

INVITACIÓN ABIERTA No. 050 DE 2026

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 FARALLONES DEL CITARÁ-CIUDAD BOLÍVAR, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL DISEÑO, PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO FARALLONES DEL CITARÁ

I. OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR:

EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE CIUDAD BOLÍVAR 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 "FARALLONES DEL CITARÁ", ubicado en el Municipio de CIUDAD BOLÍVAR - Antioquia.

II. PROCESO DE SELECCIÓN

Los términos de referencia del proceso de selección establecen:

1. Para cumplir con el cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas hasta el día 05 de junio de 2026, hasta las 16:00 hrs, en el correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y Monica.Montanez@fiducentral.com que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria al Comité de Evaluación.
2. Las respuestas a las observaciones son publicadas en la página WEB de Fiduciaria Central S.A. y en ningún caso se responderán observaciones directamente a correos electrónicos, direcciones o teléfonos señalados por los interesados. Lo anterior, con el fin de propender por la transparencia y la publicidad en el proceso de selección, conforme con lo establecido en la invitación realizada.
3. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título "Respuesta".
4. Se aclara que la fecha y hora establecida para la respuesta de observaciones es el 10 de junio de 2026, en virtud de los términos de referencia publicados en la página web de la Fiduciaria www.fiducentral.com.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA

Se presentaron observaciones de la siguiente persona natural:

- CLEMENTE OÑATE SALINAS.

Las observaciones presentadas por CLEMENTE OÑATE SALINAS, se responderán las mismas, así:

1. SOBRE LOS ASPECTOS FINANCIEROS.

- Numeral 1.7.3 ASPECTOS FINANCIEROS. En proyectos de ejecución de viviendas las aseguradoras del país no aseguran la estabilidad por una vigencia de cinco (5) años a partir del acta de recibo a satisfacción de las obras; máximo aseguran por una vigencia de dos (2) años a partir del acta de recibo a satisfacción de las obras, al igual que las

obras de urbanismo por lo tanto se solicita modificar esta condición.

Rta// De conformidad con lo estipulado en el Decreto 1082 de 2015, “*Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional*”, respecto de la póliza de estabilidad de obra:

“ARTÍCULO 2.2.1.2.3.1.14. Suficiencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra. *Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra. La Entidad Estatal debe determinar el valor asegurado de esta garantía en los documentos del proceso, de acuerdo con el objeto, la cuantía, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato a celebrar.*

La Entidad Estatal puede aceptar que esta garantía tenga una vigencia inferior a cinco (5) años previa justificación técnica de un experto en la materia objeto del contrato, lo cual se debe reflejar en los documentos del proceso. Como consecuencia del análisis anterior y según la complejidad técnica del contrato a celebrar, esta garantía podrá tener una vigencia inferior a cinco (5) años y en todo caso de mínimo un (1) año.

Para establecer la complejidad técnica del proyecto, y por ende la vigencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra por un término inferior a los cinco (5) años, la justificación técnica del experto en la materia objeto del contrato tendrá en consideración variables como las siguientes: el tipo de actividades que serán realizadas, la experticia técnica requerida, el alcance físico de las obras, entre otros, pero sin limitarse únicamente a la cuantía del proceso.”

Así entonces, en aras de dar seguimiento al precepto normativo antes citado, para efectos del presente proceso de selección, se considera no procedente conferir la petición presentada por el oferente, ya que la solicitud no viene acompañada de ninguna justificación técnica de un experto en la materia objeto del contrato que permita al comité considerar la modificación solicitada.

No obstante, y de conformidad con lo señalado en el artículo indicado, La Entidad Estatal **puede aceptar** que esta garantía tenga una vigencia inferior a cinco (5) años, siempre y cuando se cuente presenten los informes e insumos suficientes que permitan tomar dicha decisión.

2. SOBRE LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN DE CARÁCTER TÉCNICO.

- En el numeral 3.3.1.2 EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS indica que las viviendas que acreditaran la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos ocho (8) años anterior a la fecha de cierre del proceso de selección, ese mismo tiempo debería ser señalado en el numeral 3.3.1.3 EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS, en la cual se indica que las viviendas que acreditaran la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos cinco (5) años anterior a la fecha de cierre del proceso de selección, tiempo diferente al solicitado en el numeral 3.3.1.2 EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS; por lo tanto se solicita modificar esta condición bajo las mismas condiciones que el numeral 3.3.1.2

Rta// Si bien la experiencia en enajenación busca garantizar el conocimiento en procesos de transferencia de la propiedad y el cobro de subsidios busca que el proponente conozca el manejo para el trámite y cobro de subsidios, para que durante la ejecución del proyecto ejerza una mejor gerencia, apoyando a las familias beneficiarias en cada uno de los trámites, ante la evolución, cambio y fluctuaciones en los programas y políticas de asignación de subsidios, donde pueden concurrir subsidios provenientes de la Nación, Cajas de Compensación,

Departamento de Antioquia, Municipios y demás entes de cualquier orden que permitan lograr el cierre financiero de las familias beneficiarias, siendo responsabilidad del proponente y futuro desarrollador, conocer el trámite ante las diferentes entidades; la normatividad para la gestión y asignación de los subsidios, parte de diferentes decretos compilados en el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Decreto 1077 de 2015, como fundamento legal, observándose que sigue siendo el mismo, por lo que, se acepta la solicitud de ampliación del término de experiencia en cobro de subsidios, para lo cual se emitirá la respectiva adenda.