

INVITACIÓN ABIERTA No. 013 DE 2025

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 AMELI Y LOS GONZÁLEZ-CONCORDIA, 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 AMELI Y LOS GONZÁLEZ

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 "AMELI Y LOS GONZÁLEZ", ubicado en el Municipio de CONCORDIA - 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 AMELI Y LOS GONZÁLEZ - CONCORDIA**, 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 "AMELI Y LOS GONZÁLEZ".

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.

EI FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, establece:

1. Para cumplir con el cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas hasta el día 10 de abril de 2025, 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. Se aclara que la fecha y hora establecida para la respuesta de observaciones es el 11 de abril de 2025.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA

Preguntas realizadas por el SYMA Consultores y Constructores S.A.S. – B.I.C., así:

1. Por lo expuesto anteriormente, se solicita que se aclare y/o especifique en la invitación y en el anexo 3 en su Nota 3, que el valor final de cada lote, que finalmente será subsidio en especie para cada hogar, será el resultado de un nuevo avalúo del área correspondiente a la segregación de cada lote que se transfiera a la fiducia y se utilice expresamente para la construcción de las viviendas, ya que tal y como aparece en la invitación se da a entender que los valores de los avalúos publicados serán el valor del subsidio en especie. Tal y como aparece en la invitación y avalúos se entiende que, para 182 unidades de vivienda, el subsidio en especie será aproximadamente a \$42 millones de pesos lo que equivale a un 33% del valor de cada vivienda y esto hace totalmente inviable financieramente el proyecto.

Rta/ Conforme a lo señalado, el valor a aplicar como subsidio en especie será el área correspondiente a la segregación de cada lote que se transfiera a la fiducia y se utilice expresamente para la construcción de las viviendas, es decir que, todos los espacios como vías, zonas verdes, andenes y áreas destinadas a usos diferentes a la huella de la vivienda se entregarán al municipio como cesiones de espacio público por ende no serán parte del subsidio en especie, por lo que, el subsidio a asignar en especie será el resultante de la multiplicación del metro cuadrado utilizado para la construcción de las viviendas por el número de viviendas a entregar.

Ejemplo: En una huella de 480 m² con 8 apartamentos por piso y una altura de 3 pisos, sería:

= \$ m² terreno X número de m² de la huella

= valor metro cuadrado de la huella / número de apartamentos construidos

Resultado:

$$\begin{aligned} &= \$267.000 \times 480 = \$128.160.000 \\ &= \$5.340.000 \end{aligned}$$

El valor del subsidio en especie sería de \$5.340.000

2. Adicionalmente en el punto 3.1 de la invitación se habla de un anexo 7 adjunto pero que no se encuentra en la invitación, ni en los documentos publicados en la página web de fiduciaria Central, por lo que solicita aclaración también a este punto.

Rta/ Se adjunta el anexo 7.