

INVITACIÓN ABIERTA No. 041 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 PLAYA-SAN FRANCISCO, ANTIOQUIA**, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL DISEÑO, PROMOCION, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO LA PLAYA

I. OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:

El **FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO** 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 PLAYA”, ubicado en el Municipio de SAN FRANCISCO - 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 LA PLAYA - SAN FRANCISCO**, 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 “LA PLAYA”.

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 11 de marzo de 2026, hasta las 4:00 p.m., en el correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y

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. Que cumpliendo con el cronograma establecido la fecha y hora establecida para la respuesta de observaciones es el 13 de marzo de 2026.
5. El actual proceso de invitación se rige por el derecho privado, con respeto de todos los principios orientadores de la contratación estatal.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA

Se dará respuesta a las preguntas realizadas por SOCAR INGENIERIA S.A.S., CONSTRUCTORA SOSIN S.A.S. y GRUPO CONALMA S.A.S., haciendo la unificación de las mismas así:

1. Modificación del numeral 3.1.2., en el sentido de permitir que, para todos los casos, ya sea para proponentes individuales o en el caso de proponentes plurales (consorcios, uniones temporales o figuras análogas), se permita que sean empresas jóvenes, recién creadas o antiguas, y que certifiquen la experiencia, sin tener que cumplir un tiempo de antigüedad y que los demás miembros, que no certifiquen experiencia, puedan certificar otras exigencias dadas en el pliego de condiciones (índices financieros, normas organizacionales, etc.), y así todas las empresas quedarían exceptuados de dicho requisito.

Rta/ La constitución mínima de la sociedad obedece a la necesidad que las empresas que se presenten tengan el conocimiento en la ejecución de estos proyectos, así como, la capacidad financiera para su ejecución. Sin embargo, con el fin de garantizar una mayor participación en el proceso de selección, se accede a la solicitud, para lo cual se realizará la respectiva adenda, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad.

2. Reconocimiento de la experiencia de empresas de reciente creación (subsidiaria) Para el caso en que se insista por parte de la entidad en la exigencia de antigüedad, solicitamos se precise que la experiencia específica acreditada por empresas con menos de cinco (5) años de constituidas sea admitida y valorada como experiencia válida del proponente plural. Lo anterior, en concordancia con el principio de libre concurrencia, el cual debe ser interpretado de manera amplia para permitir la participación del mayor número posible de oferentes idóneos.

Rta/ Conforme a lo señalado en el numeral 3.3.1. la experiencia la puede acreditar cualquiera de los proponentes.

3. Se solicita a la Entidad que acepte, modifique y permita que el tiempo de la experiencia de los tres ítems señalados (3.3.1.1.– 3.3.1.2. – 3.3.1.3.), sean los mismo diez (10) años que data el ítem 3.3.1.1.

Rta/ Si bien la experiencia en enajenación busca garantizar el conocimiento en procesos de transferencia de la propiedad y el cobro de subsidios busca que el proponente conozca el manejo para el trámite y cobro de subsidios, para que durante la ejecución del proyecto ejerza una mejor gerencia, apoyando a las familias beneficiarias en cada uno de los trámites, ante la evolución, cambio y fluctuaciones en los programas y políticas de asignación de subsidios, donde pueden concurrir subsidios provenientes de la Nación, Cajas de Compensación, Departamento de Antioquia, Municipios y demás entes de cualquier orden que permitan lograr el cierre financiero de las familias beneficiarias, siendo responsabilidad del proponente y futuro desarrollador, conocer el trámite ante las diferentes entidades; la normatividad para la gestión y asignación de los subsidios, parte de diferentes decretos compilados en el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Decreto 1077 de 2015, como fundamento legal, observándose que sigue siendo el mismo, por lo que, se acepta la solicitud de ampliación del término de experiencia en enajenación y cobro de subsidios, para lo cual se emitirá la respectiva adenda.