

**INVITACIÓN No. 001**  
**PARA SELECCIONAR EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR PARA LA**  
**EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO LA**  
**FORTUNA**

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:**

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ (PAM) LA FORTUNA RIONEGRO, a través de la FIDUCIARIA POPULAR 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 AJUSTAR PLANOS, GESTIONAR, CONSTRUIR, DESARROLLAR, REALIZAR LA GERENCIA Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL DESARROLLO DEL PROYECTO CERROS Y VALLES DE LA FORTUNA, PARA LA ENTREGA DE 432 VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO en el municipio de Rionegro, Antioquia, bajo la modalidad de Fideicomitente Desarrollador, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

De esta forma, en aras de reducir el déficit de vivienda que patenta la población Rionegrera, se han estructurado dos proyectos de vivienda de interés prioritario ubicados en Fontibón – Alto Bonito, en el Plan Parcial 4 Fontibón, así:

- ✓ **Valles de la Fortuna:** Etapa I, para la construcción de 240 apartamentos
- ✓ **Cerros de la Fortuna:** Etapa II, para la construcción de 192 apartamentos.

Para un total de 432 familias beneficiadas

Este proceso se adelanta basados en la normativa del tema de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación del proyecto, conforme a las directrices que imparta el Municipio - FIDEICOMITENTE APORTANTE-, previa evaluación por parte de éste.

**El Patrimonio autónomo matriz “LA FORTUNA” manifiesta que:**

1. Para cumplir con el cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas hasta el día 26 de abril de 2021, hasta las 4:00 p.m., en el correo electrónico [sandra.maldonado@fidupopular.com.co](mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co) y / o [claudia.mejia@fidupopular.com.co](mailto:claudia.mejia@fidupopular.com.co) y que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria al Fideicomitente.
2. Las respuestas a las observaciones son publicadas en la página WEB de la Fiduciaria Popular 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**”.

### **PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA**

1. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Pag. 4 Numeral “1.4.2.1. Complementar el estudio geotécnico del lote, los diseños urbanísticos, diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto...” con el ánimo de evaluar el alcance del complemento a dichos estudio y diseños, se requiere por favor informar el estado actual de los mismo.”*

#### **Respuesta:**

El proyecto cuenta actualmente con los siguientes estudios y diseños:

- a. Red de gas
- b. Hidrosanitarios
- c. Estructurales
- d. Eléctricos
- e. Arquitectónicos
- f. Urbano
- g. Geotécnico

Actualmente el proyecto se encuentra radicado en la Secretaria de Planeación para la expedición de la respectiva licencia de construcción. Dentro de la visita de inspección al inmueble se podrán aclarar dudas adicionales.

2. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Pag 6 a 8. El plazo de la fase previa es de 3 meses, para realizar el anteproyecto completo y obtención de licencia y solicitud de servicios públicos, sin embargo, se cuenta con 2 meses para realizar el anteproyecto completo que deberá contar con la aprobación del Interventor quien cuenta con 10 días hábiles para revisar y emitir observaciones y se contará con 1 mes más de plazo para las correcciones y el interventor tendrá otros 10 días hábiles para revisar de nuevo y radicar la solicitud de licencia. Entre todos los lapsos de tiempo contemplados para elaboración, revisión y correcciones ya van más de 3 meses, es decir hasta en las mismas condiciones, 3 meses para la etapa previa resulta insuficiente, se solicita ampliar dicho lapso considerando las revisiones que se generan y los plazos para la revisión y corrección, además porque el alcance de esta fase contempla la obtención de la licencia y ya esto*

*depende de una entidad independiente.”*

**Respuesta:**

Con el fin de tener claridad en los términos de referencia y conforme al avance actual del proyecto, se procederá mediante adenda a realizar la aclaración correspondiente.

3. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Pág 13. Numeral 2.1. *“Recepción de ofertas: ....Durante el término, se recibirán las propuestas en los siguientes correos electrónicos: [sandra.maldonado@fidupopular.com.co](mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co) y / o [claudia.mejia@fidupopular.com.co](mailto:claudia.mejia@fidupopular.com.co), igual, en la página 16. Numeral 2.6: “La oferta deberá presentarse en los correos electrónicos [sandra.maldonado@fidupopular.com.co](mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co) y / o [claudia.mejia@fidupopular.com.co](mailto:claudia.mejia@fidupopular.com.co), sin embargo, en la Pag 17. “No se aceptarán propuestas enviadas por correo electrónico, fax o cualquier otro medio diferente al señalado en el presente documento”, **por favor aclarar cuál es la forma de presentación de la propuesta, física o por correo electrónico.”***

Respuesta:

En el numeral 2.1. **CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN**, se señala:

(...)

*“Fecha para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.”*

(...)

*“Durante el término se recibirán las propuestas en los siguientes correos electrónicos: [sandra.maldonado@fidupopular.com.co](mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co) y / o [claudia.mejia@fidupopular.com.co](mailto:claudia.mejia@fidupopular.com.co)”*

Así mismo, en el numeral 2.6de PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS, se dice:

(...)

*“La oferta deberá presentarse en los correos electrónicos [sandra.maldonado@fidupopular.com.co](mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co) y/o [claudia.mejia@fidupopular.com.co](mailto:claudia.mejia@fidupopular.com.co)”*

*Por lo anterior, dada el estado de emergencia por al cual está pasando el país, el único medio válido para la presentación de las ofertas será a los*

correos electrónicos autorizados [sandra.maldonado@fidupopular.com.co](mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co) y/o [claudia.mejia@fidupopular.com.co](mailto:claudia.mejia@fidupopular.com.co)

4. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Pág 21. Numeral 2.14. Vigencia de la Propuesta: “...Junto con la propuesta el oferente deberá constituir una garantía que respalda su interés, por el monto equivalente al dos por ciento (25) de la primera etapa de 240 unidades habitacionales, del presupuesto estimado de inversión en el proyecto.”, sin embargo, en la Pág 52 Numeral 4.10: “...El monto equivalente al dos por ciento (2%) del presupuesto estimado del valor del proyecto, esto es por la suma de mínimo SETECIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE. (\$706.469.817).” y en la Pág 54. Ítem “1.0 GARANTÍA DE SERIEDAD DEL OFRECIMIENTO: Por el 2% del valor del Proyecto”. Entonces se crea la duda, es el 2% de la primera etapa o el 2% del valor del Proyecto?, por otro lado, por favor aportar el NIT de Patrimonio Autónomo Matriz “LA FORTUNA”, con el fin de poder constituir la póliza de Garantía de Seriedad de la Propuesta.”

**Respuesta:**

Conforme se encuentra establecido en los respectivos términos de referencia

*“Para garantizar la seriedad de la propuesta, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, en la cual el beneficiario sea FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocera y administradora del “PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FORTUNA” identificado con Nit 830.053.691-8.*

*El monto equivalente al dos por ciento (2%) del presupuesto estimado del valor del proyecto, esto es por la suma de mínimo SETECIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE. (\$706.469.817).”*

Sin embargo, con el fin de tener claridad en los términos de referencia, se procederá mediante adenda a realizar la aclaración correspondiente.

5. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: “Pag 11. Numeral 1.7. Nota 2. “... es decir, será máximo de 90 SMLMV del año en que se legaliza la vivienda, en donde 82 SMLMV máximo corresponderá la FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y 8 SMLMV al lote e interventoría del proyecto”, sin embargo, en la Pág. 23 de las causales de rechazo de las propuestas: Numeral 2.15.10 “Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor que supere los 79,2 smlmv, por vivienda, para el proyecto.”. Por favor aclarar el valor máximo por vivienda en SMLMV permitido en la propuesta.”

**Respuesta:**

Conforme a lo establecido en el numeral 1.7. el valor máximo a pagar por cada vivienda recibida a satisfacción es de 82 SMLMV, tal y como se señala a continuación:

**“1.7. PRESUPUESTO ESTIMADO**

*Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de:*

<b>Proyecto</b>	<b>Presupuesto 2021</b>
LA FORTUNA	82 SMMLV

*El presupuesto oficial total del presente proceso de selección es de TREINTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL VEINTICUATRO PESOS M/CTE. (\$32.183.625.024). Que corresponde de multiplicar el valor de cada vivienda en salario mínimos por el valor del salario mínimo del año 2021, de acuerdo con el valor máximo presupuestado para la ejecución y construcción.*

*Nota 1: Si bien se presenta el presupuesto del proyecto de manera total, se indica que el proyecto será ejecutado en DOS ETAPAS una de 240 y otra de 192 viviendas, es decir, que la etapa 1 de 240 viviendas, el presupuesto es de DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/L (\$17.879.791.680); y la segunda etapa, el presupuesto estimado será de CATORCE MIL TRESCIENTOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$14.303.833.344), para el año 2021.*

*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 82 SMLMV máximo corresponderá al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y 8 SMLMV al lote e interventoría del proyecto.*

*Nota 3: La anterior suma incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, adicionalmente, los costos indirectos, financieros, administración y utilidades propias de la gerencia, ventas y construcción del proyecto.*

*Nota 4: Si bien las viviendas serán vendidas a 90 SMMLV del año de escrituración, la diferencia entre este valor y los 82 SMMLV máximos desembolsados al Fideicomitente Desarrollador, serán los correspondientes al costo de la Interventoría del proyecto y del lote del proyecto, este último será entregado por el Municipio de Rionegro como subsidio en especie.”*

6. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Solicitamos ampliación del tiempo de acreditación de experiencia técnica y de ventas para que pase de 8 años a 15 años.”*

**Respuesta:**

No se ampliará el término durante el cual se debe acreditar la terminación de las viviendas, y el proponente deberá cumplir con los requisitos señalados en los términos de referencia.

7. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Pag. 26 ---Acreditación de la existencia y la representación legal --- para uniones temporales o consorcios: “Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Sin embargo, el requisito de que la **sociedad** haya sido constituida hace por lo menos cinco (5) años se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con cinco (5) años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.”, En el término **“sociedad”** presentado en negrilla y subrayado, se refiere a cada uno de los miembros de la unión temporal o consorcio o se refiere a la sociedad conformada por la unión temporal o consorcio, es decir, se entiende que cada uno de los miembros de la unión temporal o consorcio debe tener por lo menos 5 años de experiencia para que sean tenidos en cuenta los certificados de experiencia de ambos, más no quiere decir que la sociedad conformada en consorcio tenga 5 años de experiencia?. Por favor aclarar.”*

**Respuesta:**

El numeral 3.1.2. de los términos de referencia señala que solo se exigirá el término de antigüedad de constituida la sociedad al integrante de la unión temporal o consorcio, que acredite la experiencia.

8. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Por favor indicar a cuánto equivale el área a urbanizar (m2)?,”*

***Respuesta:***

Estas solicitudes serán contentadas el día de la visita en donde los participantes podrán revisar todos los estudios y diseños existentes a la fecha.

9. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Por favor indicar cuáles y a cuánto equivalen las áreas de cesión (m2)?”*

***Respuesta:***

Estas solicitudes serán contentadas el día de la visita en donde los participantes podrán revisar todos los estudios y diseños existentes a la fecha.

10. Pregunta recibida por correo electrónico dentro del término establecido: *“Por favor facilitar el Anteproyecto Urbanístico y Arquitectónico actuales”*

***Respuesta:***

Estas solicitudes serán contentadas el día de la visita en donde los participantes podrán revisar todos los estudios y diseños existentes a la fecha.