

## INVITACIÓN ABIERTA No. 034 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 COLONIA ESCOLAR-CAROLINA DEL  
PRÍNCIPE, 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 COLONIA ESCOLAR**

### **I. OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:**

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, GERENCIA, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “COLONIA ESCOLAR”, ubicado en el Municipio de CAROLINA DEL PRÍNCIPE - 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 COLONIA ESCOLAR - CAROLINA DEL PRÍNCIPE, 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 PRIORITARIO DENOMINADO “COLONIA ESCOLAR”.

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.

**El FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, establece:**

1. Para cumplir con el cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas hasta el día 19 de enero de 2026, hasta las 16:00 hrs, en el correo electrónico [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [Monica.Montanez@fiducentral.com](mailto:Monica.Montanez@fiducentral.com) y 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 21 de enero de 2025, en virtud de la agenda publicada en la página web de la Fiduciaria [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)., por medio de la cual se modificó el cronograma del proceso de selección.

## PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA

Teniendo en cuenta las observaciones presentadas por la sociedad ESPECTRO INC S.A.S., desde el correo electrónico [juridicaespectro@gmail.com](mailto:juridicaespectro@gmail.com) se responderán las mismas, así:

- 1) *“Que se coloque en el texto de la invitación No 034 – 2026 el valor del avalúo del inmueble objeto del proyecto.”*

**Respuesta:**

Se aporta a la información solicitada.

- 2) *“Que se autorice en el tema de la garantía, que esta se pueda amparar mediante contrato de FIANZA y con los amparos legales que tienen porcentajes inferiores a los exigidos en la garantía del contrato de construcción así: cumplimiento por el 10%, prestaciones sociales 5%, estabilidad de la obra 10%; se sugiere reducir el porcentaje. Esto de Acuerdo con el Decreto 1082 de 2015.”*

En atención a la observación realizada por el proponente, mediante correo electrónico del 20 enero de 2026 a la(s) 10:29 a.m., el COMITÉ EVALUADOR del Fideicomiso PAM, requirió ampliar información con la finalidad de dar una respuesta adecuada, señalando lo siguiente: *“Teniendo en cuenta que en la fianza una persona se compromete a cumplir con la obligación de la otra, agradezco se solicite al interesado indicar cual sería la garantía con la cual se daría cumplimiento ante cualquier incumplimiento dada por el Fiador.”*

*Así mismo, es necesario que se aclare si se está solicitando modificar o incluir la fianza como garantía del contrato o solo de la invitación.”*

A razón del requerimiento presentado, el proponente, mediante correo electrónico del 20 enero de 2026 a la(s) 12:12 p.m., procedió a dar respuesta así: *“(...) En respuesta a su solicitud le comentó: la FIANZA sería una garantía expedida por una compañía de fianzas en cumplimiento del Deber legal y cubrirá los amparos solicitados de Cumplimiento, calidad, estabilidad y Responsabilidad extracontractual para el contrato.”*

*Para la invitación también se puede entregar la garantía mediante fianza que ampare la seriedad de la oferta por el valor solicitado y que cubra la firma del contrato y de la presentación de la oferta*

*La fianza cubre los mismos aspectos de la garantía de póliza de seguros y en este sentido, abarca las condiciones del tomador, del beneficiario, de la vigencia solicitada, del valor solicitado y el pago de la prima. Igualmente, también se otorga por empresas vigiladas por la superintendencia financiera de Colombia.*

*Las fianzas en caso de ampliarse el contrato asegurado también se modifican con un anexo modificatorio debidamente integrado con los antecedentes de la modificación y/o ampliación en valor o plazo según aplique del contrato principal.”*

Así entonces, con la finalidad de dar las claridades pertinentes en atención al proceso de selección indicado en este documento, se procede a responder a la observación presentada en los siguientes términos:

**Respuesta:**

En virtud de las disposiciones contenidas en el Decreto 1082 de 2015, “*Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional*”, se señalan, entre otros, los riesgos que deben cubrir las entidades estatales por medio de garantías, ello, con el fin de asegurar que se cumplan todas las obligaciones que surgen de las etapas precontractual, contractual y de liquidación de los diferentes contratos que suscriban.

En particular, las garantías deben amparar los siguientes riesgos:

1. La presentación de las ofertas.
2. Los contratos y su liquidación.
3. Las derivadas de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas.

Para esto, y en lo relacionado a las garantías que amparan los riesgos derivados del cumplimiento de obligaciones, de forma expresa la citada norma señala como garantías admisibles las siguientes:

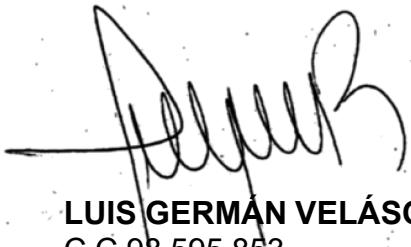
1. Contrato de seguro contenido en una póliza.
2. Patrimonio autónomo.
3. Garantía Bancaria.

Sumado a lo anterior, es importante tener presente que el desarrollo del proyecto de Vivienda de Interés Prioritario denominado “COLONIA ESCOLAR” en el Municipio de Carolina del Príncipe, se realizará a través de un esquema jurídico comprendido dentro del escenario de la fiducia mercantil, motivo por el cual, el marco normativo que le aplica al presente proceso y a la relación contractual posterior, debe contar con las disposiciones que reglan la materia, como son, entre otras, el Código de Comercio y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia

Financiera de Colombia. En línea con ello, esta última señala en su reglamentación el tipo de garantías exigibles para los proyectos de vivienda que se desarrollen a través de fiducia inmobiliaria de administración y pagos, indicando que en este escenario solo son admisibles las pólizas de seguros.

Ahora bien, frente a los porcentajes establecidos de cobertura de amparo para las garantías requeridas en el pliego de condiciones, se señala que desde las entidades que hacen parte del comité fiduciario se ha realizado un análisis que ha permitido establecer que el porcentaje señalado es el adecuado para los proyectos de vivienda de interés prioritario y sus obras de urbanismo según el esquema que se ha establecido para su desarrollo.

Así entonces, se concluye frente a la observación No.2 señalada por el proponente, que no es procedente a conceder la solicitud de cambio de garantía a una Fianza; igualmente, y por lo antes indicado, no es procedente el cambio en el porcentaje de cobertura de las garantías requeridas, por ende, el proponente, para participar en el proceso debe allegar aquellas señaladas en el pliego, en las condiciones allí establecidas.



**LUIS GERMAN VELASQUEZ RAMIREZ**

C.C.98.595.853

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S. A.**

Como vocera del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**

**NIT.830.053.036-3**