

INVITACIÓN ABIERTA No. 046 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 BOSQUES DEL HONTANAR-RIONEGRO, ANTIOQUIA, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL DISEÑO, PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO DENOMINADO BOSQUES DEL HONTANAR

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

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

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.

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 04 de mayo 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 06 de mayo 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 las siguientes interesados:

- a. CONSORCIO MORENO TAFUR S.A.
- b. CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC

- a. Las observaciones presentadas por el CONSORCIO MORENO TAFUR S.A., se responderán así:

1. En el marco del proceso de la invitación pública No. 046 de 2026, nos permitimos manifestar todo nuestro interés en participar, y en ese sentido, presentar formalmente una solicitud de prórroga de 60 días a partir de la fecha 08 de mayo de 2026.

Rta// Teniendo en cuenta los procedimientos y experiencias obtenidas para los procesos de selección que se han adelantado en el marco de la estrategia LUAS, se considera que no procede la solicitud presentada por el proponente, por cuanto los tiempos establecidos han sido pertinentes para que los interesados en participar en los procesos de selección presenten propuestas.

2. Costo de lote, definiendo el porcentaje o valor de este con respecto a cada tipología de vivienda VIP y VIS

Rta// Se publicará el respectivo avalúo, el cual deberá ser dividido en el número total de viviendas (VIS Y VIP) y ese valor será el asignado como subsidio en especie.

3. Con respecto al urbanismo del proyecto, aclarar si esta dentro del costo de la vivienda (90-135 SMMLV) o es un contrato aparte de esta, ya que en la página 18 de Presupuesto Estimado, indica este, como aporte no incluido dentro del cierre financiero de las familias, y, por tanto, no incluido en el valor de la vivienda.

Rta// Tal y como lo indica el pliego del correspondiente proceso, el presupuesto asignado para urbanismo, no se encuentra incluido dentro del cierre financiero de las familias y por ende no hace parte del valor de la vivienda, de igual forma se señala que no se trata de un contrato diferente al contrato fiduciario a suscribir, ya que el PROYECTO es uno solo, este valor, corresponde a un aporte con destinación específica para reducir el impacto financiero del proyecto de cara a viabilizar el mismo.

4. También con el tema de urbanismo, sugerimos no colocarle un costo base máximo de \$7.500.00 por vivienda, ya que este es dependiente de los estudios y condiciones del terreno donde se ejecutará el proyecto

Rta// El valor señalado corresponde al presupuesto máximo que se tiene como apropiación presupuestal destinada por VIVA para el proyecto, por lo tanto, los costos adicionales, deberán ser asumidos por el PROYECTO, siendo claro que el mayor valor que corresponda por urbanismo será responsabilidad de aquel y/o del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, que ejecute el PROYECTO.

5. Solicitud de ampliación en todas las etapas viabilizadas de las viviendas del proyecto, ya que según pliego debe ser antes del treinta (30) de noviembre de dos mil veintisiete (2027), por tal razón solicitamos que la entrega se haga por etapas en el año 2028.

Rta// De conformidad con la planificación inicial realizada para la formulación del proyecto se requiere un desarrollador que tenga la capacidad técnica, financiera y jurídica que le permita desarrollar el proceso dentro del periodo señalado; por tanto, se considera improcedente la solicitud realizada por el proponente y por tanto no se acepta.

6. Definición precisa del alcance de zonas comunes mínimas a construir exigidas para ambas tipologías de viviendas (VIS-VIP), como, por ejemplo: cerramientos, salón social, porterías, piscina, etc.

Rta// Las unidades de vivienda VIP son unidades abiertas y las VIS unidades cerradas, por lo cual las zonas comunes, serán las aprobadas por la licencia de urbanismo y construcción aprobada por la curaduría urbana del Municipio de Rionegro. De esta forma, las zonas comunes serán los espacios compartidos en edificios o del conjunto residencial (pasillos, ascensores, salones, parques) que pertenecen a todos los propietarios y están destinados al disfrute compartido y el funcionamiento del inmueble.

7. En el caso de las viviendas construidas y no se tengan beneficiarios para su entrega, que proceso se establece.

Rta// El municipio realizará en conjunto VIVA u otras entidades, procesos de convocatoria, selección y adjudicación de subsidios para hacer parte del 100% del proyecto y esto hace parte del punto de equilibrio y viabilidad del PROYECTO.

8. Teniendo en cuenta las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Industria y Comercio en la Circular Externa No. 004 de 2024, el precio de la vivienda debe ser claro, cierto y expresado en pesos colombianos. Por ello, no es válido indicar únicamente el precio en SMMLV al momento de la escrituración que se trata de una cifra variable indeterminada. El SMMLV

puede mencionarse como referencia, siempre que este acompañado del valor exacto en pesos (COP), por tal razón el presupuesto estimado deberá ser en pesos con costo proyectado al momento de escrituración.

Rta// En línea con lo indicado por el proponente, el valor final de las unidades resultantes del proyecto deberá ser definido por el desarrollador de forma clara, cierta y expresado en pesos colombianos teniendo en cuenta que es este quien define el valor de la vivienda dentro de los topes establecidos por Ley, teniendo en cuenta los incrementos y la comercialización con las familias. Los valores expresados en salarios mínimos sirven como referencia para determinar un valor total del proyecto de forma inicial.

- b. Teniendo en cuenta las observaciones presentadas por la sociedad CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC, se responderán las mismas, así:

1. ASPECTOS TÉCNICOS

A. En el capítulo 1.6.2. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO. se solicita aclarar si se tiene contemplado cuál sería el porcentaje estimado del punto de equilibrio.

¿Nos pueden dar todos los check list necesarios para decretar ese punto de equilibrio?

Rta// Como mínimo, los establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia según la Circular Básica Jurídica, así como aquellos que se requieran según las políticas de la fiduciaria, conforme al contrato de fiducia que se suscriba.

Se solicita aclarar, una vez decretado el Punto de Equilibrio (PE) del proyecto:

¿En qué plazo la fiducia procede a realizar los primeros desembolsos de recursos?

Rta// Teniendo en cuenta que esta observación atiende a procedimientos propios de la fiduciaria y del contrato, en el mismo quedarán plasmados los tiempos de respuesta.

¿Qué pasa en caso de que no se decrete el punto de equilibrio por razones ajenas al Fideicomitente desarrollador y constructor?

Rta// Se procede a dar por terminado y liquidado el contrato fiduciario, siendo el Fideicomitente desarrollador y constructor quien asuma todos los costos y gastos en que incurra la fiduciaria y el fideicomiso por dichos procesos.

¿es una causal de terminación del contrato sin afectaciones para el constructor?

Rta// El análisis del riesgo relacionado a las afectaciones para el constructor es propio de este, por tanto el COMITÉ EVALUADOR se abstiene de dar respuesta a esta observación en razón que excede las funciones del mismo.

¿no estaría obligado a construir bajo este escenario?

Rta// Si no se cumplen las condiciones de giro, no procede el inicio de la etapa operativa u constructiva del contrato fiduciario y por ende, no hay lugar al inicio de las obras de construcción del proyecto, ni al giro de recursos en favor del Fideicomitente desarrollador y constructor

B. En el capítulo 1.8. FASE DE CONSTRUCCIÓN se indica lo siguiente:

“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, por un valor máximo de \$7.500.000 por unidad de vivienda, así mismo, se deberá contar con recursos disponibles en el patrimonio autónomo”.

De acuerdo con lo anterior, se solicita aclarar:

- Si las obras de urbanismo superan el monto establecido, ¿serán asumidas por el Fideicomitente Constructor Desarrollador?

Rta// Todos los costos y gastos del proyecto son por cuenta del Fideicomitente Constructor Desarrollador, salvo el aporte realizado por VIVA hasta el monto de lo establecido en los pliegos del proceso de selección, por lo tanto, si tiene un costo superior deberá ser asumido por el PROYECTO.

- ¿Que criterios se establecen para la aprobación del mismo?

Rta// Criterios, técnicos a partir del estudio inicial a fase 2 de las obras de urbanismo adelantado por VIVA.

¿Se exigirán condiciones que excedan lo exigido por el municipio o las empresas prestadoras de servicios públicos?

Rta// Las condiciones mínimas exigidas se establecen en el anexo 3 de la invitación pública N°46 de 2026.

- ¿Quién será el encargado de la aprobación del presupuesto de las obras de urbanismo?

Rta// La Dirección de Vivienda y Hábitat de VIVA, la cual emitirá visto bueno una vez sean validados los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos del urbanismo a Fase 3, los cuales soportaran las actividades, los Análisis de Precios Unitarios, las memorias de cantidades del presupuesto.

C. En el capítulo 1.10. PRESUPUESTO ESTIMADO en el segundo párrafo, se indica lo siguiente: “EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR deberá tener en cuenta dentro del valor de la vivienda, el precio final de venta a los compradores, teniendo en cuenta el aumento de los costos de construcción que para el año 2026 se encuentra en 15%, así mismo, deberá tenerse en cuenta el costo de la vivienda para el año 2027, con el fin de realizar una adecuada comercialización.”

Rta// Si bien se estima un valor para el aumento de los costos de construcción del proyecto para el año 2026, la definición del valor final de las viviendas, así como del análisis financiero del proyecto es exclusivamente del Fideicomitente Constructor Desarrollador y es parte de la propuesta que presente el PROPONENTE.

- De acuerdo con lo anterior, se solicita aclarar si el salario mínimo para el año 2026 debe asumirse con base en un incremento del 15% (\$1.637.025) y no sobre el 23% (\$1.750.905).

Rta// En línea con lo indicado en la observación anterior, la definición del valor final de las viviendas, así como del análisis financiero del proyecto es exclusivamente del Fideicomitente Constructor Desarrollador y por ende, la fijación final del precio. Así como del análisis financiero del proyecto es exclusivamente del Fideicomitente Constructor Desarrollador y es parte de la propuesta que presente el PROPONENTE.

- ¿Se solicita aclarar si el valor de la vivienda será reajustado de acuerdo con la variación del salario mínimo legal vigente al momento de la escrituración de cada unidad?

Rta// El valor de la vivienda deberá ser definido conforme a lo establecido por la reglamentación y normatividad vigente que rige la materia.

D. En el mismo capítulo se indica: “EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR tendrá en cuenta el subsidio en especie entregado por la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA, por el valor del avalúo con el cual fue entregado el inmueble por el IDEA, como parte del cierre financiero de las familias, y, por tanto, incluido en el valor de la vivienda (...) así mismo (...) la ejecución de las obras de urbanismo será cancelada por el FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, hasta por un máximo por unidad de vivienda de \$7.500.000 (...) no incluido dentro del cierre financiero de las familias”.

De acuerdo con lo anterior, se solicita aclarar:

Si el subsidio en especie hace parte del cierre financiero de las familias o si este es un subsidio independiente al de \$7.500.000 por unidad de vivienda correspondiente a las obras de urbanismo.

Rta// Por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO se tendrán dos aportes, así:

1. Valor el inmueble, el cual será aplicado como subsidio en especie y por ende hará parte del cierre financiero de las viviendas. Se adjunta avalúo.
2. Urbanismo, el cual corresponde a un aporte para apalancar el proyecto y disminuir el impacto del urbanismo en el costo del mismo. Este aporte NO será aplicado subsidio y por ende NO hace parte del cierre financiero de las viviendas, por lo tanto, ingresa como un aporte.

2. ASPECTOS FINANCIEROS

E. De acuerdo a lo relacionado en el numeral 3.2.1 capacidad financiera “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”

- Se solicita aclarar si, dentro de la metodología de cálculo, se deben contemplar los **otros pasivos no financieros**, correspondientes a los anticipos entregados por los clientes para la cuota inicial de inmuebles.

Rta/ Se reconsiderará siempre y cuando el proponente adjunte el listado certificado por el revisor fiscal, en donde conste monto, terceros, fechas, proyecto y certificación del avance de la inversión a la fecha.

F. En caso de que estos otros pasivos no financieros deban ser tenidos en cuenta dentro del cálculo, se solicita evaluar la posibilidad de ampliar el nivel de endeudamiento permitido de 0,8 a 0,92, Lo anterior, teniendo en cuenta que, bajo este escenario, la empresa mantiene una capacidad de endeudamiento adecuada y suficiente para respaldar la estructuración financiera del proyecto y gestionar el crédito requerido, sin que ello comprometa su solidez financiera ni su capacidad operativa.

Rta/ No se realizará dicha modificación del nivel de endeudamiento permitido, conforme a lo señalado en la anterior pregunta.

3. REQUISITOS HABILITANTES

G. De acuerdo con lo estipulado en el numeral 3.4 *CRITERIOS DE EVALUACIÓN (100 PUNTOS)*, específicamente en el numeral 3.4.2 *Experiencia en enajenación de vivienda del Proponente*, se indica que para la obtención de los 40 puntos se requiere cumplir con el “200% del total de viviendas mínimas a construir en adelante enajenadas”.

- Se solicita aclarar si este requisito debe cumplirse únicamente con los dos proyectos a los que hace referencia el numeral 3.3.1.2, o si es posible incluir otros proyectos adicionales para superar el 200%

Rta// La experiencia de enajenación adicional puntuable podrá ser acreditada con los contratos entregados en los criterios habilitantes.

H. De acuerdo con lo estipulado en el numeral 3.3.1.3. *EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS* indica lo siguiente “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 580 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”.

- Se solicita ampliar el plazo de acreditación de experiencia de 5 a 10 años, considerando que los procesos de estructuración, comercialización, escrituración y cobro de subsidios en proyectos de vivienda de interés social pueden extenderse por periodos prolongados, y que la ampliación de este plazo permitiría una mayor pluralidad de oferentes sin afectar la idoneidad ni la experiencia requerida.

Rta// Se avala la solicitud, ampliando el término de la experiencia en el cobro de subsidios a 10 años, para garantizar la pluralidad de oferentes.

4. ASPECTOS COMERCIALES

I. En el numeral 4.2 *VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN* se indica lo siguiente: “El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR se

compromete a entregar todas las etapas viabilizadas del proyecto antes del treinta (30) de noviembre de dos mil veintisiete (2027)".

- Se solicita aclarar a qué hace referencia el término "viabilizadas" y cuál es su alcance dentro del proyecto

Rta// Que cumplan con condiciones técnicas, jurídicas y financieras.

J. Se evidencia que dentro de la invitación no se encuentran incluidos los anexos 5 y 6, formato flujo de caja por lo cual se solicita su publicación o remisión.

Rta// Se publican.

4. ASPECTOS GENERALES

K. solicita informar de manera expresa a qué riesgos legales se encuentra expuesto el Fideicomitente Constructor Desarrollador en el desarrollo del proyecto, particularmente en los siguientes escenarios:

- En caso de que la licencia de urbanización y/o construcción sea negada por circunstancias ajenas al Fideicomitente constructor ¿cuál es el tratamiento contractual y financiero aplicable?

Rta// Teniendo en cuenta que la licencia de urbanización y/o construcción es uno de los requisitos necesarios para el cumplimiento de las condiciones de giro del proyecto, en caso de no contarse con estas licencias, no podrá decretarse por la fiduciaria dicho hecho y por ende se procederá con la terminación y liquidación del contrato fiduciario, en el cual se realizarán las restituciones de aportes a todos aquellos que hayan hecho estos al patrimonio autónomo, ya sea, inmuebles y recursos (transferidos por alguna de las partes y por los adquirentes de las unidades inmobiliarias del proyecto).

- En caso de que el estudio de títulos arroje observaciones que impidan el desarrollo del proyecto, ¿cómo se asigna este riesgo y cuáles serían las consecuencias para el proponente seleccionado?

Rta// En línea con lo indicado en la observación anterior, teniendo en cuenta que el estudio de títulos es requisito previo para proceder con la transferencia del inmueble al patrimonio autónomo y que a su vez, dicha transferencia es uno de los requisitos necesarios para el cumplimiento de las condiciones de giro del proyecto, en caso que el estudio de títulos arroje observaciones que impidan el desarrollo del proyecto, no podrá decretarse por la fiduciaria dicho hecho y por ende se procederá con la terminación y liquidación del contrato fiduciario en los términos ya señalados

L. Se solicita aclarar el tratamiento de sobrecostos derivados de circunstancias externas al constructor, tales como situaciones de orden público, decisiones administrativas o condiciones políticas (tales como bloqueos, protestas, restricciones de movilidad, demoras en la expedición de licencias, permisos o aprobaciones por parte de entidades públicas) que impacten el desarrollo del proyecto:

- ¿Existe algún mecanismo para el reconocimiento o manejo de estos incrementos?

Rta// No, deberán ser asumidos por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.

- En caso de ser debidamente sustentados, ¿pueden ser considerados dentro del esquema financiero del proyecto?

Rta// No, el esquema financiero propuesto para el proyecto no corresponde a un contrato de obra sino a un esquema asociativo en el cual VIVA, aporta un subsidio en especie (lote) un aporte en recursos (urbanismo), eventualmente el municipio podrá aportar un subsidio en dinero y el desarrollador seleccionado aporta todos los demás recursos necesarios para el desarrollo del proyecto por su exclusiva cuenta y riesgo.

M. En caso de que no se logre obtener la factibilidad o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, se solicita aclarar:

- ¿Quién asume este riesgo?

Rta// Al ser un proyecto Urbano, actualmente se cuenta con disponibilidad la cual se publicará.

- ¿Qué alternativas contractuales se contemplan en dicho escenario? o se puede dar por terminado el proceso sin afectación para el proponente?

Rta// De no contar con acceso a servicios públicos, no procederá el cumplimiento de condiciones de giro del proyecto y por ende se procederá en la forma señalada en las observaciones anteriores.

- ¿El proyecto cuenta con disponibilidad de servicios públicos de Gas? Es importante porque En el anexo técnico numeral 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.

Rta// El proyecto deberá contar con la disponibilidad de los servicios de gas y estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR su trámite.

N. En caso de que el estudio de suelos determine condiciones no viables para el desarrollo del proyecto, o un perfil geotécnico que implique sobrecostos significativos que afecten su viabilidad, se solicita aclarar:

- ¿Cómo se asigna este riesgo?

Rta// Este riesgo, así como todos aquellos relacionados desde el orden técnico del proyecto corresponden al desarrollador.

¿Existe la posibilidad de replantear el proyecto o dar por terminado el proceso sin afectación para el proponente?

Rta// Si

O. Se solicita aclarar si, dentro de la ejecución del contrato, existirán las figuras de supervisión técnica e interventoría y, en caso afirmativo, se requiere precisar:

- ¿Cuál es el proceso de selección de cada una de estas figuras?

Rta// Se realiza un proceso de selección pública o privada a través del Fideicomiso PAM, conforme a lo señalado en el contrato que se suscriba.

- ¿Quién define su designación (fideicomiso, fideicomitente u otro)?

Rta// El comité fiduciario del Fideicomiso PAD

- ¿Quién asume el costo de su contratación (fideicomiso o Fideicomitente Constructor Desarrollador) y si este debe ser considerado dentro de la factibilidad del proyecto?

Rta// El PROYECTO de no contarse con recursos en el fideicomiso deberán ser aportados por el Fideicomitente Constructor Desarrollador, corresponde a éste realizar la validación de la factibilidad del proyecto analizando este concepto.

- ¿Cuál es el alcance y funciones específicas de cada una dentro de las diferentes etapas del proyecto (diseño, urbanismo y construcción, liquidación)?

Rta// La Interventoría y supervisión deberá desarrollarse de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento, el Decreto 2090 de 1989, con las funciones de Supervisor Técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016 la norma colombiana sismo resistente NSR10, RETIE, RAS 2000, ley 675 de 2001, todos en sus últimas actualizaciones o versiones, Manual de especificaciones de las Empresas Públicas de Medellín, todos en sus últimas actualizaciones o versiones, y aquellas que se especifiquen en el contrato de fiducia PAD y en el respectivo contrato de interventoría.

- ¿Cuál es el tiempo estimado para el inicio de sus actividades dentro del cronograma del proyecto?

Rta// El cronograma del proyecto debe ser realizado y aportado por el desarrollador, sin embargo, el interventor y supervisor deben estar contratados y con inicio de actividades, previo al cumplimiento de condiciones de giro del proyecto o su respectiva etapa.

- Teniendo en cuenta lo anterior, se propone que la figura de interventoría esté limitada exclusivamente a las obras de urbanismo, y que para las demás etapas del proyecto (diseño, construcción y liquidación), la supervisión técnica sea la encargada y responsable del seguimiento, control y validación de las actividades.

Rta// El esquema propuesto y proyectado requiere que ambas figuras estén presentes tanto para la vivienda como para el urbanismo, ello ante la presencia de recursos públicos para ambas actividades, las cuales demandan el mayor rigor de vigilancia y control. Por tanto, no se acepta la propuesta.

P. En relación con las obras de urbanismo, se solicita aclarar:

- ¿Quién determina y aprueba el presupuesto de urbanismo?

Rta// Tal y como se indicó anteriormente, lo aprueba la Dirección de Vivienda y Hábitat de VIVA, se determina de forma conjunta con el desarrollador teniendo presente que VIVA aporta un valor establecido como tope.

- ¿Cuál es el procedimiento y mecanismo de aprobación de dicho presupuesto?

Rta// VIVA presenta un primer planteamiento básico del urbanismo, para que sea tomado como insumo inicial del desarrollador, el cual, en aras de llevar el mismo a

fase 3, puede proceder con las calibraciones y definiciones finales a partir de este o generar una nueva propuesta, las cuales serán concertadas en mesas técnicas entre FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO y el desarrollador de cara a la aprobación final. La Dirección de Vivienda y Hábitat de VIVA emitirá visto bueno una vez sean validados los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos del urbanismo a Fase 3, los cuales soportaran las actividades, los Análisis de Precios Unitarios, las memorias de cantidades del presupuesto.

- ¿Cuál es el rol que tiene el interventor dentro de este proceso de aprobación?

Rta// En aprobación, ninguno.

- ¿El Fideicomitente Constructor Desarrollador tiene la potestad de definir los contratistas o terceros con los cuales ejecutará las obras de urbanismo?

Rta// el PROYECTO es uno solo incluye viviendas y urbanismo y por tanto, se manejan en conjunto y son del consorte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.

Q. Se solicita aclarar si el lote objeto del proyecto se encuentra libre de gravámenes, limitaciones al dominio y/o afectaciones, y en caso afirmativo, confirmar que está en condiciones jurídicas adecuadas para su transferencia al esquema fiduciario o para el desarrollo del proyecto.

Rta// El lote es entregado libre de gravámenes y limitaciones.

R. Se solicita la publicación o remisión del modelo del contrato de fiducia mercantil que regirá el proyecto, con el fin de conocer de manera integral las condiciones jurídicas, financieras y operativas aplicables al mismo.

Rta// Teniendo en cuenta que el contrato fiduciario corresponde a un documento proyectado por la sociedad fiduciaria y el cual se ajusta a las condiciones concretas del proyecto, este documento será aportado y socializado con el desarrollador seleccionado teniendo como premisa que el pliego establecido para el proceso de selección contiene las obligaciones mínimas de cada parte.

T. Se solicita aclarar si los documentos requeridos en el numeral 3.6. CRITERIOS ADICIONALES PARA ESTUDIO DEL CRÉDITO POR EL Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, correspondientes al estudio de crédito: deben ser Remitidos en su totalidad junto con la propuesta en la fecha de cierre (8 de mayo), o presentados en una etapa posterior, durante el proceso de evaluación o a solicitud de la entidad.

Rta// Se solicita sean entregados con la propuesta presentada para adelantar el proceso de revisión por parte de la entidad financiera.

- Estado actual de la deuda, certificada por quien corresponda”, se solicita aclarar: Si este debe corresponder a la totalidad de las obligaciones financieras del proponente.

Rta// Si

- De acuerdo con lo estipulado en el numeral 3.6 CRITERIOS ADICIONALES PARA ESTUDIO DEL CRÉDITO indica lo siguiente “...manifiesta conocer y aceptar que la no aceptación por parte del 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”

Se solicita aceptar una carta de aprobación de un crédito constructor aprobado por una entidad financiera colombiana, de tal manera que no se pueda tener una alternativa ante la no aprobación del crédito por parte del IDEA.

Rta// Dentro del esquema no es una obligación acceder al crédito del IDEA para la ejecución del proyecto, por lo cual la financiación deberá ser demostrada por el proponente para la ejecución del mismo.

U. En el anexo técnico se establece lo siguiente:

- En las dos habitaciones se deberá contar con marco de madera o metálico instalado.

Al respecto, se solicita evaluar la posibilidad de no incluir este elemento dentro del alcance de entrega, teniendo en cuenta que su instalación condiciona al propietario a un tipo específico de puerta y limita la flexibilidad para la adecuación posterior de la vivienda.

Rta// No se acepta la solicitud, en virtud de la habitabilidad requerida para la recepción de la vivienda y desembolso del crédito.

- En el numeral e. Mesón y lavaplatos se indica que no se acepta el uso de pieamigos. Al respecto, se solicita evaluar la posibilidad de permitir su utilización, con el fin de brindar mayor flexibilidad al propietario en futuras adecuaciones o reformas de la cocina.

Rta// No se acepta la solicitud.

De igual manera, se solicita reconsiderar esta restricción para el punto f. Lavadero, por las mismas razones de adaptabilidad y facilidad de intervención por parte del usuario final.

Rta// No se acepta la solicitud

- En el numeral c. Enchape de muros de baño, cocina y lavadero, se solicita aclarar si es obligatorio incluir enchape en la zona correspondiente al lavamanos. Lo anterior, teniendo en cuenta que, por criterios técnicos y estéticos, esta área usualmente no se enchapa en soluciones de vivienda de este tipo, por lo cual se solicita evaluar la posibilidad de exceptuarla del alcance o permitir alternativas de acabado.

Rta// Se acepta la solicitud, no será necesario el enchape en lavamanos. Las demás indicadas en el numeral c, deberán tenidas en cuenta.

- En el numeral 2.6 *Fachada principal y culata*, se solicita aclarar a qué hace referencia el término “**ladrillo farol**”, incluir sus especificaciones técnicas.

Rta// Se determinará con la parte técnica la fachada del proyecto.

V. En el numeral 4.4 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR se indica lo siguiente: “Adicionalmente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR se obliga a:

- Obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran, para lo cual deberá realizar su máxima diligencia para su consecución.

(...)"

- ¿Se hace referencia al trámite de obtención de licencia de urbanización y la autorización para el movimiento de tierra, o se debe tramitar algún permiso o licencia adicional?

Rta// Corresponde a los tramites, estudios y documentos necesarios para la obtención de las licencias indicadas.

- ¿Cuáles serían las causas de terminación anticipada del contrato?

Rta// El no cumplimiento de las condiciones de giro del proyecto y/o la respectiva etapa del proyecto.

- Así mismo, aclarar que los ingresos derivados de la venta de las unidades que se transfieran (indicadas en el numeral 4.5.1) le corresponden al Fideicomitente Constructor Desarrollador.

Rta// Todos los recursos, después de los costos y gastos del proyecto, de operación del fideicomiso y demás que correspondan, serán del Fideicomitente constructor desarrollador.

W. En el mismo numeral 4.5 TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO se indica que "... (...) 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 (...)", se solicita aclarar si esto operaría exclusivamente a aquellas personas a las que no se les haga entrega de un inmueble, y que la devolución se haría con cargo a los recursos depositados en el fideicomiso.

Rta// El Fideicomitente constructor desarrollador responderá por las sumas de dinero entregadas para la ejecución del proyecto, salvo en los casos en que haya hecho la transferencia efectiva y jurídica de inmuebles (escritura debidamente registrada en favor del adquirente), frente a los otros casos, de forma inicial responderá frente a los recursos aportados por los adquirentes al fideicomiso, sin perjuicio de las sumas que las partes (desarrollador y adquirente) hayan pactado de forma privada o aquellas que la Ley disponga.

OBSERVACIONES GENERALES

- c. Las viviendas se entregan sin acabados, es decir, sin pisos ni enchapes; en este caso vamos a tener tuberías a la vista (abastos y desagües), sea en el cielo o en el piso de los apartamentos a excepción del baño social el cual se incluyen los acabados de acuerdo al anexo técnico.

Rta// Los apartamentos deberán ser entregados conforme a las condiciones mínimas establecidas en el anexo 3 de la invitación.