguientes fases, sin perjuicio de estas, la fase de construcción puede llevarse a cabo de forma simultánea a la fase previa si así lo precisa el constructor con recursos propios de éste. Así mismo, se aclara que los términos que se fijen en el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, se referirán a periodos máximos, pudiendo las partes darle finalización previa. De requerir mayor tiempo, deberá suscribirse el respectivo otrosí. Las fases iniciales señaladas son:

**1.6.1. FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble sobre el que se desarrollará el PROYECTO a favor del **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del Contrato de

Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario – PAD, y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de adición en fiducia mercantil para incrementar el patrimonio autónomo derivado, o Resolución, según el caso, sobre dicho inmueble, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable elaborado por uno de los abogados autorizados por la **FIDUCIARIA**; etapa en la cual **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio.

Así mismo, en esta fase se podrá realizar el proceso de vinculación de las familias beneficiarias del proyecto entregadas por el Municipio, recibiendo y administrando los recursos provenientes de las personas naturales interesadas en adquirir unidades resultantes del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ADHERENTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** y/o punto de equilibrio por cada etapa (si aplica), por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** indicadas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD antes mencionado.

- 1.6.2. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las familias beneficiarias del proyecto entregadas por el Municipio, para adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ADHERENTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** y/o punto de equilibrio por cada etapa (si aplica), por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD. Esta fase inicia desde la fecha efectiva de inicio de ventas del Proyecto Inmobiliario y va hasta la fecha de cumplimiento de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**, por cada etapa del proyecto.

En esta fase el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, deberá acreditar ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas para la liberación de los recursos en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario - PAD, por cada una de las etapas del proyecto. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de

cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario, y se inicie la firma de **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, previo a lo cual ostentarán la calidad de **ADHERENTES**.

La **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** verificará del cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el contrato de fiducia mercantil PAD, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas (si aplica), con el fin de que sean destinados a la construcción del mismo.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, será el que se defina en el contrato de fiducia mercantil PAD, contado a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, informando el inicio de promoción de cada una de las etapas constructivas del proyecto, y radicando la totalidad de información en donde conste el cumplimiento de las condiciones para iniciar ejecución.

- 1.6.3. FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO, por cada una de sus etapas. Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de esta fase será el que se defina en el contrato de fiducia mercantil PAD a celebrar, derivado del presente proceso de selección.

Así mismo, durante esta fase, **FIDUCIARIA CENTRAL** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, pondrá a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** el cien por ciento (100%) de los recursos que hayan sido transferidos por los **ADHERENTES**, en virtud de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** suscritos por estos, para el pago de los costos Directos e Indirectos, asociados a la ejecución del proyecto; así como recibirá los recursos provenientes del Crédito Constructor y/o cualquier otra herramienta de financiación que se gestione.

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** y el Interventor, definirán, en un anexo al acta de inicio del contrato, el plazo estimado para el desarrollo del **PROYECTO** ya sea que su construcción la realice de forma simultánea (todo el proyecto) o por etapas, el cual no podrá ser superior a lo

establecido dentro del contrato de fiducia mercantil PAD, salvo que lo autorice expresamente el Interventor, el Fideicomitente Aportante de Urbanismo y el Fideicomitente Aportante, justificando lo pertinente. La definición de los plazos para su ejecución, serán de obligatorio cumplimiento para el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** deberá presentar al interventor, dentro del plazo establecido para la entrega de los cronogramas, el Plan de calidad, Plan de seguridad y salud en el trabajo del proyecto y demás que se requieran.

**1.6.4. FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades de área resultantes de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** quien suscribe la escritura, con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los termino de ley. Este trámite tendrá una duración que se definirá en el contrato de fiducia mercantil PAD a celebrar, derivado del presente proceso de selección.

**1.6.5. FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del contrato de fiducia mercantil PAD y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación previstas en dicho contrato. Esta fase tendrá la duración que se defina en el contrato de fiducia mercantil PAD a celebrar.

## **1.7. CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO**

En esta fase se deberán cumplir con todas las condiciones técnicas, jurídicas y financieras requeridas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD para la ejecución del PROYECTO, con el fin de poner a disposición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ADHERENTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes el **PROYECTO**, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte de dicho fideicomitente de los requisitos indicados en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD, ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la Fase de Construcción del **PROYECTO**.

Para efectos de lo anterior, se deberán cumplir las siguientes condiciones, sin

perjuicio de las demás previstas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD, para la construcción de todo o de cada etapa constructiva conforme al planteamiento de ejecución del **PROYECTO** que determine el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** y el Interventor, así:

**1.7.1. ASPECTOS LEGALES:**

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para la etapa respectiva y/o para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria y constancia de pago del impuesto de delineación urbana. El titular de la licencia debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en los términos del Decreto 1077 de 2015.
- b. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio.
- c. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- d. Estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por un abogado autorizado por la **FIDUCIARIA**, pago el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR y** que cuente con concepto favorable.
- e. Las demás que se establezcan en la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia y en sus modificaciones.

**1.7.2. ASPECTOS TÉCNICOS:**

- a. Presupuesto de construcción.
- b. Especificaciones detalladas de cada etapa.
- c. Planos Arquitectónicos definitivos.
- d. Programación de Obra.
- e. Cuadro General de áreas.

**1.7.3. ASPECTOS FINANCIEROS:**

- a. Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal (si existe) de la sociedad constructora, en la que certifique la inversión realizada en cada etapa del proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio, con el respectivo informe de interventoría como soporte, en caso de haberse realizado mejoras antes de cumplimiento de punto de equilibrio dentro del inmueble en donde se desarrollará el proyecto.

En caso de no decretarse punto de equilibrio, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** del proyecto, será el responsable por la ejecución por fuera del cumplimiento de los requisitos aquí establecidos, en todo caso, el valor de esas obras no podrá ser objeto de devolución a menos que se cumpla punto de equilibrio y culmine el proyecto en donde las obras desarrolladas hagan parte del mismo y no sean objeto de demolición por cualquier circunstancia.

b. Flujo de caja del proyecto o de cada etapa del proyecto (conforme a la aprobación previa de la ejecución que se realice) suscrito por el Representante Legal, el cual deberá ser aprobado en lo correspondiente al Urbanismo por EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, conforme a ejecución del proyecto y necesidades del mismo.

c. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO** para la ejecución ya sea, total o por etapas, esto es, que con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ADHERENTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, junto con los correspondientes soportes.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al **FIDEICOMISO** constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes.

d. Certificación del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, contador y/o Revisor Fiscal según aplique y El Interventor designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentra cumplido el punto de equilibrio del **PROYECTO** o de la etapa respectiva, conforme a la aprobación dada para la ejecución.

e. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato.

f. Carta de aprobación del crédito emitida por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, indicando para que etapa se otorga el crédito o

señalando de forma expresa que los recursos están destinados para la ejecución de todo el proyecto, a favor de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR o del Patrimonio Autónomo, con destino al desarrollo del **PROYECTO**, en caso de requerirse de ello para la culminación del mismo. PROYECTO.

Adicionalmente **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador y el Interventor designado, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha, en caso de haberse iniciado con la construcción.

g. Certificación suscrita por El Revisor Fiscal y/o Contador del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR según aplique, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de los **ADHERENTES**, en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el contrato que se suscriba y en los encargos de vinculación respectivos.

h. Para la ejecución de las viviendas, las Pólizas de Seguro acompañadas del comprobante de pago de la prima, por los amparos señalados a continuación, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **EL FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, el **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, en los términos exigidos en el contrato fiduciario PAD que se suscriba, así:

- ✓ Todo riesgo en construcción por un monto igual a los costos directos del PROYECTO o la etapa constructiva, por un término equivalente al tiempo señalado para la fase de construcción del proyecto;
- ✓ Responsabilidad civil extracontractual por un término equivalente al tiempo señalado para la fase de construcción y un valor equivalente al 30% de los costos directos del proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR elegido, se obliga a constituir la garantía decenal para los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva en los municipios en donde se exija, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, con

una cobertura mínima correspondiente al valor de reconstrucción indexado al IPC, y con vigencia a partir de la expedición de la póliza y de la Certificación técnica de ocupación, cuyo beneficiario sea a quien se le transfiera inicialmente y/o sucesivos propietarios de tales viviendas conforme al decreto 282 de 2.019, concordante con el decreto 1687 de 2020, y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

i. Para la ejecución del urbanismo, se deberá constituir como mínimo las siguientes garantías, en donde será beneficiario el PAM o el Fideicomitente Aportante de Urbanismo - VIVA en el PAD, así:

| <b>DESCRIPCION</b>                                                           | <b>CUANTIA</b>                                                                                                                                                             | <b>VIGENCIA</b>                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cumplimiento de las obligaciones surgidas del Contrato</i>                | <i>Veinte por ciento (20%) del valor establecido para el urbanismo del proyecto</i>                                                                                        | <i>Igual al plazo de la etapa de construcción del PAD y seis (6) meses más.</i>                   |
| <i>Pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales</i> | <i>Diez por ciento (10%) del valor establecido para el urbanismo del proyecto</i>                                                                                          | <i>Igual al plazo de la etapa de construcción del PAD y tres (3) años más</i>                     |
| <i>Estabilidad de la Obra</i>                                                | <i>Veinte por ciento (20%) del valor establecido para el urbanismo del proyecto</i>                                                                                        | <i>A partir del recibo a satisfacción de la obra por parte de la entidad y cinco (5) años más</i> |
| <u><i>Responsabilidad civil extracontractual</i></u>                         | <i>Doscientos (200) smmlv o el valor proporcional al valor del urbanismo aprobado, con los límites establecidos en el Decreto 1082 de 2015, el artículo 2.2.1.2.3.1.17</i> | <u><i>Vigente por el plazo de construcción del urbanismo.</i></u>                                 |

j. Otros Documentos: **EI FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, mantendrá a disposición de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobado.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase previa del **PROYECTO** o de la respectiva etapa constructiva para dar inicio a la fase de Construcción.

### 1.8. FASE DE CONTRUCCIÓN

Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **Fase Previa-Punto de equilibrio** del **PROYECTO**, es decir, el cumplimiento del punto de equilibrio.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, y por ende liberados los recursos del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, con el visto bueno del **INTERVENTOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

Respecto del Urbanismo se deberá tener una aprobación previa del diseño, presupuesto en fase 3 y la disponibilidad presupuestal de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA, así mismo, se deberá contar con recursos disponibles en el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**. Los recursos del URBANISMO serán girados conforme a las aprobaciones realizadas por el comité fiduciario, el flujo de caja aprobado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO - VIVA y el avance de obra certificado por el Interventor.

### 1.9. RÉGIMEN LEGAL

El presente proceso, su determinación, definición, establecimiento de criterios y reglamentación se rige por el derecho privado y, por ende, por las normas civiles y comerciales, según lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012, por los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva. Así mismo, es preciso señalar que, a la presente Invitación Pública le son aplicables los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, además se aplicara el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Por tal motivo Fiduciaria Central S.A como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA** y por instrucción expresa del **FIDEICOMITENTE GESTOR** publicará en su página web la presente invitación, y el FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO seleccionarán a través de este proceso al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, que ejecutará el proyecto bajo su propia cuenta y riesgo, asumiendo las obligaciones y derechos que en dicha calidad le asisten.

Una vez el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** sea seleccionado por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO y notificado por escrito a la FIDUCIARIA como vocera y

administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, se deberá suscribir el correspondiente Contrato de Fiducia de Administración y Pagos Inmobiliario - PAD, para reglamentar todo lo concerniente a la ejecución del contrato y el desarrollo de cada una de sus fases, según lo previsto en esta Invitación Pública.

**1.10. PRESUPUESTO ESTIMADO**

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de:

| Proyecto | Número de viviendas | Presupuesto 2026    |
|----------|---------------------|---------------------|
| LA PLAYA | 22                  | 90 SMLLV x vivienda |

El presupuesto oficial del presente proceso de invitación es de TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE. ( \$3.466.791.900 ) para el año 2026. Que corresponde de multiplicar el valor de cada vivienda en salarios mínimos por el valor del salario mínimo del año 2026 por el número mínimo de viviendas a construir, de acuerdo con el valor máximo presupuestado para la ejecución y construcción de todo el proyecto.

Al presentar la propuesta el Oferente acepta que el valor total a pagar por cada una de las viviendas, por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, será de máximo 90 smlmv, conforme a la norma establecida para vivienda VIP e incluirá todos los gastos de construcción de las viviendas, así como la correspondiente elaboración, revisión y ajuste de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos de las viviendas y de la Urbanización; el diseño de redes de alcantarillado pluvial, gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas y de la Urbanización; expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción y/o de urbanización, permisos ambientales y la elaboración, protocolización y registro del reglamento de propiedad horizontal, la gerencia, Interventoría y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en estos términos de invitación y sus anexos, entendiendo que este valor incluye todos los gastos directos e indirectos del PROYECTO.

Así mismo EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, tendrá en cuenta, que la ejecución de las obras de Urbanismo será cancelada por el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, como aporte no incluido dentro del cierre financiero de las familias, y, por tanto, no incluido en el valor de la vivienda, previa aprobación realizada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO – VIVA**, conforme a lo señalado y la disponibilidad presupuestal de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA.

El presupuesto máximo estimado para cada vivienda no podrá ser superior al máximo establecido por la ley para vivienda de interés prioritaria, que hoy está en 90 smlmv y comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el proyecto, objeto de la presente invitación, por lo que se encuentran incluidas la construcción y atención de posventa; por lo tanto, las familias no reconocerán ningún reajuste de precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la entrega de las viviendas y post venta, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas se definirá en un monto fijo sujeto al incremento del salario mínimo legal mensual vigente del año de escrituración.

El proponente debe tener presente que los precios del mercado podrán variar en cualquier proporción durante el desarrollo de los contratos y esto no generará ningún cambio en el precio inicialmente ofertado para cada vivienda. Si en los análisis de precios se han omitido costos, se mantendrá el precio ofrecido, sin lugar a reclamos o revisiones posteriores, por lo tanto, el valor de la unidad vivienda no puede superar el valor establecido por el gobierno nacional para vivienda VIP en el momento de la escrituración.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción y cuando haya lugar, a realizar modificación y/o ajustes a los diseños, entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de entrega de las viviendas, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. Ni el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, ni **LA FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO - VIVA**, ni **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, así como tampoco el **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, aceptarán ningún reclamo proveniente de estas circunstancias y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.

Los precios que ofrezca el proponente, cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos asociados al desarrollo del proyecto, bajo las condiciones aquí establecidas respecto del urbanismo.

**Nota 1:** Si bien se presenta el presupuesto del proyecto de manera total, se indica que el proyecto podrá ser ejecutado en ETAPAS, conforme a las necesidades de ejecución del mismo.

**Nota 2:** El valor de las viviendas será reajustado de acuerdo con el incremento del SMMLV para el año de escrituración, es decir, será máximo de 90 SMMLV del año en que se legaliza la vivienda, en donde se deberá incluir el valor del subsidio en especie, representado en lote entregado por el Municipio.

**Nota 3:** La anterior suma incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, adicionalmente, los costos indirectos, financieros, administración y utilidades propias de la gerencia, ventas y construcción del proyecto, Interventoría, la supervisión técnica independiente y

comisiones fiduciarias generadas hasta la liquidación del contrato de fiducia PAD que se suscriba.

**Nota 4: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** realizará el proceso de promoción, comercialización con las familias entregadas por el Municipio, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario de vivienda de Interés Prioritaria, por su cuenta y riesgo, sobre el inmueble fideicomitado, sin responsabilidad alguna del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO, LA FIDUCIARIA** y/o el FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, o el FIDEICOMISO DERIVADO y el FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO.

#### 1.11. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

Toda persona natural o jurídica nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidas, Interesadas en desarrollar el objeto del presente proceso de selección y que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en este documento y sus anexos.

### 2. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

#### 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

| ACTIVIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | FECHA Y HORA                                | LUGAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apertura del proceso y Publicación de términos de invitación                                                                                                                                                                                                                                                          | Miércoles, 4 de marzo de 2026               | Será a través de la página WEB de Fiduciaria Central S.A. <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> , a los interesados en participar en el proceso.                                                                                                                                                                     |
| Visita de inspección al Inmueble en que se desarrollará el proyecto.<br><br>Para la visita de inspección al Inmueble deberán asistir los representantes legales – futuros miembros de la Unión Temporal o consorcio que se pretende constituir u otorgar poder que esté debidamente avalado por el órgano competente. | Martes, 10 de marzo de 2026. 10:00 a.m.     | El lugar de encuentro para la visita será en las Instalaciones de la Planeación Obras Publicas y Vivienda del Municipio de ALEJANDRIA, ubicadas en la Calle 20 No. 19-36 del Municipio de ALEJANDRIA, a la hora indicada en el cronograma, de ahí se realizará el traslado hasta el bien inmueble objeto de la presente Invitación Pública. |
| Aclaración de los términos de invitación – Vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de invitación.                                                                                                                                                                                            | 11 de marzo de 2026.<br>Hasta las 16:00 Hrs | Durante el término se recibirán observaciones en los siguientes correos electrónicos:<br><a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a><br><a href="mailto:Monica.Montanez@fiducentral.com">Monica.Montanez@fiducentral.com</a>                                                                                 |
| Publicación de respuestas a las Observaciones e inquietudes presentadas a los términos de                                                                                                                                                                                                                             | 13 de marzo de 2026.                        | Será a través de la Página web de la Fiduciaria Central S.A: <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                      |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| invitación.                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.            | 16 de marzo 2026 hasta las 15:00 Hrs                   | Durante el término se recibirán las propuestas en los siguientes correos electrónicos:<br><a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a><br><a href="mailto:Monica.Montanez@fiducentral.com">Monica.Montanez@fiducentral.com</a><br>En archivo de máximo 10 megas. |
| Período de evaluación de las propuestas y publicación de resultado                   | 25 de marzo de 2026                                    | Se realizará a través de la página web de la Fiduciaria. <a href="http://www.fiducentral.com">_www.fiducentral.com</a>                                                                                                                                                                         |
| Presentación de observaciones al informe de evaluación de las Ofertas.               | Hasta 26 de marzo a las 4:00 p.m.                      | Durante el término se recibirán en los Correos electrónicos:<br><a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a><br><a href="mailto:Monica.Montanez@fiducentral.com">Monica.Montanez@fiducentral.com</a>                                                             |
| Respuesta a observaciones Y <b>ADJUDICACIÓN.</b>                                     | 30 de marzo de 2026                                    | Se realizará a través de la página web de la Fiduciaria<br><a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>                                                                                                                                                                        |
| Firma del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario - PAD | Dentro del mes siguiente a la selección del proponente | <b>El FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE ALEJANDRIA</b> , deberá remitir a La Fiduciaria el oficio de adjudicación, junto con informe de evaluación y todos los documentos soporte del proceso de selección.                                                                              |

## 2.2. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERÉSADOS Y/O PROPONENTES

Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados, serán publicados en la página WEB de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (<https://www.fiducentral.com>).

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en la dirección de correo electrónico [Monica.Montanez@fiducentral.com](mailto:Monica.Montanez@fiducentral.com) y [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com), dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso de selección, en archivos de máximo 10 megas, en caso de que los archivos superen esta capacidad, se deberá remitir un correo con los archivos comprimidos. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, correos electrónicos y horarios establecidos en el cronograma del proceso de selección. El Interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en condiciones diferentes a las señaladas anteriormente.

En cuanto a las aclaraciones y envío de documentos requeridos con ocasión de la verificación y evaluación de las propuestas, sólo serán tenidas en cuenta aquellas

que se entreguen en los términos y condiciones que señale el comité evaluador, cuando identifiquen el proceso de selección al que se refieren, la dirección física, fax o correo electrónico del remitente, y sean suscritos por el proponente o su representante legal.

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como vocera del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, por su parte, podrá enviar la correspondencia a los correos electrónicos registrados por los Interesados o proponentes, al igual que las publicaciones que se hagan en la página WEB: [https://www.fiducentral.com\\_](https://www.fiducentral.com_)

### 2.3. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en su condición de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, publicará las modificaciones que a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de invitación del proceso de selección, que sean aprobadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR, hasta un (1) día hábil antes de la fecha prevista para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, referente a la modificación del plazo para la presentación de la propuesta, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB [https://www.fiducentral.com\\_](https://www.fiducentral.com_)

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.9. de este documento, para modificar la fecha de cierre y el cronograma del proceso de selección.

### 2.4. VISITA DE INSPECCIÓN

El proponente deberá realizar una visita de carácter técnico a la zona en donde se desarrollará el proyecto, *para que el proponente se informe debidamente de las condiciones físicas, sociales, climáticas y de terreno, así como de los materiales y servicios que en caso de resultar adjudicatario deberá adquirir y contratar para la ejecución de la obra*, la cual estará dirigida y coordinada por la Planeación Obras Publicas y Desarrollo Económico y/o el profesional universitario que éste designe, pues la propuesta presentada por un proponente que no haya asistido a la visita a la que hace referencia este numeral, aceptará la totalidad de los riesgos que de su propuesta se derivan.

El profesional que represente a los interesados en este proceso, deberá presentarse momentos antes de la hora señalada en las instalaciones de la Planeación Obras Publicas y Desarrollo Económico del Municipio de SAN FRANCISCO, ubicadas en la Calle 11 No. 09-61, Piso 3 del Municipio de SAN FRANCISCO y ser inscrito para la visita al sitio en donde se desarrollará el proyecto. En el evento que la persona que vaya a realizar la visita, no sea el representante legal del oferente, si se trata de una persona jurídica, o el mismo oferente en caso de tratarse de una persona natural, deberá presentar la correspondiente autorización firmada por el posible oferente o representante legal de la persona jurídica, en original.

El propósito de la visita, es que los interesados obtengan una apreciación directa de los estudios técnicos que deben realizar, de las condiciones del lugar, circunstancias topográficas, climatológicas, de acceso, aspectos sociales, políticos y de orden público, medios de comunicación, facilidades de alojamiento y transporte, disposición de materiales, mano de obra y equipos, y demás circunstancias o alcances técnicos, sociales, ambientales y económicos, que puedan influir o afectar de alguna manera el trabajo, los costos, precios y plazo de las obras. De esta situación no es necesario dejar constancia pues se entiende con estos Términos de Invitación cuál es la finalidad de la visita al sitio en donde se desarrollará el proyecto y el proponente no podrá realizar reclamaciones posteriores de situaciones que puedan ser advertidas por la visita al terreno.

Todos los costos ocasionados con la visita son por cuenta del proponente y éste asumirá todos los riesgos por pérdidas, daños o perjuicios a su persona, empleados y propiedades y en ningún caso el Municipio de SAN FRANCISCO a través de la Planeación Obras Publicas y Desarrollo Eonómico , o el FIDEICOMISO asumirán responsabilidad por estos aspectos.

## **2.5. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS**

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento por parte del proponente del proceso de selección, del contrato de fiducia mercantil, de las obligaciones consignadas en el presente documento, y de todas las condiciones técnicas, económicas, sociales y jurídicas necesarias para el desarrollo del proyecto; razón por la cual acepta, de igual forma, que en su propuesta analizó todos los factores requeridos y asociados al cumplimiento del objeto del contrato a suscribir en el evento de resultar seleccionado.

El sólo hecho de la presentación de la oferta, no obliga en forma alguna a Fiduciaria Central S.A, ni al Patrimonio autónomo, ni al FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO ni al MUNICIPIO, a aceptarla, ni confiere ningún derecho para celebrar contrato con quienes efectivamente las presenten.

La oferta deberá presentarse en los correos electrónicos [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [monica.montanez@fiducentral.com](mailto:monica.montanez@fiducentral.com), para el proyecto mencionado en estos términos de invitación, cumpliendo con los criterios relativos al proyecto y teniendo como base el número aproximado de viviendas señalados en el mismo, de la siguiente manera:

a) Un archivo digital con capacidad máxima del correo de 10 megas, en caso de que los archivos superen esta capacidad, se deberá remitir un correo con los archivos comprimidos, en PDF, que contendrá los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros del proponente, de acuerdo con lo señalado en el presente documento. El archivo digital indicando como mínimo dentro del correo electrónico enviado lo siguiente:

- El número del proceso de selección
- El nombre del convocante
- El nombre del proponente y de su representante legal
- El número de folios de su propuesta

En este archivo digital, el proponente deberá incorporar los Anexos diligenciados con sus respectivos soportes.

Los archivos digitales del presente numeral deberán ser enviados a los correos señalados, antes de la fecha y hora señalados en el presente documento.

Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, foliados en orden consecutivo en su totalidad, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados por el proponente o su representante.

Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente.

No se aceptarán propuestas enviadas en medio físico o cualquier otro medio diferente al señalado en el presente documento, tampoco se recibirán propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones de estas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, o por el comité evaluador, el cual estará integrado conforme a lo señalado en el manual operativo del FIDEICOMISO.

La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.

El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.

Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta.

Con la presentación de la propuesta se entenderá que el proponente asegura bajo juramento la veracidad de la información contenida en su propuesta para el proceso de selección, comprometiéndose a cumplir los requisitos y declarando no estar incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad, a su vez, declara que los datos y documentos presentados en su oferta son veraces y cumplen con la totalidad de las exigencias del proceso de selección.

## **2.6. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS**

## PROPUESTAS

Después del cierre del proceso de selección FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso, so pena de hacer efectiva la garantía comercial de seriedad de la propuesta, señalada en el numeral 3.1.6.

### 2.7. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a relacionar las propuestas presentadas. Las propuestas que sean entregadas después del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y será notificado por la Fiduciaria.

El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará, en la página web <https://www.fiducentral.com> un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron y quiénes son los proponentes. Dicha acta deberá suscribirse por parte de un delegado del FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA** y un miembro del Comité evaluador señalado por la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA.

### 2.8. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El convocante, previa instrucción en este sentido por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR, podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página <https://www.fiducentral.com>.

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección podrán realizarse previo al vencimiento de cada una de las actividades y de la presentación de la propuesta.

### 2.9. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS:

El evaluador de las propuestas será el comité evaluador o profesional o profesionales designados por la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA y el MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO. El evaluador será responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas con sujeción a lo establecido en el presente documento.

La verificación y evaluación de las propuestas se basará en la documentación,

información y anexos correspondientes, por lo cual es requisito indispensable consignar en la propuesta y adjuntar a la misma toda la información detallada que permita su análisis.

El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades o falta de idoneidad en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador, así mismo, si durante el proceso se observa que no cuenta con capacidad económica para la ejecución del proyecto o no le es otorgado el crédito constructor, conforme al estudio previo que puede realizar el IDEA. El comité decidirá si la propuesta debe ser rechazada y no está obligada a motivar su decisión. Esta recomendación se tendrá en iguales condiciones a las aquí señaladas para el caso de la pérdida de la calidad de adjudicatario indicada en este documento.

El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información. En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes **no podrán modificar o mejorar sus propuestas**.

La respuesta a las solicitudes del comité evaluador deberá ser presentada por el proponente dentro del término y en las condiciones solicitadas por el comité evaluador y en el cronograma en el término establecido para dar respuesta a las observaciones.

Si los documentos aportados por el proponente no reúnen los requisitos indicados en el presente documento y en las disposiciones legales vigentes, y/o no se entregan dentro del tiempo otorgado por el convocante o el evaluador que este designe, la propuesta será rechazada.

**En ningún caso se podrá solicitar complementar información correspondiente a los criterios de asignación de puntaje.**

El informe de evaluación permanecerá a disposición de los proponentes en la Página WEB <https://www.fiducentral.com> por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término presenten las observaciones que estimen pertinentes. Dentro del término con el que cuentan los proponentes para presentar observaciones al informe de evaluación, éstos **no podrán, modificar o mejorar sus propuestas**.

## **2.10. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES**

El comité evaluador designado por la Empresa de Vivienda de Antioquia- VIVA y el MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO, realizará la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente, correspondientes a su capacidad jurídica, financiera y técnica, con sujeción a lo establecido en el presente documento.

El comité evaluador, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, determinará cuáles proponentes se encuentran habilitados para participar en el proceso de selección, y cuáles no se encuentran habilitados, y así lo señalará en el informe.

## 2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO

Los proponentes que resulten no habilitados, podrán subsanar la falta de documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes establecidos en este documento, dentro de los términos que defina el comité evaluador y previo requerimiento expreso del mismo.

Los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial, ni relacionados con los factores de asignación de puntaje y en todo caso, **no podrán modificar o mejorar sus propuestas.**

## 2.12. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso. Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de hacer efectiva la indemnización de perjuicios señalada en esta invitación en el numeral 3.1.6.

En todo caso, el proponente que resulte seleccionado debe mantener la validez de su oferta hasta la vinculación al contrato de fiducia constitutivo del Patrimonio Autónomo Derivado **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO.**

## 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas y, en consecuencia, no serán evaluadas:

- 2.13.1. Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidades, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta, especialmente las establecidas en el Decreto 2045 de 2012.

- 2.13.2. Cuando el proponente se encuentre reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República y/o en el boletín de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación.
- 2.13.3. Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal ha sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción por cualquier entidad pública o privada.
- 2.13.4. Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal, han sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
- 2.13.5. Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección, y no se adjunte la respectiva autorización.
- 2.13.6. Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento.
- 2.13.7. Cuando el anexo 1 y 3 se presente en un idioma diferente al idioma castellano o se presenten con algún valor en moneda extranjera o cuando la demás documentación no sea entregada con traducción oficial en castellano.
- 2.13.8. Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de invitación.
- 2.13.9. Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos y/o jurídicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- 2.13.10. Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señalada para el cierre del plazo, o en la forma distinta a la señalada en el presente documento.
- 2.13.11. Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor que supere los 90 smlmv, por vivienda, para el proyecto.
- 2.13.12. Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
- 2.13.13. Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- 2.13.14. Cuando el oferente condicione su oferta.
- 2.13.15. Cuando se presenten propuestas alternativas, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.
- 2.13.16. Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta o se presente como miembro de más de un proponente.

- 2.13.17. Cuando durante el proceso de evaluación y selección, el evaluador tenga conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente.
- 2.13.18. Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo, se encuentren reportados en el SARLAFT, de acuerdo con la verificación que realice el FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA** para el efecto.
- 2.13.19. Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- 2.13.20. Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento que se trate de persona jurídica.
- 2.13.21. Cuando el proponente no cumpla con los indicadores financieros exigidos en el presente proceso de selección.
- 2.13.22. Cuando el valor de la propuesta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.
- 2.13.23. Cuando la duración de la persona jurídica sea inferior al periodo legal mínimo de garantía de estabilidad de la obra establecido por la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) y dos años más.
- 2.13.24. Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus adendas

#### **2.14. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, procederá la terminación anticipada del proceso, independientemente del estado en que se encuentre:

2.14.1. Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.

2.14.2. Cuando ninguno de los proponentes cumpla con los requisitos habilitantes.

En el evento en que se presente alguno de los casos señalados, se publicará un aviso del convocante, en la página Web <https://www.fiducentral.com> informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes. Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

### **3. CRITERIOS DE SELECCIÓN**

### **3.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO**

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero será objeto de verificación, en la medida en que son requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

#### **3.1.1. Carta de Presentación de la Propuesta**

El proponente deberá entregar carta de presentación de la propuesta, debidamente firmada por persona natural o en caso de ser persona jurídica por el representante legal o la persona debidamente facultada o autorizada para ello. En los casos de uniones temporales, consorcios, la carta de presentación de la propuesta deberá ser firmada por el representante legal y a la misma deberá anexarse el documento que acredite tal representación.

Quien suscriba la carta de presentación de la oferta deberá:

a. En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar los contratos a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlos.

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano societario competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar los contratos hasta por el valor total de la propuesta presentada, constituir las garantías que este exija, firmas de pagarés que se establecen en el mismo y suscribir la liquidación de éste.

b. En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar los contratos a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlos.

El representante legal de cada una de las personas jurídicas que los integren, deberá contar con la autorización para contratar hasta por el valor total de la propuesta presentada.

#### **3.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal**

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del proponente, con fecha de expedición de máximo 30 días calendario anteriores al cierre del proceso, donde conste quién

ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.

En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida hace por lo menos cinco (5) años, ii) que el objeto social le permite ser proponente, que el mismo es acorde con el objeto y las actividades a desarrollar por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, de acuerdo con lo establecido en estos términos de invitación, contemplando la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar y en general la facultad para realizar las actividades necesarias como urbanismo, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contratos que se deriven del proceso de selección. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

En el evento que en el contenido del certificado expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta, se deberá igualmente adjuntar la autorización específica para participar en este proceso de selección y suscribir los contratos a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado.

Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras con sucursal en Colombia, se someterán a las leyes colombianas y deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

b. Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su

apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar las garantías requeridas para la ejecución del contrato, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en los presentes términos de invitación.

Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país.

Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

En caso de que uno o varios de los integrantes sea una sociedad extranjera no tenga sucursal en Colombia, la propuesta será rechazada.

Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el certificado de existencia y representación legal de las personas jurídicas que lo conforman, expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos cinco (5) años se exigirá a todos los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito habilitante respectivo. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con cinco (5) años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, y su participación en el consorcio o unión temporal no será aceptada.

En el caso de las personas naturales que se presenten como proponentes o como miembros de una unión temporal y en este último caso aporten certificaciones de experiencia, deberán manifestar expresamente que ejercen las actividades de construcción de viviendas desde hace por lo menos cinco (5) años. El evaluador podrá solicitar documentos que soporten la mencionada manifestación.

### **3.1.3. Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes a la seguridad social**

El proponente deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, si la persona jurídica está obligada a tenerlo, en caso que no, por el contador de la misma, o por la persona natural, según el caso, en donde acredite que se encuentra

al día con el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Si la persona jurídica no está obligada a tener revisor fiscal, conforme a la normatividad legal vigente, el representante legal deberá indicar las razones por las cuales no está obligada a tenerlo, caso en el que la certificación deberá suscribirla el representante legal.

El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, expedido por la entidad competente y adjuntar copia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios de contador.

En caso de consorcio o unión temporal esta certificación debe ser presentada por cada uno de los integrantes.

En caso tal que **no** se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

### **3.1.5 Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal**

Cuando la propuesta la presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos, entre otras siguientes:

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexas o relacionada a la celebración del contrato de fiducia o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Señalar que la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, será igual o superior al término necesario para la entrega de todas las viviendas y del proyecto, y de dos (2) años más. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal. En todo caso, la duración de los miembros que conformen el Consorcio o Unión Temporal, cuando sean personas jurídicas, deberá ser igual o superior al término de diez años (10) años más contados a partir de la fecha prevista para la legalización de las viviendas conforme a la garantía decenal a la que se obligan con la construcción de las mismas.

- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad o NIT y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberá constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el(los) contrato(s) a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados.

**Nota:** Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal.

### **3.1.6. Garantía comercial de seriedad de la propuesta y del contrato de fiducia**

Teniendo en cuenta la complejidad del presente proceso contractual, la dificultad para la consecución de pólizas de seriedad para estos proyectos, dado el mercado actual, el cambio constante en las políticas del gobierno nacional y la ejecución del PROYECTO, se contempla como riesgo que el proponente favorecido se negare a firmar el contrato para el cual resulte seleccionado o dejare pasar el término fijado para cumplir punto de equilibrio, o no constituyere las garantías requeridas para el inicio de la Fase de Construcción. Para mitigar esta situación, se establece en virtud de lo señalado en el artículo 846 del Código de Comercio, como INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS, un equivalente al 2% del valor del proyecto, por lo que, con la presentación de la propuesta, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, queda facultada para hacer efectivo este valor, y dispondrá del mismo como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente de conformidad con la instrucción que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GESTOR. En este caso, el Fideicomiso notificará al segundo en la lista del informe enviado por el Comité Evaluador, que haya(n) presentado propuesta para el proyecto y haya(n) resultado habilitado(s), teniendo en cuenta en

primer lugar el que haya obtenido el mejor puntaje de calificación en el proceso de evaluación, y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable para el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, el pago anticipado de perjuicios aquí establecido, será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

Esta indemnización aquí señalada, cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- La no suscripción del contrato de fiducia mercantil PAD del proyecto para el cual resulto seleccionado, cualquiera que sea la justificación y siempre y cuando el Municipio y el Fideicomitente Gestor lo suscriban.
- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.
- La no entrega de las garantías requeridas en estos términos de invitación, para la ejecución de la fase de construcción del PROYECTO.
- El no cumplimiento de condiciones de giro por causas imputables al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.

Así mismo, el proponente que resulte seleccionado deberá constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción para la totalidad del proyecto y/o para cada una de sus etapas conforme a la estructuración de ejecución del proyecto y al cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ADHERENTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**, las pólizas de seguro en los términos del literal 'h,' del numeral 1.7.3. de la presente invitación, y conforme para tal efecto se regule en el Contrato de Fiducia Derivado.

Para dar cumplimiento a esta garantía comercial de seriedad deberá suscribirse, un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de la presente indemnización de perjuicios, cuyos recursos deberán ser desembolsados al Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, NIT. 830.053.036-3 y de la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, identificada con Nit, 811.032.187-8, conforme al Anexo 7 adjunto.

### **3.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO**

Para el análisis se considerará la capacidad financiera del proponente, evaluándose por medio de los índices que a continuación se relacionan. La información financiera se evaluará con base en los estados financieros o el Registro Único de Proponentes – RUP, donde conste la información de los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2024 o 30 de septiembre de 2025, los que tenga aprobados a la fecha de cierre de la invitación, debidamente firmados por el representante legal, contador y revisor fiscal.

Se calcularán los indicadores financieros y se verificará el cumplimiento del valor mínimo, en caso de no cumplirlo, la propuesta será rechazada.

Cada uno de los requisitos habilitantes de carácter financiero podrán ser acreditados por al menos uno de los integrantes del proponente plural, para lo cual deberá adjuntar los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2024 o 30 de septiembre de 2025, los que tenga aprobados a la fecha de cierre de la invitación, o en el RUP, en caso de tenerlo, expedido 30 días antes del cierre del proceso.

### **3.2.1. CAPACIDAD FINANCIERA**

El proponente debe cumplir con los siguientes indicadores:

| <b>Indicador</b>                | <b>Índice Requerido</b> |
|---------------------------------|-------------------------|
| Índice de liquidez              | Mayor o igual a 2       |
| Índice de endeudamiento         | Menor o igual 0,8       |
| Razón de cobertura de intereses | Mayor o igual a 2       |

Estos indicadores serán analizados con el fin de poder establecer:

- Indicador de liquidez: Determinar la capacidad que tiene la empresa para generar flujo de efectivo en el corto plazo y poder cumplir con sus obligaciones. Cuando más elevado sea el indicador de liquidez, mayor es la posibilidad que la empresa pueda hacer frente a su endeudamiento en el corto plazo.
- Índice de endeudamiento: Medir el nivel de obligaciones que tiene la empresa. Establecer la viabilidad de cierto nivel de endeudamiento y el grado de participación que tiene el mismo dentro de la composición financiera de la empresa.
- Razón de cobertura de intereses: La capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

### **3.2.2. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT.**

El proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, debe allegar con su oferta, fotocopia de su registro único tributario.

### **3.2.3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS**

El proponente debe entregar la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del Anexo No. 2 de este documento. El Comité Evaluador de este proceso de selección a través de Fiduciaria Central S.A como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, podrán solicitar información o documentación adicional. En el caso en que la información solicitada no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

#### **3.2.4. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT Y VINCULACION A LA FIDUCIARIA Y EL IDEA**

3.2.4.1. La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA** verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

3.2.4.2. FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y el Instituto para el Desarrollo de Antioquia “IDEA” verificarán la información de conocimiento del cliente, según los parámetros establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia para las entidades vigiladas por estas. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar estas verificaciones, las cuales serán realizadas por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y el Instituto para el Desarrollo de Antioquia “IDEA”, según corresponda. En el proceso de verificación aquí indicado, se podrán solicitar por parte de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y el Instituto para el Desarrollo de Antioquia “IDEA”, documentos adicionales a los requeridos para la participación en el proceso de selección, en cuanto a sus requisitos habilitantes o de estudio de la propuesta.

En línea con lo indicado anteriormente, con la presentación de la propuesta se entenderá que el proponente manifiesta conocer y aceptar que los estudios de verificación señalados en este documento son estudios aparte y diferentes a aquel realizado para la adjudicación del proceso de selección, y así mismo, manifiesta conocer y aceptar que la no aceptación por parte FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y/o el Instituto para el Desarrollo de Antioquia “IDEA” en virtud del estudio de conocimiento señalado acarrea, siendo elegido del proceso de selección, la pérdida de calidad de adjudicatario del proceso de selección y por ende tendrá como consecuencia la no suscripción del contrato fiduciario correspondiente al PAD, por imposibilidad del cumplimiento del objeto del mismo al no ser aceptado por la entidad fiduciaria o crediticia, según las políticas propias de estas, en virtud de su naturaleza, las cuales son ajenas a el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE URBANISMO** y EL **FIDEICOMITENTE**

## **APORTANTE MUNICIPIO.**

### **3.2.5. CIERRE DEL PROYECTO**

El proponente deberá entregar como requisito habilitante el cierre financiero proyectado para la ejecución del proyecto, en donde indique claramente:

1. El cierre completo del proyecto sin urbanismo, como planteamiento inicial de ejecución del proyecto (por torre, etapa o todo el proyecto).
2. Establecer claramente la procedencia los recursos para la ejecución del proyecto.
3. Si requiere crédito para la ejecución, indicar, el valor requerido de mismo (este valor no podrá ser superior a los costos directos del proyecto o su etapa, conforme a la forma de ejecución del mismo).
4. El proponente puede ofertar alguna garantía adicional admisible para la solicitud de crédito.
5. Demostrar que con el capital de trabajo se cubren el 100% los costos indirectos y costos financieros del proyecto, de la etapa o de todo el proyecto, dependiendo de la forma de ejecución propuesta, durante el periodo de ejecución de la obra y escrituración a los beneficiarios (Estados financieros).
6. Presentar Flujo de caja libre del proyecto, con proyecciones por vigencia del crédito (en caso de requerir crédito), en el cual se muestre la cobertura de los costos directos, indirectos y costos de financiación, conforme al formato adjunto.

Así mismo, deberá presentar el cierre financiero provisional de las familias con la siguiente estructura:

| COMPOSICIÓN PRECIO            | CIERRE POR VIVIENDA | CIERRE DEL PROYECTO |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Subsidio Caja de compensación |                     |                     |
| Aporte del Municipio (lote)   |                     |                     |
| Crédito hipotecario           |                     |                     |
| Cuota Inicial                 |                     |                     |
| Subrogación                   |                     |                     |
| Precio del Apartamento        |                     |                     |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| <b>SMMLV Vivienda</b> | 90 SMMLV  |
| <b>SMMLV 2026</b>     | 1.750.905 |
| <b>Fecha Entrega</b>  | 2026      |

**NOTA:** En caso de que el Fideicomitente Desarrollador participe en más de un

proyecto de vivienda bajo el esquema LUAS, deberá acreditar un capital de trabajo equivalente a la suma de los requeridos para cada proyecto en el que se postule. Es decir, el capital de trabajo a demostrar deberá cubrir el 100% de los costos indirectos y financieros que sumen todos los proyectos a los que se postula, según la forma de ejecución propuesta, durante todo el periodo de ejecución de la obra hasta la escrituración a los beneficiarios (Estados financieros).

### **3.3. 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:

#### **3.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE**

El proponente deberá tener en cuenta las siguientes reglas, de carácter general, para la evaluación de la experiencia específica exigida:

Se sumarán las experiencias acreditadas por los proponentes de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural.

La experiencia podrá ser acreditada por los que sean constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar.

##### **3.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**

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 equivalente al 200% del número de metros cuadrados a construir, teniendo como base el total aproximado de las viviendas que comprende el proyecto, esto es 22 viviendas x 48 x 2, es decir mínimo \$2.112 m<sup>2</sup>.

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 10 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, en razón a la experiencia que debe tener el constructor conforme a la normatividad exigida para construcción de vivienda VIP.

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente deberá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante o la sociedad fiduciaria a través del cual se realizó la construcción o el contrato de fiducia inmobiliaria.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de

proponentes plurales.

- Indicar la identificación del contrato, el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.
- En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.
- Para los casos en los cuales el contrato haya sido publicado en la plataforma SECOP, o cualquier plataforma para el seguimiento a la contratación pública, se deberá indicar a su vez, el link del respectivo proceso.

Para los casos que el contratante no sea una entidad pública se deberá anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior.

En el caso en que uno de los miembros del proponente sea una Caja de Compensación Familiar, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos de vivienda VIP o VIS, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos exigidos como mínimo para las viviendas a ofertar, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante, en los últimos 10 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. La acreditación de la experiencia se realizará de la manera antes señalada en este mismo numeral.

Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada.

En todos los casos, cuando se pretenda acreditar la experiencia en construcción adquirida en programas desarrollados con recursos del gobierno nacional, las certificaciones que se expidan deberán indicar que además de que las viviendas se encuentren terminadas, se ha certificado su existencia por parte del supervisor y/o interventor contratado o designado para el efecto, de lo contrario, no serán tenidas

en cuenta para efectos de la acreditación de la experiencia a que se refiere el presente numeral.

La experiencia en construcción de viviendas puede haber sido adquirida en el exterior, en consecuencia, en el caso en que se presenten certificaciones de experiencia adquirida en el exterior del país, las certificaciones deberán cumplir los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

**Nota:** Para el cálculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 2.2.6.1.2.1.3 de Decreto 1077 de 2015, en el cual respecto del área construida se establece: *“Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.”*

### **3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS**

El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 100% del total de unidades habitacionales estimadas del proyecto, es decir de 22 unidades habitacionales.

Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, teniendo en cuenta que la empresa seleccionada deberá realizar y acreditar todo el proceso de gerencia y escrituración.

Los proponentes o sus miembros podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan enajenado viviendas. En este caso, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas transferidas por parte del fideicomiso, manifestando expresamente si los títulos de propiedad en los cuales actuó como tradente se registraron dentro de los 8 años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

Así mismo, el(os) proponente(s), para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrá aportar certificaciones en las cuales alguna entidad

pública o privada certifique que el proponente desarrolló actividades de enajenación de viviendas en el territorio nacional, en condición de contratistas, aun cuando no hayan actuado como tradentes. La certificación deberá contener los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que estos contratos hayan sido ejecutados en consorcio o unión temporal, las certificaciones deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente.

Para los casos que el contratante no sea una entidad pública se deberá anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior.

Las certificaciones que se aporten para acreditar esta experiencia deberán contar como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante o la sociedad fiduciaria a través del cual se realizó la enajenación o el contrato de fiducia inmobiliaria.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar la identificación del contrato, el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de viviendas enajenadas.
- En el caso de viviendas enajenadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.
- Para los casos en los cuales el contrato haya sido publicado en la plataforma SECOP, o cualquier plataforma para el seguimiento a la contratación pública, se deberá indicar a su vez, el link del respectivo proceso.

### **3.3.1.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS**

El proponente deberá acreditar experiencia en la postulación y cobro de subsidios de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 50% del total de unidades de viviendas estimadas para el proyecto, es decir de 11 unidades habitacionales.

Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 5 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, teniendo en cuenta que la empresa deberá saber en la actualidad la forma como se accede, se postulan los beneficiarios y cobran los subsidios asignados por las cajas de compensación familiar y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Gobernaciones, Municipios o entes territoriales.

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar una o varias certificaciones suscritas en donde conste que se haya actuado como vendedor de las viviendas en la(s) que se especifique en forma expresa el número de viviendas efectivamente transferidas, con subsidios asignados de la cajas de compensación familiar y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, gobernaciones, municipios y entidades territoriales, manifestando expresamente si los títulos de propiedad se registraron dentro de los 5 años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección y la relación de los folios de matrícula inmobiliaria en donde consta la transferencia y el subsidio asignado. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada.

Los proponentes o sus miembros podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratistas y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan enajenado viviendas con subsidios de vivienda de las cajas de compensación familiar y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, gobernaciones, municipios y/o entidades territoriales. En este caso, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas transferidas por parte del fideicomiso, manifestando expresamente si se registraron dentro de los 5 años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección y la relación de los folios de matrícula inmobiliaria en donde consta la transferencia y el subsidio asignado. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

Así mismo, el(os) proponente(s), para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública o privada certifique que el proponente desarrolló actividades de enajenación de viviendas en el territorio nacional, en condición de contratistas, aun cuando no hayan actuado como tradentes, con la relación de los folios de matrícula inmobiliaria en donde consta la transferencia y el subsidio asignado. La certificación deberá contener los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que estos contratos hayan sido ejecutados en consorcio o unión temporal, las certificaciones deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente.

Para los casos que el contratante no sea una entidad pública se deberá anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior.

Las certificaciones que se aporten para acreditar esta experiencia deberán contar como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante o la sociedad fiduciaria a través del cual se realizó la enajenación con subsidios asignados de las cajas de compensación familiar y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, gobernaciones, municipios y/o entidades territoriales o el contrato de fiducia inmobiliaria.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar la identificación del contrato, el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de viviendas enajenadas con subsidios asignados de las cajas de compensación familiar y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, gobernaciones, municipios y/o entidades territoriales.
- En el caso de viviendas enajenadas con subsidios asignados de las cajas de compensación familiar y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, gobernaciones, municipios y/o entidades territoriales en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.
- Para los casos en los cuales el contrato haya sido publicado en la plataforma SECOP, o cualquier plataforma para el seguimiento a la contratación pública, se deberá indicar a su vez, el link del respectivo proceso.

### **3.3.2. ABONO DE LA PROPUESTA**

Si el representante legal del proponente no acreditare título académico como Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor, en virtud de lo dispuesto en la Ley que regula la respectiva profesión, la propuesta deberá ser abonada por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor debidamente matriculado y anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia de la misma.

### **3.3.3. ANEXO TÉCNICO**

El proponente deberá manifestar expresamente que las viviendas que ofrece cumplirán con las condiciones técnicas mínimas establecidas por las normas nacionales y de habitabilidad y las señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4 de estos términos de invitación) y acepta que ese cumplimiento es una condición para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, el cual se sujetará a lo establecido en la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

## **3.4. CRITERIOS DE EVALUACIÓN (100 PUNTOS)**

Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en los siguientes numerales.

#### **3.4.1. Experiencia en construcción de vivienda del Proponente**

De conformidad con las certificaciones aportadas con la oferta, que cumplan con las condiciones establecidas en el numeral 3.3.1.1., se verificará la experiencia específica del proponente y se asignará el mayor puntaje (20 puntos), al proponente con mayor experiencia cuantificada de acuerdo al siguiente cuadro:

| EXPERIENCIA ACREDITADA                              | PUNTOS    |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Del 100% al 199% del total de área del proyecto     | 10 puntos |
| Del 200% del total de área del proyecto en adelante | 20 puntos |

#### **3.4.2. Experiencia en enajenación de vivienda del Proponente**

De conformidad con las certificaciones aportadas con la oferta, que cumplan con las condiciones establecidas en el numeral 3.3.1.2, se verificará la experiencia específica del proponente y se asignará el mayor puntaje (40 puntos), al proponente con mayor experiencia cuantificada de acuerdo al siguiente cuadro:

| EXPERIENCIA ACREDITADA                                                     | PUNTOS    |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Del 100% al 199% del total de viviendas mínimas a construir enajenadas     | 20 puntos |
| Del 200% del total de viviendas mínimas a construir en adelante enajenadas | 40 puntos |

#### **3.4.3. Experiencia en cobro de subsidios**

De conformidad con las certificaciones aportadas con la oferta, que cumplan con las condiciones establecidas en el numeral 3.3.1.3, se verificará la experiencia específica del proponente y se asignará el mayor puntaje (40 puntos), al proponente con mayor experiencia cuantificada de acuerdo al siguiente cuadro:

| EXPERIENCIA ACREDITADA                                                     | PUNTOS    |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Del 100% al 199% del total de viviendas mínimas a construir enajenadas     | 20 puntos |
| Del 200% del total de viviendas mínimas a construir en adelante enajenadas | 40 puntos |

#### **3.4.4. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA**

El puntaje de cada propuesta será el resultado de sumar los puntajes obtenidos de acuerdo con lo indicado en los numerales 3.4.1, 3.4.2 y 3.4.3. de estos términos de invitación.

Se entenderá como la oferta más favorable la que obtenga el MAYOR puntaje y por lo tanto la que alcance el MAYOR valor posible de la calificación (100 puntos), y que cumpla con lo requerido en el presente documento.

#### **3.4.5. ORDEN DE ELEGIBILIDAD**

El Comité evaluador incorporará en una lista las propuestas que hayan sido objeto de asignación de puntaje, incluyendo en el primer lugar a la que haya obtenido el MAYOR puntaje y así sucesivamente, de manera que en el último lugar se encuentre la que obtuvo el menor puntaje. Se numerarán las propuestas asignando el número 1 a la que tenga el MAYOR puntaje y así sucesivamente se identificará cada una de las propuestas con el número que corresponda.

La propuesta identificada con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será la primera seleccionada, de acuerdo con lo establecido en estos términos de invitación.

#### **3.4.6. CRITERIOS DE DESEMPATE**

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, tendrá en cuenta lo siguiente:

El proponente deberá aportar documento que demuestre la propiedad de maquinaria y/o vehículos de construcción, asignándose la siguiente prioridad:

| PROPIEDAD DE MAQUINARIA                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El proponente que demuestre la propiedad de mínimo cuatro (4) vehículos o maquinaria pesada de construcción |

|                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El proponente que demuestre la propiedad de mínimo seis (6) vehículos o maquinaria pesada de construcción |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Si permanece el empate tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya certificado mínimamente un proyecto de vivienda de INTERÉS PRIORITARIO, vivienda con construcción sostenible en alguno de las certificaciones para ello: LEED, EDGE o CASA COLOMBIA, y si el empate persiste, se aplicará un mecanismo de sorteo de las propuestas para la definición del orden en que será incorporado en la lista por parte del evaluador. El sorteo se realizará en audiencia a la que serán invitados los proponentes interesados y que se realizará en la fecha, hora y lugar que sea fijada.

### **3.5. EQUIPO DE TRABAJO**

El oferente deberá presentar una vez suscrito el contrato de fiducia, las hojas de vida y sus soportes de los arquitectos o ingenieros que se encargaran del diseño y construcción, de los profesionales, según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto.

Las hojas de vida de los miembros del equipo de trabajo, deberán ser aprobadas por el Interventor como requisito para la suscripción del acta de inicio de la construcción.

La formación académica del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de certificación de terminación y aprobación del pensum académico expedida por la autoridad competente de la respectiva entidad universitaria, diploma o acta de grado de los estudios de pregrado y posgrado realizados. Todos los profesionales propuestos deberán presentar fotocopia de la tarjeta o matrícula profesional, con la respectiva certificación de vigencia.

La experiencia del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de certificados de experiencia, debidamente firmados por la persona natural o jurídica contratante en el que se especifiquen: a) nombre del contratante, b) nombre del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, c) objeto del contrato, d) cargo desempeñado o actividades realizadas, y e) fecha de inicio y de terminación del contrato.

El constructor deberá garantizar la participación del equipo de trabajo según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto, lo requerido por el Interventor y lo establecido en las leyes 400 de 1997, la NSR-10 y el decreto 1077 de 2015 (en lo relacionado con el trámite de solicitud de licencias urbanísticas).

### **3.6. CRITERIOS ADICIONALES PARA ESTUDIO DEL CRÉDITO**

Las ofertas deberán allegar para la evaluación la siguiente información, para que,

una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes, criterios de evaluación y desempate, se revise por parte del Instituto para el Desarrollo de Antioquia "IDEA" los documentos para estudio de crédito y deberán ser enviado en archivo PDF independiente, con la siguiente información:

- ✓ Oficio en donde conste la cuantía, la destinación de los recursos y en caso de requerir crédito, la autorización para contratar el crédito por parte del órgano competente. Manifestándose claramente de donde saldrán el 100% de los recursos para ejecución del proyecto.
- ✓ Formato adjunto de vinculación debidamente diligenciado con autorización de habeas data.  
NOTA: En caso de que el reporte de la consulta a las centrales de riesgos presente moras vigentes, se debe anexar el paz y salvo sobre estas obligaciones.
- ✓ Estado actual de la deuda, certificada por quien corresponda, en el cual se contenga como mínimo para cada crédito la siguiente información, cuando aplique: Entidad que la otorga, destinación, interés pactado, forma de pago, saldo de la deuda a la fecha, proyección de la deuda anual hasta el vencimiento, discriminando para cada vigencia el valor de capital e intereses, y el saldo de la deuda al final de cada vigencia. (si no posee deudas el fideicomiso por favor certificarlas).
- ✓ Información financiera de los proponentes, Estados financieros, de los 2 últimos años y el último intermedio de la vigencia actual con un periodo no mayor a los 2 meses a la fecha de presentación de la oferta.
- ✓ Cronograma proyectado y tentativo para el desembolso del crédito, acorde con la ejecución del proyecto a ejecutar, en caso de requerir crédito para la ejecución del proyecto.
- ✓ Certificado de responsabilidad fiscal, expedido por la Contraloría General de la Republica. (se expide por internet)
- ✓ Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación.
- ✓ Certificado de antecedentes penales y de delitos sexuales.
- ✓ Copia del RUB.
- ✓ Certificado del REDAM.

El Instituto para el Desarrollo de Antioquia "IDEA" verificará además de los documentos para estudio de crédito, la información de conocimiento del cliente, según los parámetros establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia para las entidades vigiladas por estas. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar estas verificaciones y estudios, las cuales serán realizados por el Instituto para el Desarrollo de Antioquia "IDEA". En el proceso de verificación y estudio aquí indicado, se podrán solicitar por parte del Instituto para el Desarrollo de Antioquia "IDEA", documentos adicionales a los requeridos para la participación en el proceso de selección, en cuanto a sus requisitos habilitantes o de estudio de la propuesta.

En línea con lo indicado anteriormente, con la presentación de la propuesta se entenderá que el proponente manifiesta conocer y aceptar que las verificaciones y estudios señalados en este documento son revisiones y análisis a parte y diferentes a aquel realizado para la adjudicación del proceso de selección, y así mismo, manifiesta conocer y aceptar que la no aceptación por parte el Instituto para el Desarrollo de Antioquia "IDEA" en virtud del estudio de conocimiento o estudio de crédito señalados acarrea, siendo elegido del proceso de selección, la pérdida de calidad de adjudicatario del proceso de selección y por ende tendrá como consecuencia la no suscripción del contrato fiduciario correspondiente al PAD, por imposibilidad del cumplimiento del objeto del mismo al no ser aceptado por la entidad crediticia o no ser objeto de crédito, según las políticas propias de esta, en virtud de su naturaleza, las cuales son ajenas a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, El **FIDEICOMITENTE APORTANTE URBANISMO** y EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**.

#### **4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN**

##### **4.1. PARTES DEL CONTRATO Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN**

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** que resulte seleccionado deberá suscribir el respectivo Contrato de Fiducia Mercantil Derivado de Administración y Pagos Inmobiliario que se adjunta, en virtud del cual se constituirá el **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, junto con el Municipio como **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA- VIVA** como **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO - VIVA** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, dentro del mes (1) siguiente a la notificación donde conste que fue seleccionado, así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** que resulte seleccionado ejercerá la vigilancia y custodia del(los) predio(s), para la cual suscribirá contrato de comodato, durante el término de ejecución del proyecto.

Una vez cumplida la fase 1, Previa, el proponente deberá cumplir los requisitos de giro y diligenciar los formatos establecidos por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para iniciar el proceso de construcción. Así mismo, deberá suscribir el contrato de comodato indicado por el Patrimonio Autónomo.

La transferencia a los beneficiarios de las viviendas construidas, la realizará la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo derivado y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, conforme a las obligaciones que se estipulan dentro del contrato de fiducia mercantil.

##### **4.2. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN**

El contrato de fiducia contemplará una duración máxima de 10 años, de

conformidad con el estatuto tributario respecto a los proyectos de utilidad pública. Lo anterior, sin perjuicio de los términos fijados para cada una de las fases, dentro del plazo del contrato el proponente seleccionado tendrá que ejecutar las siguientes etapas en los plazos que se pacten en el Contrato de Fiducia Mercantil Derivado de Administración y Pagos Inmobiliario, constitutivo del patrimonio autónomo denominado el **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**.

Una vez terminadas las viviendas el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR deberá adelantar el trámite de certificación de las mismas ante el Supervisor Técnico, para proceder a realizar la entrega material de las viviendas a cada uno de los beneficiarios adquirientes. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR deberá gestionar el cobro de los créditos, subsidios y demás recursos establecidos en cada una de las promesas de compraventa que se suscriban con los beneficiarios adquirientes de cada una de las viviendas, en su condición de gerente del proyecto, dentro del término establecido en los cronogramas aprobados por el Interventor y plazo fijado en el contrato de fiducia "**FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**".

El contrato de comodato precario quedará perfeccionado, luego de suscrito por las partes, y suscrita el acta de entrega material del (los) bien(es) y su plazo de ejecución será hasta cuando se termine la construcción de cada una de las viviendas del proyecto y se entreguen materialmente tanto las viviendas como las zonas comunes a los beneficiarios compradores y el urbanismo al Municipio de SAN FRANCISCO.

#### **4.3. REQUISITOS PARA LA FIRMA DEL CONTRATO PAD Y PERDIDA DE LA CALIDAD DE ADJUDICATARIO**

Se decretará la pérdida de la calidad de adjudicatario y por ende, no habrá lugar a la suscripción del contrato PAD por parte del adjudicatario, si durante el lapso o el periodo entre la adjudicación y la suscripción del mismo, se tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades o falta de idoneidad en la información aportada en el proceso de selección o para estudio de FIDUCIARIA CENTRAL y/o el IDEA. Para el efecto, se correrá traslado del informe respectivo al adjudicatario para que se pronuncie dentro del término que establezca el comité evaluador, así mismo, si se observa que no cuenta con capacidad económica para la ejecución del proyecto o por las siguientes razones:

1. No estar aprobado como cliente por parte Fiduciaria Central S.A.
2. No ser sujeto de crédito conforme al estudio previo que puede realizar el IDEA.

Si el oferente se presenta mediante consorcio o unión temporal los requisitos indicados anteriormente se extenderán a cada uno de los miembros.

En este caso, y en línea con lo indicado en el numeral 3.1.6, de este pliego, sea aplicado el cobro de la indemnización o no, en caso de la pérdida de la calidad de adjudicatario y por ende, de la no suscripción del contrato PAD el Fideicomiso notificará al segundo en la lista del informe enviado por el Comité Evaluador, que haya(n) presentado propuesta para el proyecto y haya(n) resultado habilitado(s), teniendo en cuenta en primer lugar el que haya obtenido el mejor puntaje de calificación en el proceso de evaluación, y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

**4.3.1. Procedimiento para decretar la pérdida de la calidad de adjudicatario:**

- a. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA** o como sociedad individualmente considerada, en el caso del numeral 1 anterior, o el IDEA, para el caso del numeral 2 anterior, señalaran al comité evaluador sobre el hallazgo encontrado frente al respectivo caso.
- b. El comité evaluador, realizará el respectivo informe y determinará el término de respuesta del adjudicatario.
- c. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA** dará traslado al adjudicatario para que se pronuncie frente al informe realizado por el comité evaluador en el término antes señalado. El adjudicatario deberá remitir su respuesta a la fiduciaria.
- d. Recibida la respuesta por parte del adjudicatario, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA** dará traslado al comité evaluador para que este decida si se configura o no la pérdida de calidad de adjudicatario y al igual a lo indicado en el numeral 2.9 de este documento, no está obligada a motivar su decisión.
- e. Si no se recibe respuesta por parte del adjudicatario, se entenderá que este acepta lo indicado en el hallazgo y en el informe del comité evaluador y, por ende, se entenderá aceptada la pérdida de calidad de adjudicatario por parte de este.

El comité evaluador no decidirá en las causales indicadas en los numerales 1 y 2 del numeral 4.3., al no ser el adjudicatario aceptado por la entidad fiduciaria y crediticia o no ser objeto de crédito, por tratarse de razones que única y exclusivamente les competen a las entidades descritas según las políticas propias de estas, en virtud de su naturaleza, las cuales son ajenas a el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, El **FIDEICOMITENTE APORTANTE URBANISMO** y EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**.

**4.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**

El proponente que resulte seleccionado, adquirirá la condición de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR y tendrá en virtud de la vinculación al contrato de Fiducia Mercantil en el Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás que se indiquen en el Contrato de Fiducia Derivado:

#### 4.4.1. OBLIGACIONES GENERALES

1. Demostrar la capacidad financiera para desarrollar el proyecto y capacidad de endeudamiento o crediticia para desarrollar el proyecto.
2. Recibir a título de comodato precario el bien inmueble sobre el cual se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
3. Asumir todos los costos y gastos derivados de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen con posterioridad a la transferencia del inmueble al Patrimonio Autónomo, al igual que el pago de los servicios públicos del mismo.
4. Suscribir los Contratos Individuales de Vinculación con los **ADHERENTES** y entregar la cartilla de Negocios Fiduciarios emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de ellos.
5. Recibir a la firma del contrato de fiducia el manual de imagen corporativa que entregará la FIDUCIARIA, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte del contrato como un anexo al mismo.
6. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del PROYECTO, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la FIDUCIARIA a título de sanción la suma que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la FIDUCIARIA haga al respecto.
7. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
8. Remitir semanalmente a la FIDUCIARIA, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
9. Suscribir en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del PROYECTO.
10. Entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto, en los términos que la ley regula. Dicha certificación podrá ser protocolizada en el folio de matrícula dentro de la escritura pública de transferencia del inmueble a los compradores.

11. Suscribir en conjunto con LA FIDUCIARIA quien como vocera del FIDEICOMISO únicamente como propietario fiduciario- tradente, otorgará las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del PROYECTO. Así mismo EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR se obliga a coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará en las oficinas de la FIDUCIARIA, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del PROYECTO.
12. Entregar a LA FIDUCIARIA, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del FIDEICOMISO y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del PROYECTO.
13. Informar a los ADHERENTES, mediante comunicación remitida por correo electrónico o correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en dicho contrato.
14. Colaborar con LA FIDUCIARIA en la defensa y conservación de los bienes que conformen el FIDEICOMISO, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR estará obligado a cubrir los honorarios gastos y costos que se generen con la defensa de los bienes fideicomitidos.
15. Instruir a LA FIDUCIARIA, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el contrato o respecto del desarrollo del PROYECTO, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
16. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la que conste la transferencia del inmueble para incrementar el presente FIDEICOMISO.
17. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la FIDUCIARIA.
18. A no recibir directamente recursos de los ADHERENTES o PROMITENTES COMPRADORES, obligación que a su vez se hará constar en las PROMESAS DE COMRAVENTA.
19. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010.
20. Responder del pago del impuesto de delineación urbana, en caso de generarse.
21. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliario PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO.
22. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor, respaldando y/o garantizado las obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO con las garantías exigidas por el acreedor.

23. Entregar a LA FIDUCIARIA los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA.
24. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
25. Otorgar en la fecha de firma del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO DERIVADO, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del contrato de Fiducia Mercantil.
26. Otorgar en la fecha de firma del, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del contrato de Fiducia Mercantil.
27. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso en que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
28. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
29. Las demás establecidas en la ley

#### **4.4.2. OBLIGACIONES POR LA PROMOCIÓN**

- a. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**. Coordinar y realizar todas las actividades pertinentes para realizar la vinculación de los adquirentes al proyecto y asumir a su costa todas las diligencias técnicas y económicas que ello implique.
- b. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de LA FIDUCIARIA en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: “Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria”.
- c. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- d. Informar a las familias señaladas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**,

encargándose de la determinación de valores de comercialización el cual no podrá sobrepasar el tope estipulado para viviendas de interés prioritaria, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.

- e. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al PROYECTO, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por LA FIDUCIARIA, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes. Lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene EL FIDEICOMITENTE con LA FIDUCIARIA mediante la suscripción de este contrato.
- f. Entregar a LA FIDUCIARIA, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el PROYECTO.
- g. Acompañar y asistir a los PROMITENTES COMPRADORES según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- h. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al PROYECTO, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO en consideración a los subsidios en especie otorgados, y a su vez el FIDEICOMIENTE DESARROLLADOR, en su calidad de gerente del PROYECTO, instruya a LA FIDUCIARIA sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.

#### **4.4.3. POR EL DISEÑO:**

- a. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- b. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc.
- c. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- d. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- e. Elaborar los detalles arquitectónicos.
- f. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- g. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- h. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación

- i. Atender los resultados a las consultas ante Secretaría de Planeación u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
- j. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- k. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- l. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- m. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- n. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- o. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- p. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** mediante la suscripción del contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO, se obliga a suministrar a los **ADHERENTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor o supervisor técnico de proyectos inmobiliarios.
- q. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** mediante la suscripción del contrato se hace responsable ante los **ADHERENTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor o supervisor técnico de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- r. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

#### 4.4.4. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO:

- a. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA**

**DE COMPRAVENTA.** Todo lo anterior con previa autorización escrita de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** en atención a los subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES**.

- b. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el contrato.
- c. Elaborar y entregar en la fecha de firma del contrato PAD la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- d. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- e. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc.
- f. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- g. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- h. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- i. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- j. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- k. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- l. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- m. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto, con la participación de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** de ser requerido por este.
- n. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las leyes y normas establecidas por la Planeación Obras Publicas y Desarrollo Eonómico del **MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO - ANTIOQUIA**, quién deberá tener su máxima diligencia para la consecución de la misma.
- o. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la Secretaría de Planeación del **MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO - ANTIOQUIA** o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana, en caso de requerirse, realizando la máxima diligencia para la consecución de la misma.
- p. Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los

inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.

- q. Establecer y vigilar el programa de obra.
- r. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- s. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- t. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- u. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- v. Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- w. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- x. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- y. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- z. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta de Reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de la misma.
- aa. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de propiedad horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- bb. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización de las unidades resultantes del proyecto.
- cc. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ADHERENTES** o **PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- dd. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- ee. Dentro de los quince (15) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR**.
- ff. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- gg. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ADHERENTES** o **PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

#### 4.4.5. POR LA CONSTRUCCIÓN:

- a. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- b. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- c. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- d. Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia del contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **CARTAS DE INSTRUCCION** y **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- e. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- f. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- g. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- h. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO**, ni con el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO - VIVA y APORTANTE y los trabajadores contratados.
- i. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- j. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- k. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- l. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- m. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- n. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** y el

**INTERVENTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.

o. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.

p. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.

q. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del **PROYECTO** en general.

r. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.

s. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan.

t. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, **INTERVENTOR**, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.

u. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.

v. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.

w. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en las escrituras de transferencia.

x. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, ostentará la calidad de enajenador.

y. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y previo al cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ADHERENTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, Fideicomitente Aportante de Urbanismo – VIVA, el FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las garantías requeridas en la presente invitación, así como en el Contrato de Fiducia Derivado.

z. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al **SUPERVISOR TÉCNICO**, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se obliga a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción correspondiente.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran, para lo cual deberá realizar su máxima diligencia para su consecución.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Obtener la autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, licencias ambientales etc.

#### **4.5. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO**

Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** asume las obligaciones que se señalan a continuación:

- 4.5.1.** Los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar si ya hay unidades inmobiliarias construidas y no escrituradas, así como los costos generados para la restitución del inmueble al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, cuando no se ejecute el proyecto dentro del término que se señale para la ejecución del proyecto.
- 4.5.2.** Si subsisten pasivos que cubrir a cargo del **FIDEICOMISO**, la cancelación de las los mismos, serán obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.
- 4.5.3.** Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 4.5.4.** En caso que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 4.5.5.** Dado el caso **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitidos con las obras hasta ese momento adelantadas a quien corresponda, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva, conforme a lo aquí señalado.

Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** entrará a responder a cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la ejecución del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación, como parte de las obligaciones por la terminación anticipada del contrato.

En caso de no decretarse punto de equilibrio, el(os) Fideicomitente(s) Desarrollador(es) del proyecto, será(n) el(os) responsable(s) por la ejecución de obras por fuera del cumplimiento de los requisitos de punto de equilibrio, en todo caso, el valor de esas obras no podrá ser objeto de devolución a menos que se cumpla punto de equilibrio y culmine el proyecto en donde las obras desarrolladas hagan parte del mismo y no sean objeto de demolición por cualquier circunstancia.

#### **4.6. GASTOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación de los contratos serán de cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.

#### **4.7. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

Sin perjuicio del lugar de ejecución del **PROYECTO**, para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato objeto de la misma, es decir, del contrato de fiducia mercantil se tendrá como domicilio contractual la carrera 43C # 7D – 09. Medellín, sede de **FIDUCIARIA CENTRAL**.

#### **4.8. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERÉSES**

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de la carta de presentación de la propuesta que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés, especialmente las establecidas en el decreto 2045 de 2012.

#### **4.9. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS**

Si el proponente seleccionado no suscribe los contratos a que haya lugar o no efectúa todos los trámites necesarios para cumplir los requisitos legales para iniciar su ejecución, dentro de los plazos establecidos para tal fin en el presente

documento y en el contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO, se podrá seleccionar la propuesta del proponente calificado en el siguiente lugar, siempre y cuando su propuesta también sea igualmente favorable para el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO** que se suscriba, y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos.

#### **4.10. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL**

El proponente favorecido ejecutará el proyecto como resultado del presente proceso de selección con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, ni el **FIDEICOMISO DERIVADO** con el OFERENTE y con el personal a cargo del mismo.

#### **4.11. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD**

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al FIDEICOMISO, a la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA-VIVA y al MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato a ejecutar.

#### **4.12. POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.**

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los términos de invitación y del contrato que forman parte del mismo, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

Si la ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO y la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta.

#### **4.13. CESIÓN DEL CONTRATO.**

El oferente seleccionado no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del contrato sin que medie autorización expresa y escrita del MUNICIPIO y del FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO.

#### **4.14. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

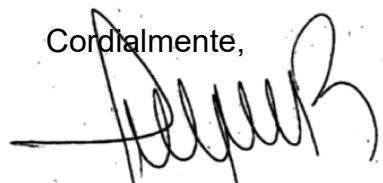
Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del contrato, podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá a la justicia ordinaria.

## ANEXOS

|              |                                                                                |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ANEXO No. 1: | CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA                                          |
| ANEXO No. 2: | DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS                                     |
| ANEXO No. 3: | FORMATO DE CIERRE FINANCIERO DEL PROYECTO, DE LAS FAMILIAS Y OFERTA ECONÓMICA. |
| ANEXO No. 4: | ANEXO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS                                             |
| ANEXO No. 5: | Modelo de contrato de fiducia                                                  |
| ANEXO No. 6: | Formato de vinculación y Autorización de habeas data.                          |
| ANEXO No. 7: |                                                                                |

**NOTA:** Sin perjuicio de los documentos mencionados como anexos se entenderá como parte del presente proceso de selección el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, por lo que los **PROPONENTES** podrán solicitar la minuta estándar del contrato de fiducia a los correos donde deberán dirigirse las observaciones y la propuesta, entendiendo que dicha minuta estándar no podrá ser modificada en su clausulado esencial, sin perjuicio de los ajustes necesarios de las particularidades de cada negocio.

Cordialmente,



**LUIS GERMÁN VELÁSQUEZ RAMÍREZ**

C.C.98.595.853

Representante legal Sucursal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**

NIT. 830.053.036-3

## **ANEXO 1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

Ciudad y fecha

Señores

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

**VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO  
PAM MATRIZ - VIVA**

Ciudad.

**REFERENCIA:** PROCESO DE INVITACIÓN No. 041 DE 2026

Respetados señores:

El(os) suscrito(s) \_\_\_\_\_, de acuerdo con las condiciones que se estipulan en los documentos del proceso de selección de la referencia, hacemos la siguiente oferta y en caso de ser seleccionados, nos comprometemos a suscribir el contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria a que haya lugar, así como el contrato de comodato de los predios en que se ejecutará el proyecto, cuando sea el caso.

Declaramos así mismo:

1. Que esta oferta sólo compromete al suscrito (o a la entidad que represento), el cual tiene la capacidad jurídica para suscribir los contratos de fiducia mercantil por el valor total del proyecto, y comodato a los que haya lugar.
2. Que en mi condición de representante legal del proponente tengo la capacidad de actuar en nombre y representación del mismo, y de firmar los contratos a que haya lugar.
3. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta oferta, ni en los contratos que de ella se deriven.
4. Que conocemos la información general y especial, y demás documentos del proceso de selección junto con sus anexos, y aceptamos los requisitos en ellos contenidos.
5. Que en caso de ser seleccionados nos comprometemos a dar cumplimiento a lo establecido en nuestra propuesta y en los documentos del presente proceso de selección.
6. Que no nos hallamos incurso en causal alguna de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés de las señaladas en la ley y la Constitución Política y no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.
7. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.
8. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido objeto de medidas

administrativas de incumplimiento por parte de entidades otorgantes de subsidios dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.

9. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a presentar, dentro de los términos establecidos en los presentes términos y antes del inicio de la fase 2, el equipo mínimo de trabajo, entregando al interventor contratado por el patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, los documentos que acrediten el cumplimiento de la formación académica y la experiencia de cada miembro del equipo propuesto.
10. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a suscribir los contratos y garantías a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de selección.
11. Que conozco las especificaciones y condiciones establecidas en los presentes términos de invitación y en el anexo técnico (Anexo No. 4) de los mismos, y me comprometo a cumplir tales condiciones y especificaciones a cabalidad.
12. El proyecto ofertado en el presente proceso es:

| Departamento | Municipio     | Nombre del Proyecto | Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2 | No. de viviendas ofrecidas |
|--------------|---------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Antioquia    | SAN FRANCISCO | LA PLAYA            | ____M2                                                    |                            |

13. Que la presente oferta consta de \_\_\_\_\_ folios.

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
Nombre del representante legal

C. C. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Nombre del Oferente

N.I.T. \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_

Ciudad \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

## ANEXO No. 2. DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

\_\_\_\_\_, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi propio nombre y/o en representación de: \_\_\_\_\_ realizo la siguiente Declaración de Origen de Fondos a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993, la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 007 de 1996 emitida por la Superintendencia Bancaria, modificada mediante la Circular Externa 029 de 2014, el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 y las demás normas legales concordantes para la constitución de negocios fiduciarios.

1. Los recursos con los que ejecutaré el proyecto inmobiliario, provienen de las siguientes fuentes: (Descripción y detalle de la ocupación, oficio, profesión, actividad, negocio, etc.) \_\_\_\_\_
2. Declaro que los recursos con los que ejecutaré el proyecto inmobiliario **LA PLAYA** con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocero del patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, que se constituya, no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 (Art. 323), o en cualquier norma legal que lo modifique o adicione.
3. No admitiré que terceros aporten recursos para la ejecución de PROYECTO INMOBILAIRIO con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como vocero del patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, provenientes de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o en favor de personas relacionadas con las mismas.
4. Informaré inmediatamente de cualquier circunstancia que modifique la presente declaración.
5. Autorizo terminar y/o liquidar el contrato fiduciario que me vincule con el patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, en el caso de infracción de cualquiera de los numerales anteriores o en el eventual caso de que por aplicación de normas sancionadas posteriormente a la firma de este documento se invaliden las declaraciones por mi efectuadas, eximiendo por lo tanto a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** constituido, y a su Fideicomitente, de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.
6. Me comprometo a actualizar al menos una vez cada año los datos e información que fueren requeridos por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PAM**

**MATRIZ - VIVA y FIDEICOMISO PAD LA PLAYA - SAN FRANCISCO**  
que se constituya.

En constancia de haber leído y acatado lo anterior firmo el presente documento a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_ de \_\_\_\_\_ en la ciudad de \_\_\_\_\_.

Atentamente, \_\_\_\_\_

Nombre y Firma del Proponente o su  
Representante Legal

**ANEXO 3**  
**FORMATO CIERRE FINANCIERO DEL PROYECTO, DE LAS FAMILIAS Y OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES**

| Número de viviendas Ofertadas | Área ofertada de las viviendas en m2 (mínimo 48 m2 por vivienda) | Valor metro cuadrado en smlmv |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                               |                                                                  |                               |
| TOTAL                         |                                                                  |                               |

| COMPOSICIÓN PRECIO            | CIERRE POR VIVIENDA | CIERRE DEL PROYECTO |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Subsidio Caja de compensación |                     |                     |
| Aporte del Municipio (lote)   |                     |                     |
| Cuota Inicial                 |                     |                     |
| Subrogación                   |                     |                     |
| Precio del Inmueble           |                     |                     |

|                |           |
|----------------|-----------|
| SMMLV Vivienda | 90 SMMLV  |
| SMMLV 2026     | 1.750.905 |
| Fecha Entrega  | 2026      |

**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.

**NOTA 2.** No se pagarán sumas adicionales por cualquier actividad relativa a la ejecución integral del proyecto. En consecuencia, el valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el proyecto, incluidos todos los tributos.

**NOTA 3.** El valor del lote corresponde al avalúo publicado con la presente invitación, y, por tanto, será el valor del subsidio en especie asignado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO.

Atentamente,

---

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

## **ANEXO 4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.**

### **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS Y OBRAS DE URBANISMO**

#### **I. GENERALES**

1. Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritaria VIP, es decir que su costo no exceda los 90 SMLMV y corresponda con el valor total de la vivienda ofrecida señalada en el anexo No. 3 diligenciado por el oferente.
2. Las viviendas deben ser totalmente nuevas, es decir, que desde el momento de su terminación nunca hayan sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente.
3. El área construida mínima será la señalada en el Anexo No. 3 de acuerdo con lo diligenciado por el oferente, la cual en todo caso no puede ser inferior a 48 m<sup>2</sup>.
4. El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por la Planeación Obras Publicas y Desarrollo Económico del Municipio o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar, para lo cual deberá realizar su máxima diligencia para su consecución.
5. Será responsabilidad del proponente seleccionado tramitar y obtener las licencias de urbanización y/o construcción, para lo cual deberá realizar su máxima diligencia para su consecución. El **INTERVENTOR** contratado por el Fideicomiso, deberá verificar que la licencia cumpla con las condiciones establecidas en los términos de invitación, el anexo técnico y la propuesta presentada.
6. Las viviendas se ubicarán en un lote en suelo urbano, y apto para el desarrollo del proyecto, acorde con el EOT.
7. Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las características propias del municipio, las normas urbanísticas respectivas y el Esquema de Ordenamiento Territorial.

8. El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012) con los Reglamentos Técnicos para Barras Corrugadas Sismo resistentes (Decreto 1513 de 2012).
9. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.
10. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones.
11. Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa.
12. La vivienda deberá estar conformada como mínimo con un espacio para sala - comedor, entre 2 y 3 alcobas independientes, cocina, baño. Por tratarse de un proyecto de vivienda multifamiliar deberá contar con zona de ropas.
13. El cerramiento de los patios deberá construirse con una altura mínima de dos metros (2.00 mts); con muros en mampostería o prefabricados y utilizando materiales cerámicos, pétreos o concreto. Lo anterior, sin perjuicio de las normas urbanísticas del respectivo plan de ordenamiento territorial. Estos cerramientos deberán cumplir con la norma sismo resistente vigente.
14. En el caso en que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismo resistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho 60 mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos o baranda, metálico o de madera. La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería (Lavamanos, lavaplatos, duchas),

como el aparato sanitario deberán ser equipos ahorradores que resultará en consumos más bajos de agua.

15. Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación debidamente protegida por ducto o chimenea hasta la cubierta, la cual deberá terminar en un codo, con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.

Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados.

16. La altura libre entre pisos de las viviendas debe corresponder a lo señalado en la norma urbanística del esquema de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollan y complementen y la licencia de construcción.
17. Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y permitiendo la óptima instalación del mobiliario respectivo.
18. Los muros de los puntos fijos deben ir con mampostería, o concreto a la vista, o estucados y pintados con vinilo, o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de calidad y durabilidad. Además, las escaleras deben contar con pasamanos o barandas metálicas debidamente pintadas y los medidores de los servicios públicos domiciliarios deben estar debidamente marcados con la identificación de cada vivienda. En todo caso, el punto fijo deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K.
19. En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003.

## **II. ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARTICULARES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:**

### **2.1. PUERTAS Y VENTANAS**

#### **a. Marcos y puertas**

En viviendas multifamiliares en edificios de apartamentos, se deberán instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así:

- Una puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera;
- Una puerta en el baño, la cual podrá ser metálica o en madera.

- Cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior en las unidades de primer nivel, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

Además, las dos habitaciones deberán contar con marco de madera y/o metálico instalado.

En caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20. Deberán incluir cerradura y manija, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. La puerta para el baño deberá tener marco. Debe incluir bisagras, cerradura y demás elementos para su correcto funcionamiento.

#### **b. Ventanas**

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana, con sus respectivos vidrios, como mínimo de 3 mm, que garanticen durabilidad y seguridad a los habitantes.

## **2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS**

### **a. Sanitarios**

La vivienda deberá tener como mínimo un aparato sanitario ahorrador de bajo flujo y doble descarga con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

### **b. Lavamanos**

La vivienda deberá tener como mínimo un lavamanos con sus respectivos accesorios ahorradores con aireador y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

### **c. Ducha**

La vivienda deberá tener como mínimo una ducha con sus respectivos accesorios entre los cuales entre los cuales se incluya la grifería ahorradora y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, rejilla atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

### **d. Incrustaciones**

El baño de la vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: un portarollo para el papel higiénico, una jabonera y toallero para el lavamanos, una

jabonera y un gancho para la ducha.

#### **e. Mesón y lavaplatos**

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón de 50 cms por 1.20 metros con lavaplatos, base (no se aceptan pie de amigos) y los accesorios respectivos, incluyendo sifón, canastilla y llave terminal cromada ahorradora con aireador y contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

#### **f. Lavadero**

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con base completa (no se aceptan pie de amigos), en mampostería o concreto, y los accesorios respectivos, incluyendo tapón, sifón, canastilla y llave terminal cromada ahorradora con aireador. Además, debe contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

#### **g. Puntos para lavadora**

Se deberán suministrar los puntos hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de una lavadora. Se debe entregar como mínimo una salida de agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora, el cual, en caso de no estar incrustado, deberá estar asegurado con abrazaderas metálicas al muro.

Nota: Para todos los Aparatos Sanitarios e Hidráulicos descritos en esta sección, se debe tener en cuenta además de los reglamentos técnicos citados en el presente documento, las disposiciones establecidas en la Ley 373 de 1997, el Decreto 3102 de 1997, la Resolución 1096 de 2000 que adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 y la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICONTEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

### **2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS**

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, toma corrientes, salidas de iluminación, interruptores, entre otros, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y sus modificaciones, actualizaciones o la norma que la modifique) y deben estar conforme al diseño eléctrico aprobado por la autoridad competente. Así mismo se deberá suministrar los puntos y aparatos necesarios para la conexión de una lavadora, una toma corriente para cada alcoba y toma corriente GFCI en el baño y en la cocina.

## **2.4. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE CONEXIÓN DE USUARIO**

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia y especialmente con el capítulo 2 del Título VIII y el Anexo 8.1 del Título de Anexos de la Resolución CRC 5050 de 2016 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones, en lo que corresponda.

Como mínimo se debe garantizar el conjunto de ductos y tres (3) tomas de conexión de usuario cumpliendo con lo establecido en los ítems A.5.12 y A.5.13 del Anexo A de la Norma NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC así:

- a) Uno para servicios de TB + Banda ancha (teléfono).
- b) Uno para servicios de TLCA (Internet).
- c) Uno para servicios RTV (televisión), en la sala o en la alcoba.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR , diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado, para que ésta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión sonora en Colombia, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna.

En el sótano o primer piso de cada torre, debe instalarse una caja de conexión independiente para cada uno de los servicios con el fin de que la empresa prestadora del servicio público domiciliario pueda realizar la conexión respectiva. En todo caso, el oferente debe garantizar que los ductos a que haya lugar, permiten la prestación óptima de los servicios públicos domiciliarios respectivos.

## **2.4. PISOS Y ENCHAPES**

### **a. Pisos**

Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado (nivelado), liso y apto para su uso, y deberán comprender incluso la zona de lavadero, Lavadora (0.70 x 0.70 metros), zona de trabajo y la circulación entre la vivienda y el mismo.

### **b. Enchape del piso**

Debe contar con enchape de piso en toda el área del baño.

### **c. Enchape de los muros de baño, cocina y lavadero**

El enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, lavaplatos y lavadero, deberá ser en cerámica y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- El enchape de las paredes de la ducha, deberán tener una altura mínima de 1.80 metros.
- El enchape de la pared del lavaplatos deberá tener una altura mínima de 40 centímetros, contados a partir del nivel del mesón, y como mínimo una longitud igual a la del mesón.
- El enchape de la pared del lavamanos y lavadero deberá tener como mínimo una altura de 40 centímetros, contados a partir del nivel superior del lavadero y una longitud igual a la del lavamanos y lavadero.

## **2.5. CUBIERTA**

Debe seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales.

Todos los materiales deben ser homologados y especificados técnicamente en los planos arquitectónicos, y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

En caso en que la cubierta sea en placa en concreto, deberá contar con un elemento que garantice impermeabilidad y durabilidad incluyendo desagüe.

**NOTA 1:** Cuando la cubierta sea a dos aguas, la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior de la viga de amarre, así mismo en estos casos los muros de los baños deben estar terminados hasta la cubierta o contar con cielo rasó al nivel de la altura mínima de la vivienda.

**NOTA 2:** No deben existir espacios libres entre los muros y la cubierta, es decir los muros que rematan contra la cubierta, deben estar totalmente terminados y no dejar espacios entre el muro y la onda de la teja. Debe garantizarse el cerramiento de las culatas según los manuales y recomendaciones de instalación de los fabricantes de las cubiertas, cuando sea el caso.

## **2.6. FACHADA PRINCIPAL Y CULATAS.**

Las fachadas y culatas deben ser construidas conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción del proyecto de vivienda, y debe tener el acabado final descrito en el mencionado diseño, en todo caso si estas son en ladrillo

y/o concreto a la vista, deberán estar debidamente impermeabilizadas.

Nota: El acabado de las fachadas no se permitirá en bloque o ladrillo farol que no tenga la especificación para exterior.

## **2.7. ASEO**

Las viviendas deben ser entregadas previa limpieza general de techos, muros, pisos, enchapados, vidrios, puertas, etc., utilizando los elementos y materiales necesarios, teniendo el cuidado de que éstos no perjudiquen los acabados de los componentes de la edificación; además deberá efectuar las reparaciones necesarias por dilataciones, ralladuras, despegues, ajustes, manchas, etc., para una correcta presentación y entrega de la obra, sin que tales reparaciones o arreglos constituyan obra adicional o extra.

En general todas las partes de la construcción se entregarán completamente limpias y las instalaciones y aparatos en perfectas condiciones de funcionamiento y a satisfacción del supervisor técnico.

La limpieza general, aseo y retiro de sobrantes está incluida en los costos de la vivienda y no se podrá cobrar por separado.

Así mismo, se deberá tener en cuenta las especificaciones y obras básicas de urbanismo, con el fin que las viviendas cuenten con las especificaciones mínimas exigidas, como son i) accesos, ii) redes de acueducto, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red certificada por la empresa prestadora del servicio; iii) Redes de alcantarillado, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda. iv) Caja de inspección de cada vivienda, debidamente conectada al servicio. V) Redes de Energía eléctrica de las zonas comunes. vi) Acometidas de Energía Eléctrica.

NOTA: En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 330 de 2017 y actualizaciones o modificaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

NOTA: No obstante, las disponibilidades de servicios públicos el constructor deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

Las viviendas deberán dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado

con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).

Las viviendas deberán cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:

- o No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.
- o Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.
- o Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.

**NOTA:** Lo anterior sin perjuicio de que el plan de ordenamiento territorial del municipio disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en el plan de ordenamiento territorial.

Las viviendas deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 y la Circular 7200-2- 87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997.

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

- a. Los edificios multifamiliares deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.
- b. Para los edificios residenciales multifamiliares, debe estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.
- c. Los edificios multifamiliares deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en el caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan este requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.
- d. Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.

- e. En edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipático y estar iluminada interior y exteriormente.
- f. En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 68 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.
- g. En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.
- h. En edificios multifamiliares, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala.
- i. En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.

### **III. URBANISMO.**

#### **3.1. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO**

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:

- a. Construcción de andenes en pavimento rígido, flexible o articulado que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles (franja mínima de circulación peatonal será de 1.20 mts de ancho).
- b. Redes de acueducto del Proyecto entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios y/o la entidad competente en la zona en la cual se está desarrollando el proyecto.
- c. Redes de alcantarillado del Proyecto, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios y/o la entidad competente en la zona en la cual se está desarrollando el proyecto.
- d. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del

sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.

- e. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- f. Acometidas de Energía Eléctrica.
- g. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario, se deberá instalar las redes de gas del Proyecto debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio.
- h. Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos según las normas establecidas en los POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

**Nota 1.** En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

**Nota 2.** El proyecto ofrecido deberá cumplir, como mínimo, con lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, en lo que se refiere al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda y al porcentaje de cesiones obligatorias gratuitas.

**Nota 3.** En el “espacio público” se incluyen las zonas verdes, parques y áreas de recreación que de conformidad con los Capítulos 1, 2 y 3 del Título 3, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y la norma urbanística de cada municipio, constituyan el espacio público efectivo. Las zonas que incluye el equipamiento serán aquellas que establezca y defina el plan de ordenamiento territorial para equipamientos colectivos.

## **2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO**

- a. Será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la licencia de urbanización, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico.

En todo caso, las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y

energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos del municipio o entidades competentes.

**Nota:** No obstante, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

- b. Se debe construir las vías peatonales internas del proyecto de acuerdo con la normatividad urbanística del municipio y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.
- c. El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).

El proyecto deberá contar con el respectivo amoblamiento urbano como bancas, basureros, de conformidad con lo establecido en el POT y la norma que lo desarrolle o complementa.

- d. El proyecto deberá cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:
  - No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.
  - Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.
  - Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.
- e. Los interruptores, tomacorrientes, registro, cerraduras y accesorios de baños podrán instalarse según lo que establezcan las normas técnicas colombianas y/o internacionales sobre la materia. En todo caso, en el diseño y la construcción de las viviendas se deberá dar cumplimiento a las normas vigentes. Los proyectos deberán garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público, conforme a la licencia de construcción y el plan de ordenamiento territorial.
- f. Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización:
  - Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los

- edificios deberán estar debidamente protegidas con grama.
- Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto.
- Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.

**Nota:** El paisajismo, incluyendo a siembra de jardines, árboles y palmas de acuerdo a las necesidades de comprensión y a los diseños aprobados.

- g. **Basuras:** El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Decreto 2981 de diciembre 20 de 2013 compilado mediante el Título 2, de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos:

Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.
  - Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
  - Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos.
  - Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.
- h. **Red contra incendio:** Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

- Los edificios deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.
- Los edificios residenciales, deben estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.
- Los edificios deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre

ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan este requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.

- Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.
- Los hidrantes no deben estar contiguos a postes u otros elementos que impidan su correcto uso.
- Cada hidrante debe llevar su propia válvula para aislarlo de la red.
- En los edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipánico y estar iluminada interior y exteriormente.
- En los edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.
- En cada uno de los edificios, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala. En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.

[Firma de representante legal del proponente o del proponente persona Natural]

Nombre: [Insertar Información]

Documento de Identidad: [Insertar Información]

## ANEXO 7

### PAGARÉ EN BLANCO CON CARTA DE INSTRUCCIONES

PAGARE

PROCESO DE INVITACIÓN No.041 DE 2026

(NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL), mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. (CEDULA R/L), actuando en nombre y representación legal de la Sociedad (NOMBRE SOCIEDAD), Sociedad identificada con NIT. (NO. NIT) constituida por \_\_\_\_\_, registrado en la cámara de comercio de (CIUDAD CÁMARA DE COMERCIO) y (NOMBRE R/L SOCIEDAD 2) mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. (CEDULA R/L), actuando en nombre y representación legal de la Sociedad (NOMBRE SOCIEDAD) Sociedad identificada con NIT. (NO. NIT) constituida por \_\_\_\_\_, registrado en la cámara de comercio de (CIUDAD CÁMARA DE COMERCIO), quienes a su vez conforman el (CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL), sociedades que, de manera libre y voluntaria, por medio del presente escrito manifiesto, lo siguiente:

PRIMERO. OBJETO: Que en virtud del presente título valor, los arriba identificados, pagaran incondicionalmente a la orden de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. identificado con NIT 800.171.372-1, vocera y administradora del “**FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**”, identificado con Nit 830.053.036-3 y de **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, identificado con Nit, 811.032.187-8 o a quien represente sus derechos, en la ciudad y dirección indicados, y en las fechas o condiciones señaladas en la cláusula tercera de este pagaré, la suma de \_\_\_\_\_ pesos moneda legal colombiana (\$ \_\_\_\_\_).

SEGUNDO: Que el pago total de la mencionada obligación se efectuará en un sólo contado, el día \_\_\_\_\_, en las oficinas de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., vocera y administradora del “**FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**”, localizadas en la ciudad de Medellín.

TERCERO: Expresamente declaramos excusado el protesto del presente pagaré y los requerimientos judiciales o extrajudiciales para la constitución en mora.

CUARTO. CLAUSULA ACELERATORIA: El tenedor del presente pagaré podrá declarar vencidos la totalidad de los plazos de esta obligación que constituya el saldo de lo debido y exigir su pago inmediato ya sea judicial o extrajudicialmente, cuando el deudor entre en mora o incumpla una cualquiera de las obligaciones derivadas de la carta de instrucciones.

En Constancia de lo anterior, se suscribe este documento en Medellín, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_).

EL DEUDOR,

NOMBRE DE QUIEN FIRMA  
CEDULA  
R/L de NOMBRE EMPRESA  
NIT

Señores  
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.  
vocera y administradora del  
**FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**  
**EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**  
Ciudad

RE: AUTORIZACIÓN PARA LLENAR PAGARÉ  
INVITACIÓN PÚBLICA No. 041 de 2026

Apreciados Señores:

(NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL), mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. (CEDULA R/L), actuando en nombre y representación legal de la Sociedad (NOMBRE SOCIEDAD) Sociedad comercial identificada con NIT. (NO. NIT) constituida por \_\_\_\_\_, registrado en la cámara de comercio de (CIUDAD CÁMARA DE COMERCIO) y (NOMBRE R/L SOCIEDAD 2) mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. (CEDULA R/L), actuando en nombre y representación legal de la Sociedad (NOMBRE SOCIEDAD) Sociedad comercial identificada con NIT. (NO. NIT) constituida por \_\_\_\_\_, registrado en la cámara de comercio de (CIUDAD CÁMARA DE COMERCIO), quienes a su vez conforman el (CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL), sociedades que se presentaron al proceso de invitación No. 041 de 2026, realizado por el Patrimonio Autónomo Fideicomiso PAM MATRIZ -VIVA, como PROPONENTE, por medio del presente escrito autorizo a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., vocera y administradora del “FIDEICOMISO PAM MATRIZ -VIVA”, y **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, de manera permanente e irrevocable, para que proceda a llenar los espacios en blanco del pagaré que he suscrito, sin previo aviso, conforme a lo establecido en el Artículo 622 del Código de Comercio, y con sujeción a las siguientes instrucciones:

1. Teniendo en cuenta que, el numeral 3.1.6. de la Invitación Pública No. 041 de 2026, contempla como riesgo que el proponente favorecido se negare a firmar uno, algunos o todos los contratos para los cuales resulte seleccionado o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y legalización, o no constituyere las garantías requeridas para el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN o se niegue a iniciar la obra, por medio del presente escrito autorizo a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., vocera y administradora del “FIDEICOMISO PAM MATRIZ -VIVA”, y **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, hacer uso de esta autorización y llenar los espacios del Pagaré No.001, sin aviso previo, cuando se originen a cargo de la entidad que se suscribe, alguna cualquiera de las obligaciones que se comprometió a garantizar dentro de la Invitación 041 de 2026, como parte del proceso adelantado, así:

- a) La no suscripción del contrato de fiducia mercantil PAD del proyecto para el cual resulto seleccionado, cualquiera que sea la justificación y siempre y cuando el Municipio y el Fideicomitente Gestor lo suscriban.
- b) El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.
- c) La no entrega de las garantías requeridas en estos términos de invitación, para la ejecución de la fase de construcción del PROYECTO.

d) El no cumplimiento de condiciones de giro por causas imputables al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.

2. En virtud de lo señalado en el artículo 846 del Código de Comercio, como INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS, el valor del Pagaré derivado de la invitación No. 41 de 2026, será el equivalente al 2% del valor del proyecto, por lo que, con la presentación de la propuesta, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, queda facultada para hacer efectivo este valor, y dispondrá del mismo como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente de conformidad con la instrucción que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GESTOR.

3. FIDUCIARIA CENTRAL S.A., vocera y administradora del “**FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**”, y **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, llenará el pagaré a su favor, cuando se genere uno o varios incumplimiento(s) antes señalado(s), de acuerdo a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen el proceso de selección pública.

4. El vencimiento del título valor será la fecha de diligenciamiento del título.

5. El pagaré así llenado será exigible inmediatamente y prestará merito ejecutivo sin más requisitos ni requerimientos.

En Constancia de lo anterior, se suscribe este documento en \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_ (\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veintiséis (2026).

EL DEUDOR,

NOMBRE DE QUIEN FIRMA  
CEDULA  
R/L de NOMBRE EMPRESA  
NIT