

INVITACIÓN ABIERTA No. 057 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 PRESBITERO JESUS ANTONIO RIOS-ALEJANDRIA, ANTIOQUIA, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL DISEÑO, PROMOCION, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADOS PRESBITERO JESUS ANTONIO RIOS, VILLA SANDRA Y ALBERTO GONZALEZ

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 DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “PRESBITERO JESUS ANTONIO RIOS, VILLA SANDRA Y ALBERTO GONZALEZ”, ubicado en el Municipio de ALEJANDRIA - 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 PRESBITERO JESUS ANTONIO RIOS - ALEJANDRIA**, 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 los PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “PRESBITERO JESUS ANTONIO RIOS, VILLA SANDRA Y ALBERTO GONZALEZ”.

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 25 de septiembre 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 30 de septiembre 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:

- MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.

Las observaciones presentadas por la sociedad MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S., se responderán las mismas, así:

1. Aclaración sobre el alcance económico de las obras de urbanismo.

En el numeral 1.10 se establece que el valor máximo de la vivienda, equivalente a 90 SMMLV, comprende, entre otros conceptos, estudios y diseños urbanísticos, redes, licencias y demás componentes necesarios para la ejecución del proyecto. Posteriormente se indica que **las obras de urbanismo serán canceladas por el FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA como un aporte no incluido dentro del cierre financiero de las familias ni en el valor de la vivienda.**

Por lo anterior, solicitamos precisar cuáles actividades, estudios, diseños, trámites y obras correspondientes al componente de urbanismo deberán ser asumidos con cargo al valor de las viviendas y cuáles serán reconocidos y pagados separadamente con recursos destinados por VIVA al urbanismo.

R// Todos los diseños y estudios necesarios para el licenciamiento del proyecto, tanto en vivienda como en urbanismo, son por cuenta y riesgo del desarrollador seleccionado.

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

“(…) 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 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.

Igualmente, solicitamos indicar, de existir, **el presupuesto estimado o máximo disponible para las obras de urbanismo**, toda vez que este componente resulta determinante para estructurar adecuadamente la propuesta técnica y financiera.

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, conforme a la disponibilidad de recursos que existan en su momento.

2. Número definitivo de viviendas y efectos sobre los requisitos de experiencia.

Los términos establecen como referencia la construcción de aproximadamente **48 unidades habitacionales**, pero expresamente señalan que el número definitivo dependerá del uso del suelo y de los trámites correspondientes a la expedición de la licencia de construcción.

Solicitamos aclarar si, en caso de que los estudios, diseños o la licencia urbanística determinen un número de viviendas diferente a 48, se modificarán proporcionalmente las obligaciones, el presupuesto y demás condiciones del proyecto. Asimismo, solicitamos precisar si dicha circunstancia tendrá algún efecto sobre los parámetros utilizados para establecer la experiencia exigida al proponente.

Rta// En caso tal de modificación del proyecto por disposición de lo indicado en la respectiva licencia de construcción, se acogerá lo indicado en ésta y, por ende, el número de unidades inmobiliarias puede variar de acuerdo con la implantación entre otras circunstancias como técnicas y jurídicas, modificándose de esta forma el valor total de ventas del PROYECTO.

En caso de presentarse esta situación, se procederá a suscribir un otrosí al contrato fiduciario PAD con la finalidad de ajustar el número de viviendas del proyecto.

Frente a la selección del desarrollador, los requisitos son los establecidos en la invitación, por ende, el número final de unidades de vivienda que arroje la licencia de construcción no modificará los parámetros por los cuales fue seleccionado el desarrollador sino el alcance del proyecto.

3. Experiencia en construcción de viviendas y factor de puntuación.

El numeral 3.3.1.1 exige, como requisito habilitante, acreditar experiencia equivalente al **200 % del área estimada del proyecto**, esto es, mínimo **4.608 m² construidos en viviendas terminadas**.

No obstante, dentro de los factores de evaluación se contemplan rangos de puntuación asociados a porcentajes inferiores y superiores de experiencia.

En consecuencia, solicitamos aclarar **cómo operará la asignación de puntaje por experiencia en construcción**, teniendo en cuenta que todo proponente habilitado necesariamente deberá acreditar como mínimo el 200 % exigido en el numeral 3.3.1.1. En caso de existir una inconsistencia entre el requisito habilitante y la tabla de puntuación, solicitamos efectuar la correspondiente aclaración o modificación.

Rta/ Por error de transcripción se establecieron valores inferiores en los criterios de evaluación que asignan puntaje a los proponentes, razón por la cual se realizará la respectiva adenda modificando dichos criterios.

4. Determinación del precio de la vivienda y actualización por SMMLV.

Los términos establecen que las familias no reconocerán reajustes de precios y que el Fideicomitente

Constructor Desarrollador asumirá los riesgos derivados de las variaciones de los costos de construcción. Sin embargo, también se establece que el valor de las viviendas será determinado con referencia a **90 SMMLV del año de escrituración**.

Solicitamos precisar si el valor ofertado deberá entenderse establecido en **90 SMMLV**, actualizándose automáticamente conforme al SMMLV vigente en el año de escrituración, o si el valor presentado por el proponente quedará fijado en pesos desde la presentación de la propuesta.

Rta/ El valor de las ventas será el que se pacte con las familias beneficiarias del PROYECTO y no podrá ser superior a tope establecido para vivienda de interés prioritario.

5. Valor del subsidio en especie correspondiente al lote.

La Nota 2 del numeral 1.10 señala que dentro del valor máximo de 90 SMMLV deberá incluirse el valor del **subsidio en especie representado en el lote entregado por el Municipio**.

Solicitamos informar el valor asignado o estimado de dicho subsidio en especie, tanto respecto de la totalidad de los inmuebles aportados como, de ser posible, su valor imputable por solución habitacional, toda vez que este elemento incide directamente en la estructuración del cierre financiero de las familias.

Rta/ Se publica el respectivo avalúo, el cual deberá ser actualizado en el momento de realizar el traslado del inmueble a la fiduciaria, conforme a la norma.

6. Cálculo de los indicadores financieros frente a anticipos de compradores.

El numeral 3.2.1 establece como requisitos financieros un índice de liquidez mayor o igual a 2, un nivel de endeudamiento menor o igual a 0,8 y una razón de cobertura de intereses mayor o igual a 2.

Teniendo en cuenta la naturaleza propia de las sociedades constructoras y promotoras inmobiliarias, solicitamos aclarar **qué tratamiento se dará, para efectos del cálculo de liquidez y endeudamiento, a los anticipos y avances recibidos de compradores que se encuentren reconocidos contablemente como pasivos por contratos con clientes**, cuando dichos valores tienen como contrapartida inventarios inmobiliarios en construcción y no corresponden a obligaciones financieras.

Igualmente, solicitamos aclarar el tratamiento de la **razón de cobertura de intereses cuando los costos financieros asociados a activos aptos se encuentren capitalizados como mayor valor del inventario y, por tanto, no se encuentren reconocidos como gasto por intereses en el estado de resultados**.

Rta/ El comité no se pronunciará al respecto, toda vez que es del manejo del contador y revisor fiscal de la constructora, y los requisitos están claramente establecidos en el pliego.

7. Periodo de los estados financieros para la verificación de requisitos habilitantes.

Los términos permiten acreditar los requisitos financieros con estados financieros con corte al **31 de diciembre de 2024 o 30 de septiembre de 2025**, según los que se encuentren aprobados, mientras que para otras verificaciones financieras posteriores se solicita información correspondiente a periodos más recientes.

Solicitamos confirmar cuál será **el corte financiero utilizado exclusivamente para determinar el cumplimiento de los indicadores habilitantes del numeral 3.2.1** y si el proponente podrá presentar adicionalmente estados financieros intermedios de 2026 debidamente certificados para acreditar su situación financiera actual.

Rta/ Se realizará adenda aclarando que los estados financieros que se revisarán son con corte a 30 de junio de 2026.

8. Aprobación o estudio financiero por parte del IDEA.

Solicitamos aclarar si la aprobación de una operación de crédito o concepto financiero por parte del **IDEA** constituye una condición obligatoria para mantener la calidad de proponente seleccionado, incluso cuando el Fideicomitente Constructor Desarrollador acredite un cierre financiero suficiente mediante **recursos propios, recursos provenientes de comercialización u otras fuentes que no requieran crédito constructor**.

En particular, solicitamos precisar si un proponente que demuestre la totalidad de los recursos requeridos para el cierre financiero del proyecto deberá necesariamente obtener aprobación de crédito del IDEA.

Rta/ No constituye una obligación realizar la operación con el IDEA, por lo que el constructor podrá ejecutar el proyecto con recursos propios o crédito con cualquier entidad financiera o soportar ante la Fiduciaria el cierre financiero del proyecto.

9. Alcance del pagaré y de la indemnización equivalente al 2 %.

Solicitamos precisar los eventos específicos que facultarían para hacer efectiva la indemnización equivalente al **dos por ciento (2 %) del valor del proyecto**, respaldada mediante pagaré y carta de instrucciones, indicando especialmente su vigencia y si su cobro procederá únicamente frente a circunstancias directamente imputables al proponente seleccionado.

R// De conformidad con lo señalado en el numeral 1 del anexo 7 de los términos de referencia, se señala de forma expresa los eventos que activan la ejecución del pagaré:

“1. Teniendo en cuenta que, el numeral 3.1.6. de la Invitación Privada No. 057 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 057 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”.

Así mismo, solicitamos aclarar el tratamiento de dicha obligación cuando la imposibilidad de continuar el proyecto derive de circunstancias ajenas al Fideicomitente Constructor Desarrollador, tales como condiciones del inmueble, imposibilidad de obtener las licencias en las condiciones inicialmente proyectadas, modificaciones derivadas de las autoridades competentes o imposibilidad de alcanzar el cierre financiero de las familias por causas no atribuibles al constructor.

Rta// Como puede evidenciarse en la respuesta anterior y en lo indicado en los términos de referencia, las situaciones que pueden generar la ejecución del pagaré son aquellas imputables al Fideicomitente Constructor Desarrollador en los términos señalados.

10. Aclaración sobre la identificación, número y situación jurídica y material de los inmuebles destinados al proyecto.

Con ocasión de la visita realizada el **24 de septiembre de 2026** y de la revisión de la documentación técnica suministrada, se evidencia la existencia de información correspondiente a **dos inmuebles/localizaciones diferentes**, uno identificado como **“La Bloquera”**, ubicado en la **Calle 22 N.º 20-120**, y otro identificado como **“Parque Infantil”**, ubicado en la **Calle 20 N.º 18-02 y Calle 21 N.º 18-07**.

En consecuencia, solicitamos **aclarar expresamente si el proyecto objeto de la Invitación Privada No. 057 de 2026 será desarrollado sobre un único inmueble o sobre dos inmuebles independientes** y, en este último evento, identificar para cada uno su matrícula inmobiliaria, cédula catastral, área disponible, número estimado de viviendas a desarrollar y su participación dentro de las aproximadamente 48 soluciones de vivienda previstas.

Adicionalmente, durante la visita se evidenció que los inmuebles **no corresponden a una misma localización física**, circunstancia que resulta relevante para la estructuración de los diseños, licenciamiento, urbanismo, presupuesto, cronograma y cierre financiero. Por lo anterior, en caso de tratarse de dos predios, solicitamos aclarar si deberán estructurarse y licenciarse como **dos actuaciones o proyectos independientes**, así como la forma en que deberán distribuirse las viviendas y los costos de urbanismo entre ambos.

Particularmente, respecto del inmueble identificado como **“Parque Infantil”**, la ficha técnica suministrada registra como **destinación actual “EDUCATIVO”**. Durante la visita se informó/evidenció igualmente la existencia de infraestructura correspondiente al **CDI municipal** dentro del área asociada al inmueble. En tal sentido, solicitamos aclarar **la situación jurídica, catastral y material de dicha ocupación**, precisar si el área actualmente destinada al CDI hace parte del inmueble que será aportado al proyecto y señalar si previamente deberá adelantarse algún procedimiento de **desenglobe, subdivisión, reloteo, modificación catastral, saneamiento, traslado, desafectación o cualquier otra actuación jurídica, urbanística o administrativa** para disponer efectivamente del suelo destinado a vivienda.

Finalmente, solicitamos confirmar que **los inmuebles que serán aportados al patrimonio autónomo estarán jurídica y materialmente disponibles para el desarrollo del proyecto**, libres de ocupaciones, destinaciones, afectaciones o situaciones jurídicas que impidan o retrasen la obtención de las respectivas licencias y el inicio de las obras, e indicar **a cargo de qué entidad estarán los trámites de saneamiento, individualización o adecuación jurídica y predial que resulten necesarios y si dichos trámites deberán encontrarse culminados antes de la vinculación del Fideicomitente Constructor Desarrollador**.

“Favor indicar de manera expresa las matrículas inmobiliarias y áreas exactas que serán efectivamente aportadas al patrimonio autónomo para la ejecución de las 48 soluciones de vivienda objeto de la Invitación.”

[Rta//](#) Los inmuebles están claramente señalados en el numeral 1.4. de la invitación y corresponden a 2 matrículas inmobiliarias, sin embargo, durante la ejecución del proyecto, se puede revisar la viabilidad técnica y económica de desarrollar un tercer inmueble señalado en dicho numeral.

Frente al inmueble identificado como **“Parque Infantil”**, la ficha técnica suministrada registra como **destinación actual “EDUCATIVO”**, cabe anotar que esta destinación se encuentra registrada en la ficha catastral del inmueble motivo por el cual el Municipio tiene a su cargo la certificación y actualización del citado documento señalando que en su destinación es viable el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda.

Teniendo en cuenta que la Invitación Privada No. 057 de 2026 atiende a proyectos a realizar en diferentes inmuebles, es importante precisar que por cada inmueble corresponderá un proyecto y por ende, se deberán realizar diseños, estudios, viabilidades y factibilidades por cada proyecto, así mismo, cada uno de estos contará con su respectivo urbanismo.

Las demás inquietudes respecto de la ejecución y viabilidad deberán ser analizadas por el Proponente y/o futuro Constructor Desarrollador.