

## INVITACIÓN ABIERTA No. 008 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 ENTREVERDES - ENTRERRIOS, 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 “ENTREVERDES”**

### **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 “ENTREVERDES”, ubicado en el Municipio de ENTRERRIOS -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 ENTREVERDES - ENTRERRIOS** 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 “ENTREVERDES”.

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 17 de febrero de 2025, hasta las 4:00 p.m., 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 19 de febrero de 2025.

## **PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA**

Teniendo en cuenta que 3 proponentes interesados presentaron la misma observación, respecto de la visita técnica obligatoria, se responderán las siguientes preguntas como una sola, así:

### **A. PROINTEC SAS**

- 1) “Olvida la fiduciaria central o la empresa viva, que la visita técnica o de inspección al lugar de obra, debe ser facultativa y no obligatoria, esto en razón a que mencionado procedimiento no puede ser el filtro que pretenda emplear la entidad para descartar a algunos interesados en el proceso.  
Sin perjuicio de lo anterior, las normas de la contratación no prevén ni reglamentan la exigencia de visitas técnicas en el proceso de contratación, no obstante, la entidad estatal, en ejercicio de su autonomía, puede establecerlas, siempre que sea adecuada, proporcional y esté justificada por el alcance y naturaleza del objeto del contrato y que no sea utilizada esta figura para rechazar de plano a interesados.

### **B. GRUPO EXCAVAR SAS**

- 1) Por medio de la presente me permito informar que, la empresa GRUPO EXCAVAR identificada con NIT 901.055.089-1, no se presentó a la visita del predio el día 10 de febrero de 2025, en el Municipio de Entreríos Antioquia, ya que la compañía conocía el predio con anterioridad. Por lo tanto, no estuvimos presente en dicha fecha y lugar.

### **A. CREATIVA**

- 1) La empresa CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS realizó la visita en el municipio de ENTRERRÍOS en días anteriores como constan en la secretaría de planeación y el registro fotográfico que adjunto al correo.

**Respuesta:**

Conforme a lo señalado a lo largo de la invitación, la misma se rige por el Derecho privado, por lo que sus exigencias y reglamentaciones se realizan de cara a lo señalado en el Código de Comercio, así mismo, la visita se establece, con el fin, que el futuro proponente inspeccione y examine el sitio y estructure los precios de su propuesta, ya que no podrá realizar reclamaciones posteriores de situaciones que puedan ser advertidas por la visita a la obra, como son *las condiciones físicas, sociales, climáticas y de terreno, así como de los materiales y servicios que en caso de resultar adjudicatario deberá adquirir y contratar para la ejecución del PROYECTO.*

Con base en lo anterior, bajo el principio de transparencia y publicidad dado al proceso de invitación adelantado, mediante adenda 1 se modificó la invitación, para que el proponente realice la visita de carácter técnico a la zona en donde se desarrollará el proyecto en la fecha fijada, o certifique haber asistido con anterioridad o tenga constancia que hizo la visita *o no asista a la misma*, sin embargo, debe señalarse, que la propuesta presentada por un proponente que no haya asistido a la visita, aceptará la totalidad de los riesgos que de su propuesta se derivan y no podrá realizar reclamaciones posteriores de situaciones que puedan ser advertidas por la visita al terreno.

- 2) Solicitamos reconsiderar el valor del capital de trabajo requerido en el punto 3.2.5 ya que en el esquema de estructuración del proyecto ENTERRIOS la empresa CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION planea realizar el proyecto en varias etapas para mejorar el funcionamiento financiero del proyecto, Proponemos un valor de 1.500 Millones según los estados financieros.

Agradecemos reconsiderar el indicador de endeudamiento del 0.8, esto debido a que la empresa en su indicador de capital de trabajo cuenta con el recurso y respaldo necesario para realizar la obra.

Proponemos un indicador del 0.86

**Respuesta:**

Teniendo en cuenta que el endeudamiento proyectado, conlleva la posibilidad de otorgamiento del crédito para la ejecución del proyecto en el corto plazo, es necesario que los estados financieros del futuro proponente, cubran el crédito a solicitar y que las etapas propuestas en el flujo de caja no superen los 3 años siguientes a la suscripción del contrato, como fecha máxima proyectada para la ejecución de la totalidad del proyecto.

Por lo anterior, con el fin de generar una pluralidad de oferentes y teniendo en cuenta que los indicadores evidencian la capacidad que tiene el proponente para ejecutar el proyecto y esto varía dependiendo los estados financieros de la empresa, se accede a la solicitud bajo el entendido, que dentro del indicador se revisará con la propuesta presentada que conforme

a los estados financieros la empresa tenga la capacidad para ejecutar el proyecto y que su endeudamiento permita la ejecución del mismo, si uno de sus medios de financiación para su ejecución es el crédito, por lo que será discrecionalidad de la entidad la aceptación o no de la propuesta presentada, conforme al análisis que se realice.

Este análisis podrá omitirse y tener en cuenta solo el indicador, si la empresa presenta junto con su oferta, carta con pre-aprobado de un crédito que permita la ejecución del proyecto.



**LUIS GERMÁN VELÁSQUEZ RAMIREZ**

C.C.98.595.853

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S. A.**

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

**NIT.830.053.036-3**