

INVITACIÓN ABIERTA No. 009 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 EL TAMBO - LA CEJA, 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 “EL TAMBO”

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 “EL TAMBO”, ubicado en el Municipio de LA CEJA -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 EL TAMBO - LA CEJA**, 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 “EL TAMBO”.

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 13 de marzo 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 14 de marzo de 2025.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA

Preguntas realizadas por el CONSORCIO VIP LA CEJA 2025, así:

1. En diferentes partes de la invitación se hace referencia a la obligación de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR para gestionar, tramitar y legalizar la licencia de construcción y urbanismo. ¿Quién asume el costo de esta licencia y cual es su valor estimado?

Rta/ El Fideicomitente Desarrollados o constructor del proyecto de vivienda

2. Nota 2: El valor de las viviendas será reajustado de acuerdo con el incremento del SMMLV para el año de escrituración, es decir, será máximo de 90 SMMLV del año en que se legaliza la vivienda, en donde se deberá incluir el valor del subsidio en especie, representado en lote entregado por el Municipio. (Pag 18) NOTA 3. El valor del lote corresponde al área de la huella en donde se construirán las unidades habitacionales, y, por tanto, será el valor del subsidio en especie asignado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO. (Pag 64). ¿Cuál es el valor del lote que se debe tener presente como subsidio y cierre del proyecto? ¿El impuesto predial es exento por ser un lote del municipio?

Rta/ Se debe tener en cuenta el valor del lote como subsidio en especie y por tanto en el cierre financiero del proyecto y de las familias, por lo cual, se adjunta avalúo presentado por el Municipio.

El impuesto predial no se encuentra exento por ser del Municipio, toda vez que para la ejecución del proyecto se traslada al patrimonio autónomo.

3. “Así mismo, con la información presentada del cierre del proyecto, deberá demostrarse una garantía del 130% de cobertura del crédito, para garantizar el pago”.(Pag 36). En las reuniones de socialización se mencionó que la garantía del crédito sería los derechos fiduciarios, sin embargo, esta nota da

a entender la obligación de una garantía paralela al mismo. Aclarar este punto

Rta/ Las garantías para el otorgamiento del crédito serán las requeridas por el IDEA o entidad que otorgue el crédito, lo aquí señalado, es una condición de giro dada por el IDEA que deberá tenerse en cuenta en el momento del desembolso del crédito.

4. “el INTERVENTOR, quién será contratado por el FIDEICOMISO PAD EL TAMBO - LA CEJA” (Pag 6) ¿El costo de la interventoría sale de los 90SMMLV? en caso de que si, favor indicar cual es su valor estimado

Rta/ El valor estimado será el definido por el proyecto y el comité fiduciario.

5. ¿Cuál es el valor estimado que tendrán las comisiones fiduciarias en las diferentes etapas del proyecto?

Rta/ Serán las determinadas por la fiduciaria en el momento de suscribir el contrato PAD.