

ADENDA No. 2

INVITACIÓN ABIERTA No. 016 DE 2024

A OCUPAR LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN EL **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO GUAYABAL-ANTIOQUIA, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO EL DISEÑO, PROMOCION, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO DENOMINADO GUAYABAL**

ANTECEDENTES

Que a través de documento privado del 09 de Agosto de 2.024, se celebró entre La Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA en calidad de **FIDEICOMITENTE GESTOR** y la sociedad Fiduciaria Central S.A como **FIDUCIARIA**, un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, que dio origen al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, cuyo objeto consiste en la constitución de un patrimonio autónomo de administración y pagos, con contratación derivada en el marco del Plan de Desarrollo Departamental **“POR ANTIOQUIA FIRME, 2024-2027”** en el Departamento de Antioquia.

Que el alcance de dicho contrato consiste en: (i) Instrumentalizar el proceso de selección tanto de fideicomitentes constructores desarrolladores, así como de Interventores, para la ejecución de diferentes proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social y/o Interés Prioritario en el Departamento de Antioquia, los cuales se regularán a través de PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS (PAD), (ii) recibir y administrar los bienes y recursos con los cuales se conforme y posteriormente se incremente el mismo, y (iii) recibir y administrar los recursos por concepto de urbanismo de los diferentes proyectos inmobiliarios; entre otros, los cuales una vez asignados serán girados a dichos patrimonios autónomos derivados para su ejecución.

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 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 Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA GUAYABAL, bajo la modalidad de Fideicomitente Desarrollador, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012.

Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos 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. MODIFICACIONES A LA INTIVACIÓN ABIERTA No. 016 de 2024

Conforme a las necesidades y claridades requeridas para la ejecución del proyecto, se **MODIFICA** la invitación así:

PRIMERO: Modifíquese el numeral 2.1. del capítulo 2, **CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN**, el cual quedará de la siguiente manera:

2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de respuestas a las Observaciones presentadas a los términos de invitación.	13 de diciembre de 2024	WEB: www.fiducentral.com
Visita de inspección al Inmueble en que se desarrollará el proyecto. Para la visita de inspección al Inmueble deberán asistir los representantes legales – futuros miembros de la Unión Temporal o consorcio que se pretende constituir u otorgar poder que esté debidamente avalado por el órgano competente.	Viernes, 13 de diciembre de 2024. 2:00 p.m.	El lugar de encuentro para la visita será en las Instalaciones de la Secretaria de Planeación, Desarrollo y Obras Públicas del Municipio de TARSO, ubicadas Carrera 20 No. 20-08, Piso 4, Palacio Municipal del Municipio de TARSO, a la hora indicada en el cronograma, de ahí se realizará el traslado hasta el bien inmueble objeto de la presente Invitación Pública.
LA ASISTENCIA A ESTA		

VISITA ES OBLIGATORIA – DE NO ASISTIR SE RECHAZARÁ LA PROPUESTA		
Fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.	20 de diciembre de 2024 hasta las 15:00 Hrs	Durante el término se recibirán las propuestas en los siguientes correos electrónicos: juan.pardo@fiducentral.com Monica.Montanez@fiducentral.com En archivo de máximo 10 megas.
Período de evaluación de las propuestas y publicación de resultado	8 de enero de 2025	Se realizará a través de la página WEB de la Fiduciaria. www.fiducentral.com
Presentación de observaciones al informe de evaluación de las Ofertas.	Hasta 10 de enero a las 4:00 p.m.	Correos electrónicos: juan.pardo@fiducentral.com Monica.Montanez@fiducentral.com
Respuesta a observaciones Y ADJUDICACIÓN.	15 de enero de 2025	WEB: https://www.fiducentral.com
Fecha máxima para entregar documentos para estudio del crédito	17 de enero de 2025	Correos electrónicos: juan.pardo@fiducentral.com Monica.Montanez@fiducentral.com

SEGUNDO: Modifíquese el numeral 3.1.6, Garantía de seriedad de la propuesta y del contrato de fiducia, el cual quedará de la siguiente manera:

“3.1.6. Garantía de seriedad de la propuesta y del contrato de fiducia

Para garantizar la seriedad de la propuesta, el(os) proponente(s) deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, en la cual el beneficiario sea FIDUCIARIA CENTRAL S.A. identificado con NIT 800.171.372-1, vocera y administradora del “FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA” identificado con Nit 830.053.036-3 y el FIDEICOMITENTE GESTOR (LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA-VIVA. NIT. 811.032.187-8).

Para calcular el valor de la cuantía de la garantía de seriedad de la oferta se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de los presentes términos de invitación. El valor de la cuantía de la garantía de seriedad de la propuesta será el diez por ciento (10%) del resultado de la mencionada suma del proyecto, es decir la suma de SESENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y NUEVE

MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE. (\$64.039.248.000) por el 10% equivale a VALOR PÓLIZA.

La referida garantía deberá tener vigencia de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de cierre del presente proceso de selección. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada. En el evento en que no se amplíe la vigencia de la garantía, la propuesta será rechazada.

Esta garantía deberá ser aprobada por el FIDEICOMITENTE GESTOR, y en esa medida podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá amparar el hecho de que, si resulta seleccionado, está dispuesto a firmar, perfeccionar y legalizar los respectivos contratos, dentro del término de máximo un (1) mes. En la garantía debe citarse claramente que está garantizando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia este documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

*En el caso 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 los contratos, la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente de conformidad con la instrucción que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GESTOR. En este caso, el Fideicomiso notificará al segundo en la lista del informe enviado por el Comité Evaluador, que haya(n) presentado propuesta para el proyecto y haya(n) resultado habilitado(s), teniendo en cuenta en primer lugar el que haya obtenido el mejor puntaje de calificación en el proceso de evaluación y, en consecuencia, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA** para el proyecto mencionado le exigirá al(los) referido(s) proponente(s) la prórroga de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización de los contratos y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable para el PATRIMONIO AUTÓNOMO **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.*

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la

garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

La garantía de seriedad de la oferta 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 resulto seleccionado.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en el cronograma para la selección de las propuestas se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción de los contratos se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
- 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 el inicio del contrato.
- La no presentación del equipo mínimo de trabajo requerido, de acuerdo con lo establecido en estos términos de invitación.

Así mismo, el proponente que resulte seleccionado deberá constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción para la totalidad del proyecto y/o para cada una de sus etapas conforme a la estructuración de ejecución del proyecto y al cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías:

- ✓ Todo riesgo en construcción por un monto igual a los costos directos del PROYECTO, por un término equivalente al tiempo señalado para la fase de construcción del proyecto;
- ✓ Responsabilidad civil extracontractual por un término equivalente al tiempo señalado para la fase de construcción y un valor equivalente al 30% de los costos directos del proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, el fideicomitente desarrollador elegido, se obliga a constituir la garantía decenal para los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva en los municipios en donde se exija, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, con una cobertura mínima correspondiente al valor de reconstrucción indexado al IPC, y con vigencia a partir de la expedición de tal Certificación técnica de ocupación, cuyo beneficiario sea a quien se le transfiera inicialmente y/o sucesivos propietarios de

tales viviendas conforme al decreto 282 de 2.019, concordante con el decreto 1687 de 2020, y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

Para la ejecución del urbanismo, se deberá constituir como mínimo las siguientes garantías, en donde será beneficiario será el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA** y el Fideicomitente **GESTOR - VIVA**, así:

DESCRIPCIÓN	CUANTÍA	VIGENCIA
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del Contrato	Veinte por ciento (20%) del valor establecido para el urbanismo del proyecto	Igual al plazo de la etapa de construcción del PAD y seis (6) meses más.
Pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales	Diez por ciento (10%) del valor establecido para el urbanismo del proyecto	Igual al plazo de la etapa de construcción del PAD y tres (3) años más
Estabilidad de la Obra	Veinte por ciento (20%) del valor establecido para el urbanismo del proyecto	A partir del recibo a satisfacción de la obra por parte de la entidad y cinco (5) años más
<u>Responsabilidad civil extracontractual</u>	<u>Doscientos (200) smmlv</u>	<u>Vigente por el plazo de construcción del urbanismo.</u>

Lo subrayado fue incorporado.

TERCERO: Modifíquese el numeral 3.2.1., Garantía de seriedad de la propuesta y del contrato de fiducia, el cual quedará de la siguiente manera:

3.2.1. CAPACIDAD FINANCIERA

El proponente debe cumplir con los siguientes indicadores:

Indicador	Índice Requerido
Índice de liquidez	Mayor o igual a 2
<u>Índice de endeudamiento</u>	<u>Menor o igual</u> <u>0,8</u>
Razón de cobertura de intereses	Mayor o igual a 2

Estos indicadores serán analizados con el fin de poder establecer:

- **Indicador de liquidez:** Determinar la capacidad que tiene la empresa para generar flujo de efectivo en el corto plazo y poder cumplir con sus obligaciones. Cuando más elevado sea el indicador de liquidez, mayor es la

posibilidad que la empresa pueda hacer frente a su endeudamiento en el corto plazo.

- *Índice de endeudamiento: Medir el nivel de obligaciones que tiene la empresa. Establecer la viabilidad de cierto nivel de endeudamiento y el grado de participación que tiene el mismo dentro de la composición financiera de la empresa.*
- *Razón de cobertura de intereses: La capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.*

Lo subrayado fue incorporado.

CUARTO: Incorpórese el numeral 3.2.6, Garantía de seriedad de la propuesta y del contrato de fiducia, el cual quedará de la siguiente manera:

3.2.6. Cierre del Proyecto

El proponente deberá entregar como requisito habilitante el cierre financiero proyectado para la ejecución del proyecto, en donde indique claramente:

1. El planteamiento inicial de ejecución del proyecto (por torre, etapa o todo el proyecto)
2. Establecer claramente de donde saldrán los recursos para la ejecución del proyecto.
3. Si requiere crédito para la ejecución, indicar, el valor requerido de mismo (este valor no podrá ser superior a los costos directos del proyecto o su etapa, conforme a la visita y forma de ejecución del mismo).
4. Si propone alguna garantía adicional admisible para la solicitud de crédito

Así mismo, deberá presentar el cierre financiero provisional de las familias con la siguiente estructura:

SMMLV Vivienda	90 SMMLV
SMMLV 2024	1.300.000
SMMLV 2025	1.411.000
SMMLV 2026	1.512.000
Fecha Entrega	2026

Valor Vivienda (a fecha de entrega)

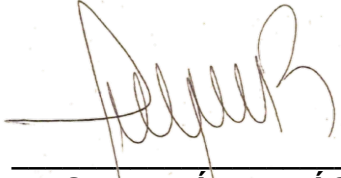
Cuota Inicial
 Subsidio Municipio Especie (Lote)
 Subsidio Municipio Especie (Dinero)
 Cuota Inicial Beneficiario
 Cuota Mensual
 Cuota Diaria

Crédito Hipotecario
 Aporte VIVA
 Subsidio Caja Compensación

Subsidio Mi Casa Ya

Crédito Hipotecario Final

Cuota Credito (UVR+0 - 30
Años)



LUIS GERMÁN VELÁSQUEZ RAMIREZ

C.C.98.595.853 expedida en Bello
Representante Legal

FIDUCIARIA CENTRAL S. A.

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

NIT.830.053.036-3

Elaboró: JSCG