

INVITACIÓN ABIERTA No. 047 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 SAN VICENTE-TOLEDO, ANTIOQUIA, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL DISEÑO, PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO SAN VICENTE

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

EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE TOLEDO 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 "SAN VICENTE", ubicado en el Municipio de TOLEDO - 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 06 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 07 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 la siguiente sociedad:

- ESPECTRO INC S.A.S.

Las observaciones presentadas por la sociedad ESPECTRO INC S.A.S., se responderán las mismas, así:

1. SOBRE LA FACTIBILIDAD ECONÓMICA Y EL AVALÚO DEL LOTE

- Avalúo y Destinación (Numeral 1.4 y 1.10): Se solicita aclarar si el avalúo comercial del lote aportado por el Municipio ha tenido en cuenta la destinación específica para Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Justificación: Un avalúo que no reconozca la restricción de uso VIP (precio tope de 90 SMMLV) podría resultar en un valor de subsidio en especie artificialmente alto. Esto reduciría el margen disponible para costos directos de obra, diseños y gerencia, poniendo en riesgo la factibilidad económica real del proyecto y la calidad de las viviendas.

Rta// En cuanto al avalúo del inmueble cabe anotar que a la fecha, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el convenio suscrito entre el Municipio de Toledo y la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA, se cuenta con un avalúo comercial, aportado por el municipio con la finalidad de obtener un valor referencial del predio que pudiera servir de base o sustento inicial para la formulación financiera del proyecto, sin que sea éste, el avalúo final que será aportado al fideicomiso para la activación del inmueble dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo y por ende, para la aplicación al cierre financiero de las familias.

Es responsabilidad del municipio, previo al cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el contrato de fiducia constitutivo del Fideicomiso PAD (del cual fue aportado el modelo dentro de los anexos del proceso de selección), realizar una actualización del avalúo con la finalidad de determinar el valor final de este, de cara al cierre del proyecto.

De igual forma, es importante tener en cuenta que el valor del avalúo a aplicar al cierre financiero de las familias, tal y como se señala en el Numeral 1.04:

“(…) 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 trasferido por el Municipio de TOLEDO, 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 (…)” negrillas fuera de texto

De lo anterior se colige que, será las huellas sobre las cuales se desarrolle el proyecto las que deberán ser tenidas en cuenta como base para aplicar al mencionado cierre, lo anterior, pues la posición de tierra restante corresponderá a aquella con destinación de obras de urbanismo, el que, como bien señala el pliego, no hace parte del cierre financiero del proyecto.

- Ajuste por SMMLV (Numeral 1.10): Se solicita incluir una cláusula de reequilibrio económico en caso de que el aumento del SMMLV en 2026/2027 supere significativamente la meta de inflación, para evitar el desequilibrio financiero del constructor.

Rta// En cuanto a lo solicitado por el oferente, se considera no procedente proceder con la petición presentada.

Justificación: Si bien, en el Numeral 1.10 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.

En línea con lo anterior, 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 (el desarrollador) quien define el valor de la vivienda dentro de los topes establecidos por Ley (según el año en que se realice la negociación del inmueble), 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.

2. SOBRE EL COMPONENTE TÉCNICO Y RIESGOS

- Estudios Previos (Numeral 1.5.2): Se solicita que el Municipio ponga a disposición los

estudios de suelos o levantamientos topográficos existentes para mitigar riesgos técnicos desde la Fase de Parqueo.

Rta// A la fecha el proyecto no cuenta con estudios de suelos o levantamientos topográficos, lo anterior, teniendo en cuenta, como lo señala el Numeral 1.5.1., en relación a las actividades que deberá realizar el Fideicomitente Constructor Desarrollador

“(...) 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 (...)”. negrillas fuera de texto

- Plazos de Ejecución (Numeral 1.6.3): Se solicita establecer un plazo estimado de referencia para la construcción, con el fin de proyectar correctamente los costos de administración y personal.

Rta// Según lo establecido en el numeral citado:

“(...) 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 (...)”. negrillas fuera de texto.

Así entonces, entendiendo que el pliego debe ser analizado y revisado por parte de los proponentes en toda su integridad, incluyendo sus anexos, el contrato de fiducia constitutivo del Fideicomiso PAD, el cual fue aportado el modelo dentro de los anexos del proceso de selección, establece de forma expresa en su numeral 4.2, lo siguiente:

“(...) 4.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, ante la FIDUCIARIA, el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO para la liberación de los recursos de cada etapa; a partir de la iniciación de este período, LA FIDUCIARIA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, para ser destinados exclusivamente a la construcción y desarrollo de la respectiva etapa del PROYECTO. Durante esta etapa EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR se obliga a ejecutar diligentemente todas las actividades tendientes a la culminación de la fase de construcción de cada etapa del PROYECTO. El término de duración de la fase de construcción será de seis (6) meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa, por cada una de sus etapas (...)”. negrillas fuera de texto.

3. INDICADORES FINANCIEROS

- Índice de Liquidez (Numeral 3.2.1): Se solicita modificar el requerimiento de liquidez de 2 a 1.5, ajustándose a la realidad financiera del sector construcción sin comprometer la solvencia del proceso.

Rta// En cuanto a lo solicitado por el oferente, se considera no procedente proceder con la petición presentada.

Justificación: Los indicadores financieros establecidos en el pliego de selección, atienden al

resultado tanto de conocimiento de la realidad financiera del sector constructor, en razón de la experiencia obtenida a partir de los diferentes procesos de selección adelantados y adjudicados bajo la estrategia LUAS, en los cuales, diferentes proponentes cumplieron con el mencionado indicador; y a la definición de criterios financieros establecidos por el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, como indicadores mínimos para ser sujeto de crédito constructor de cara al apalancamiento financiero del proyecto.

De lo anterior, se obtenido como resultado que los indicadores establecidos para el proceso se encuentran ajustados a la realidad del mercado constructor, en la tipología de vivienda social, y a los mínimos para contar con un desarrollador con capacidad de asumir estos proyectos.