

INVITACIÓN ABIERTA No. 040 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 LA BLOQUERA Y PARQUE INFANTIL-ALEJANDRIA, 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 LA BLOQUERA Y PARQUE INFANTIL

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

EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE ALEJANDRIA 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 BLOQUERA Y PARQUE INFANTIL", ubicado en el Municipio de ALEJANDRIA - 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 07 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 11 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:

- GEO K S.A.S.

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

1. Solicitud de ampliación del plazo de cierre del proceso

Solicitamos respetuosamente ampliar el plazo previsto para el cierre y presentación de ofertas, por un término razonable contado a partir de la publicación de las respuestas definitivas a las observaciones.

La solicitud se fundamenta en que la estructuración de una propuesta para este proceso exige,

como mínimo, revisar y modelar componentes prediales, urbanísticos, técnicos, financieros, fiduciarios, de licenciamiento, servicios públicos, punto de equilibrio, condiciones de giro, cierre financiero de familias, flujo de caja y garantías.

En consecuencia, la ampliación del plazo permitiría que los interesados presenten ofertas técnicamente mejor estructuradas, financieramente responsables y acordes con la verdadera naturaleza del riesgo que asume el futuro Fideicomitente Constructor Desarrollador.

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. Aclaración sobre la visita técnica al inmueble

Teniendo en cuenta la importancia de la visita técnica para conocer las condiciones reales del predio, solicitamos aclarar expresamente:

Si la asistencia a la visita técnica constituye requisito habilitante o causal de rechazo de la oferta.

Rta// La no asistencia a la visita técnica no constituye requisito habilitante o causal de rechazo de la oferta.

Si se levantó acta, registro, listado de asistencia o constancia oficial de la visita.

Rta// Debido a que no se presentaron personas interesadas en visitar el inmueble, no se levantó acta.

Si el documento de asistencia será publicado o podrá ser solicitado por los interesados.

Rta// No aplica en virtud de la respuesta anterior

Si, en caso de no asistencia, el efecto jurídico se limita a la aceptación de los riesgos técnicos, físicos, sociales, urbanísticos, económicos y prediales derivados de la propuesta, o si existe una consecuencia adicional.

Rta// El efecto jurídico se limita al señalado en el pliego de condiciones, entendiendo, tal y como se indicó previamente que no es obligatoria la asistencia a la visita técnica, sin embargo, la no asistencia a la visita técnica, no podrá tomarse a futuro como un argumento que permita al proponente alegar desconocimiento de las condiciones físicas, sociales, climáticas y de terreno, así como de los materiales y servicios según el municipio, que le impidan dar cumplimiento a las obligaciones provenientes de una posible adjudicación del contrato.

Si se permitirá realizar visita complementaria o reconocimiento técnico posterior del predio antes del cierre del proceso, dada la trascendencia de las condiciones físicas y urbanísticas del inmueble.

Rta// No se presentarán visitas técnicas adicionales.

Esta aclaración es necesaria para evitar interpretaciones divergentes durante la evaluación de las ofertas.

3. Solicitud de publicación y aclaración integral del componente predial

Solicitamos publicar o aclarar integralmente la información correspondiente a los inmuebles sobre los cuales se desarrollaría el proyecto, identificados en los términos de invitación con matrículas inmobiliarias 026-17829 y 026-17542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo, Antioquia.

En particular, solicitamos aportar o aclarar:

Certificados de tradición y libertad actualizados.

Rta// Este documento es de dominio público, el cual puede ser consultado en la respectiva

oficina de registro de instrumentos públicos o a través del portal web dispuesto por la superintendencia de notariado y registro.

Plano de localización.

Plano o documento de segregación o división del predio, si aplica.

Cabida, linderos, área bruta, área neta urbanizable y área útil real destinada al proyecto.

Avalúo o documento soporte del valor del aporte en especie.

Estado jurídico actual del predio.

Existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones al dominio, afectaciones, servidumbres, restricciones, ocupaciones, pasivos, procesos judiciales o condiciones pendientes para su transferencia al patrimonio autónomo.

Rta// Se anexa avalúo realizado a los inmuebles, como insumo para la valoración técnica, financiera y jurídica que debe realizar el proponente.

Acto administrativo, autorización o soporte jurídico municipal que habilita la transferencia del inmueble al patrimonio autónomo derivado.

Rta// Se anexa documento.

Esta información es esencial porque el lote constituye parte estructural del cierre del proyecto y del subsidio en especie a favor de las familias beneficiarias.

4. Aclaración sobre norma urbanística, uso del suelo y viabilidad real de las 48 viviendas

Solicitamos publicar o aclarar la información urbanística aplicable al predio, indicando expresamente:

Uso del suelo permitido.

Tratamiento urbanístico.

Índice de ocupación.

Índice de construcción.

Densidad permitida.

Alturas autorizadas.

Retiros obligatorios.

Cesiones, cargas urbanísticas u obligaciones aplicables.

Restricciones por riesgo, amenaza, protección ambiental, ronda hídrica, espacio público, vías, redes o equipamientos.

Rta// Se anexa Esquema de Ordenamiento Territorial.

Viabilidad técnica y jurídica para ejecutar aproximadamente 48 unidades habitacionales VIP.

Rta// De conformidad con lo indicado en el pliego correspondiente al proceso en el alcalde del objeto de la contratación, se indica:

“(...) EI 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 BLOQUERA Y PARQUE INFANTIL - ALEJANDRIA.

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

ALEJANDRIA, 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 ALEJANDRIA, 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 BLOQUERA Y PARQUE INFANTIL - ALEJANDRIA, 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 (...)"

Atendiendo a la estructura del proceso de selección, el cual deriva de un proceso asociativo público-privado, en el cual el desarrollador es quien aporta toda su experticia técnica, jurídica y administrativa, además de su capacidad financiera para el desarrollo del proyecto, se debe entender que el análisis de la viabilidad financiera, técnica y jurídica estará a cargo de aquel desarrollador, esto por su exclusiva cuenta y riesgo, por cuanto será de su responsabilidad realizar todos los estudios y diseños necesarios para llegar a dicho análisis de viabilidad y así mismo, para el otorgamiento de todos los tramites, licencias y permisos necesarios para el proyecto.

Lo anterior resulta indispensable, toda vez que los términos indican que el número definitivo de unidades dependerá del uso del suelo conforme al ordenamiento territorial del municipio y de los trámites de licencia urbanística y/o de construcción.

5. Aclaración sobre licencias urbanísticas y consecuencias de su negación o condicionamiento

Dado que el proyecto no cuenta actualmente con licencia de urbanización ni licencia de construcción, solicitamos aclarar cuál será el tratamiento jurídico, contractual y financiero en caso de que:

La licencia sea negada.

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).

La licencia sea otorgada con condicionamientos técnicos, urbanísticos o económicos.

Rta// Deberán ser subsanados por el desarrollador seleccionado.

La licencia reduzca el número de viviendas inicialmente proyectadas.

Rta// Se realizará el proyecto según la determinación de viviendas indicadas en la respectiva licencia.

Se exijan obras, estudios, diseños, cesiones, cargas o inversiones adicionales no previstas inicialmente.

Rta// Deberán ser asumidos por el desarrollador seleccionado por su exclusiva cuenta y riesgo, salvo aquellas necesarias para el saneamiento jurídico del inmueble las cuales estarán a cargo del municipio.

La autoridad urbanística o los prestadores de servicios públicos condicionen o limiten la viabilidad del proyecto.

Rta// En caso tal que no sea viable el proyecto por decisión de la autoridad urbanística o los prestadores de servicios públicos, no será posible decretar las condiciones de cumplimiento de condiciones de giro del proyecto y ese caso procederá lo indicado anteriormente en este numeral.

Solicitamos precisar expresamente que, cuando tales circunstancias no sean imputables al Fideicomitente Constructor Desarrollador, no procederá la ejecución de la garantía comercial de seriedad, ni el cobro del pagaré en blanco, ni sanción o afectación económica alguna en contra del proponente seleccionado.

Rta// No podrá imputarse al Fideicomitente Constructor Desarrollador responsabilidades que se encuentren por fuera de las obligaciones señaladas en el pliego del proceso ni en el contrato de fiducia que se encuentra como anexo en la publicación del proceso de selección.

6. Aclaración sobre disponibilidad y factibilidad de servicios públicos domiciliarios

Solicitamos publicar las certificaciones, conceptos, prefactibilidades o comunicaciones disponibles respecto de la prestación de los servicios públicos requeridos para el proyecto, especialmente:

Acueducto.

Alcantarillado sanitario.

Alcantarillado pluvial.

Energía eléctrica.

Gas domiciliario.

Telecomunicaciones.

Alumbrado público.

Igualmente, solicitamos informar si para la viabilidad del proyecto se requieren obras externas, ampliación de redes, servidumbres, permisos, autorizaciones, reposiciones, acometidas especiales, estaciones, bombes, plantas, redes matrices o inversiones adicionales, precisando quién asumiría dichos costos en caso de presentarse.

Rta// Tal y como se indicó anteriormente, atendiendo a la estructura del proceso de selección, el cual deriva de un proceso asociativo público-privado, en el que el desarrollador es quien aporta toda su experticia técnica, jurídica y administrativa, además de su capacidad financiera para el desarrollo del proyecto, se debe entender que el análisis de la viabilidad financiera, técnica y jurídica estará a cargo de aquel desarrollador, esto por su exclusiva cuenta y riesgo, por cuanto será de su responsabilidad realizar todos los estudios y diseños necesarios para llegar a dicho análisis de viabilidad y así mismo, para el otorgamiento de todos los tramites, licencias y permisos necesarios para el proyecto.

Por lo anterior, será responsabilidad del desarrollador realizar todas las acciones pertinentes para la consecución de las autorizaciones y disponibilidades de servicios públicos.

Los costos correspondientes a adecuaciones del lote con relación a la prestación de servicios públicos podrán ser cubiertos con el aporte realizado por VIVA para las obras de urbanismo del proyecto, lo anterior, previo estudio técnico y que sustente la necesidad de las obras y sus costos, el cual deberá, en todo caso ser aprobado por VIVA de cara a ser incluido dentro del presupuesto.

7. Aclaración del componente de urbanismo

Solicitamos aclarar de manera expresa y detallada el componente de urbanismo del proyecto, indicando:

Valor máximo total previsto para urbanismo / Valor máximo por unidad de vivienda, si aplica.

Rta// El valor para urbanismo a la fecha es indeterminado pero determinable según los diseños y presupuesto aportados por el desarrollador seleccionado, los cuales deberán contar con aprobación por parte de la Dirección de Vivienda y Hábitat de VIVA.

Si dichos recursos cuentan actualmente con apropiación presupuestal, disponibilidad presupuestal y fuente cierta de financiación.

Subcuenta, patrimonio autónomo o mecanismo fiduciario a través del cual se administrarán.

Condiciones para su giro.

Rta// Los recursos se encuentran administrados en el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA administrado por Fiduciaria Central S.A.

Si los giros estarán condicionados a aprobación de diseños, presupuesto fase 3, avance de obra, aprobación del interventor, aprobación de VIVA o aprobación del comité fiduciario.

Rta// Los valores correspondientes a las obras de urbanismo serán girados de conformidad con lo indicado en el procedimiento operativo señalado en el numeral 15.2 del Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos inmobiliario - Fideicomiso PAD que hace parte de los documentos del proceso de selección.

Quién asumirá los mayores valores si el presupuesto real de urbanismo supera el monto previsto o disponible.

Rta// Todos los costos y gastos correspondientes al proyecto son a cargo del desarrollador seleccionado

Esta aclaración es indispensable para estructurar correctamente el flujo de caja del proyecto y medir la exposición financiera del proponente.

8. Definición expresa del punto de equilibrio y condiciones de giro

Solicitamos definir de manera clara, objetiva y verificable las condiciones mínimas para decretar el punto de equilibrio y habilitar las condiciones de giro de recursos al Fideicomitente Constructor Desarrollador.

En especial, solicitamos precisar:

Porcentaje mínimo de unidades vinculadas.

Número mínimo de familias con cierre financiero.

Valor mínimo recaudado.

Subsidios aprobados o asignados.

Promesas de compraventa requeridas.

Créditos hipotecarios o mecanismos de financiación de las familias.

Licencia ejecutoriada.

Presupuesto aprobado.

Flujo de caja aprobado.

Pólizas requeridas.

Interventoría designada y operativa.

Documentos técnicos y jurídicos requeridos.

Plazo máximo para liberar recursos una vez acreditado el cumplimiento de las condiciones.

La precisión de este punto es fundamental, dado que el inicio real de la fase constructiva y la liberación de recursos dependen del cumplimiento de dichas condiciones.

Rta// Las condiciones de giro del proyecto se encuentran pueden ser revisadas en el Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos inmobiliario - Fideicomiso PAD que hace parte de los documentos del proceso de selección.

9. Aclaración sobre la garantía comercial de seriedad y pagaré en blanco

Solicitamos aclarar expresamente el alcance de la garantía comercial de seriedad de la propuesta y del contrato de fiducia, especialmente:

Valor exacto por el cual podrá ser diligenciado el pagaré en blanco.

Rta// 2%

Fórmula de cálculo de dicho valor.

Rta// Presupuesto oficial x 2%

Eventos concretos de exigibilidad.

Rta// 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 resultado 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.

Procedimiento previo a su diligenciamiento y cobro.

Rta// Conforme lo señalado en la carta de instrucciones

Garantías de contradicción o comunicación previa al proponente.

Procedimiento:

- a. El comité evaluador y/o comité fiduciario, según la etapa en la que se encuentre el proyecto, realizará el respectivo informe y determinará el termino de respuesta del adjudicatario / desarrollador.

b. FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA o FIDEICOMISO PAD dará traslado al adjudicatario / desarrollador para que se pronuncie frente al informe realizado por el comité evaluador en el término antes señalado. El adjudicatario / desarrollador deberá remitir su respuesta a la fiduciaria.

c. Recibida la respuesta por parte del adjudicatario, FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA o FIDEICOMISO PAD dará traslado al comité evaluador / comité fiduciario para que este decida si se configura la causal para hacer efectiva la garantía no estando obligada a motivar su decisión.

Tratamiento de eventos no imputables al proponente.

Rta// Teniendo en cuenta que todos los costos y gastos relacionados con el proyecto son a cargo del desarrollador, será obligación del proponente realizar el respectivo análisis de riesgos de cara a verificar la pertinencia de la participación dentro del proceso.

De manera particular, solicitamos precisar que la garantía comercial de seriedad y el pagaré en blanco no podrán hacerse efectivos cuando la no suscripción del PAD, la no ejecución del proyecto, la imposibilidad de cumplir condiciones de giro o la no viabilización del proyecto obedezcan a causas no imputables al Fideicomitente Constructor Desarrollador, tales como problemas de títulos, imposibilidad de transferencia del predio, negativa o condicionamiento de licencias, ausencia de disponibilidad de servicios públicos, falta de beneficiarios, falta de cierre financiero de las familias, falta de disponibilidad presupuestal para urbanismo o decisiones de terceros.

Rta// No podrá imputarse al Fideicomitente Constructor Desarrollador responsabilidades que se encuentren por fuera de las obligaciones señaladas en el pliego del proceso ni en el contrato de fiducia que se encuentra como anexo en la publicación del proceso de selección.

10. Aclaración sobre estudio de conocimiento de cliente, SARLAFT y eventual estudio de crédito

Solicitamos aclarar si el estudio de conocimiento del cliente, SARLAFT, vinculación fiduciaria y eventual análisis de crédito o financiación se realizará antes o después de la adjudicación.

Rta// Las revisiones y estudios realizados por los aliados estratégicos del proyecto (Fiduciaria Central S.A e IDEA) se realizarán de forma posterior a la selección del desarrollador.

En caso de realizarse con posterioridad a la adjudicación, solicitamos precisar que la no aprobación del proponente por razones no asociadas a falsedad, dolo, culpa grave o información inexacta no dará lugar automáticamente al cobro de la garantía comercial de seriedad, ni a la ejecución del pagaré en blanco.

Rta// El numeral 4.3 del pliego correspondiente al proceso de selección “4.3. REQUISITOS PARA LA FIRMA DEL CONTRATO PAD Y PERDIDA DE LA CALIDAD DE ADJUDICATARIO” contiene las causales y procedimiento en caso tal tener resultado negativo por alguno de los aliados antes mencionados.

11. Aclaración sobre beneficiarios y cierre financiero de las familias Solicitamos informar si el Municipio de Alejandría ya cuenta con listado preliminar o definitivo de las familias beneficiarias del proyecto y, en caso afirmativo, precisar:

Estado de caracterización.

Estado de postulación.

Capacidad de ahorro.

Acceso a subsidios.

Acceso a crédito hipotecario.

Documentación disponible para vinculación fiduciaria.

Estado de preselección o selección.

Procedimiento para reemplazo de familias que no logren cierre financiero.

De igual forma, solicitamos aclarar quién asumirá el riesgo derivado de la imposibilidad de una o varias familias de completar su cierre financiero.

Rta// A la fecha se han realizado procesos de socialización del proyecto con la comunidad, sin embargo, aún no se cuenta con un listado de familias beneficiarias del proyecto.

12. Aclaración sobre el alcance económico del tope de 90 SMMLV por vivienda VIP Solicitamos precisar si el valor máximo de 90 SMMLV por vivienda VIP comprende o no los siguientes componentes:

Estudios.

Diseños.

Licencias.

Trámites urbanísticos.

Fiducia.

Interventoría.

Supervisión técnica independiente

Escrituración.

Tributos.

Posventa.

Costos financieros

Administración.

Utilidad.

Urbanismo.

Costos indirectos.

Cualquier otro costo necesario para la entrega final de las viviendas.

En caso de que alguno de estos componentes no haga parte del tope de 90 SMMLV, solicitamos indicar cuál será su fuente de financiación y mecanismo de pago.

Rta// El numeral 1.10 “PRESUPUESTO ESTIMADO” del pliego correspondiente a este proyecto, contiene, a detalle, la información solicitada en la observación.

13. Corrección o aclaración del requisito de experiencia en construcción

Solicitamos revisar y, de ser procedente, corregir cualquier expresión que pueda generar ambigüedad en el requisito de experiencia en construcción, de manera que quede claramente establecido que el requisito corresponde a metros cuadrados construidos y no a un valor monetario.

La precisión es importante para evitar interpretaciones distintas durante la evaluación.

Rta// Se aclarará mediante adenda, ya que corresponde a m² y no a un valor monetario.

14. Solicitud de ampliación del plazo para acreditar experiencia en postulación y cobro de subsidios

Solicitamos evaluar la ampliación del término exigido para acreditar experiencia en postulación y cobro de subsidios, con el fin de promover pluralidad de oferentes sin afectar la idoneidad del futuro Fideicomitente Constructor Desarrollador.

La ampliación del término permitiría reconocer experiencias relevantes, ejecutadas y terminadas en un horizonte temporal más amplio, especialmente en proyectos de vivienda social cuya estructuración, ejecución, transferencia y cobro de subsidios suelen extenderse por varios años.

Rta// Se ajustará mediante adenda.

15. Solicitud de aclaración sobre el Anexo 6 – Formato de flujo de caja

Solicitamos confirmar si el Anexo 6 – Formato de flujo de caja publicado corresponde a la versión definitiva, editable, evaluable y aplicable específicamente al proyecto “La Bloquera

y Parque Infantil” del Municipio de Alejandría

Así mismo, solicitamos aclarar:

Si todas las hojas, fórmulas, campos y supuestos del archivo son obligatorios.

Si el proponente puede modificar fórmulas o únicamente diligenciar campos habilitados.

Si el flujo debe presentarse por etapa, por torre, por unidad o por totalidad del proyecto.

Si el flujo debe incluir o excluir urbanismo.

Si debe incorporar costos de fiducia, interventoría, licencias, estudios, supervisión técnica, posventa, financiación y escrituración.

Si el formato será objeto de evaluación habilitante, evaluación financiera o simple verificación de consistencia.

Rta// No se pueden modificar las fórmulas, razón por la cual deberá presentarse el archivo totalmente diligenciados los campos habilitados.

Es un requisito habilitante, por lo tanto, será objeto de revisión.

16. Aclaración sobre forma de envío de la propuesta y tamaño máximo de archivos

Teniendo en cuenta la cantidad de documentos jurídicos, técnicos, financieros, fiduciarios y de experiencia que puede contener una propuesta seria, solicitamos aclarar si la oferta podrá remitirse mediante:

Varios correos electrónicos consecutivos.

Archivos comprimidos.

Enlace de descarga institucional

Carpetas digitales.

Remisión fraccionada de anexos y soportes.

Solicitamos precisar cuál será el criterio de recibo oportuno de la propuesta para evitar rechazos por limitaciones técnicas asociadas al tamaño de los archivos o capacidad de los correos electrónicos.

Rta// En el numeral 2.5. de la invitación se encuentra toda la información requerida.