

SV – 1052

Manizales, 13 de agosto de 2025

Señores

SICON INGENIERIA S.A.S.

ADRIANA MARIA ORTIZ RAMIREZ

JORGE HUMBERTO ZAPATA – Ingeniero Civil

JORGE ANTONIO ANDRADE BLANCO - DIR. OBRAS CONSTRUCTORA VISAA. S.A.S

REFERENCIA: RESPUESTA OBSERVACIONES TÉRMINOS DE REFERENCIA PROCESO DE INVITACION PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR – PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO IV CHINCHINÁ.

Teniendo en cuenta lo mencionado y una vez revisadas las observaciones por ustedes realizadas a los Términos de Referencia inicialmente propuestos para el proceso de selección del Constructor Desarrollador PAD IV Chinchiná, se realizan las siguientes precisiones:

OBSERVACIONES SICON INGENIERIA S.A.S.

ADRIANA MARIA ORTIZ RAMIREZ

OBSERVACIÓN: *Con base en las gestiones adelantadas con las compañías aseguradoras, hemos obtenido las respuestas que adjuntamos, como capturas de imagen, a la presente comunicación. Estas respuestas evidencian las dificultades existentes para la expedición de las pólizas de garantía tal como se exigen en los términos de referencia actuales. Dicha situación no es particular de nuestra empresa, sino que obedece a las políticas y criterios técnicos del sector asegurador.*

Adicionalmente, me permito señalar un error identificado en la cláusula de la garantía de cumplimiento del contrato incluida en los términos de referencia del proceso de la referencia, el documento establece una vigencia para la garantía equivalente al plazo de ejecución del contrato más cinco (5) años adicionales. Esta condición representa un inconveniente insalvable, ya que, con base en las políticas y criterios técnicos del sector asegurador, ninguna compañía puede emitir una póliza de cumplimiento con una vigencia tan extensa.

De acuerdo con la normatividad vigente y la práctica del mercado, la vigencia máxima para esta cobertura es el plazo de ejecución del contrato más cuatro (4) meses adicionales. Por lo tanto, solicitamos amablemente que se revise y corrija esta cláusula para que la vigencia de la garantía de cumplimiento se ajuste a lo establecido.



Con el firme propósito de participar en este importante proceso y de contribuir a su éxito, solicitamos a la entidad que, con fundamento en los argumentos presentados por las aseguradoras, tenga a bien revisar y, de ser viable, flexibilizar las condiciones exigidas en el pliego de condiciones.

El ajuste de estas exigencias permitiría no solo garantizar la amparabilidad de las pólizas, sino también asegurar una mayor pluralidad de oferentes, lo cual es fundamental para el buen desarrollo del proceso.

1. La vigencia de la garantía de cumplimiento del contrato es importante modificarla ya que por decreto 1082 la cobertura se lleva máximo hasta la liquidación del contrato y por políticas de algunas compañías dan 4 meses más al tiempo de ejecución del objeto contractual con el fin de respaldar posibles reclamaciones tardías y prorrogas.

Quedo atenta a comentarios.

Feliz tarde

----- Forwarded message -----

De: Ramirez, Diana <dramirez@berkley.com.co>

Date: jue, 31 jul 2025 a las 14:04

Subject: URGENTE. Visto bueno de objeto contractual para emitir póliza de seriedad- Vienda VIP

To: CAROLINA ZULUAGA MARTINEZ <czuluagaseguros@gmail.com>

Buenas tardes

Informo que el objeto es afianzable, sin embargo, es necesario corrección de lo siguiente:

1. La estabilidad de la obra lo máximo que afianzamos son 2 años
2. La escrituración NO debe estar a cargo del contratista
3. Enviamos archivo de Word adjunto, diligenciado
4. Enviamos logística que utilizara el contratista en caso de adjudicación
5. Enviamos documentos para revisión de experiencia y capacidad financiera

Quedo atenta y feliz día

Cordialmente.



Berkley Colombia Seguros

Diana Valentina Ramirez Medina

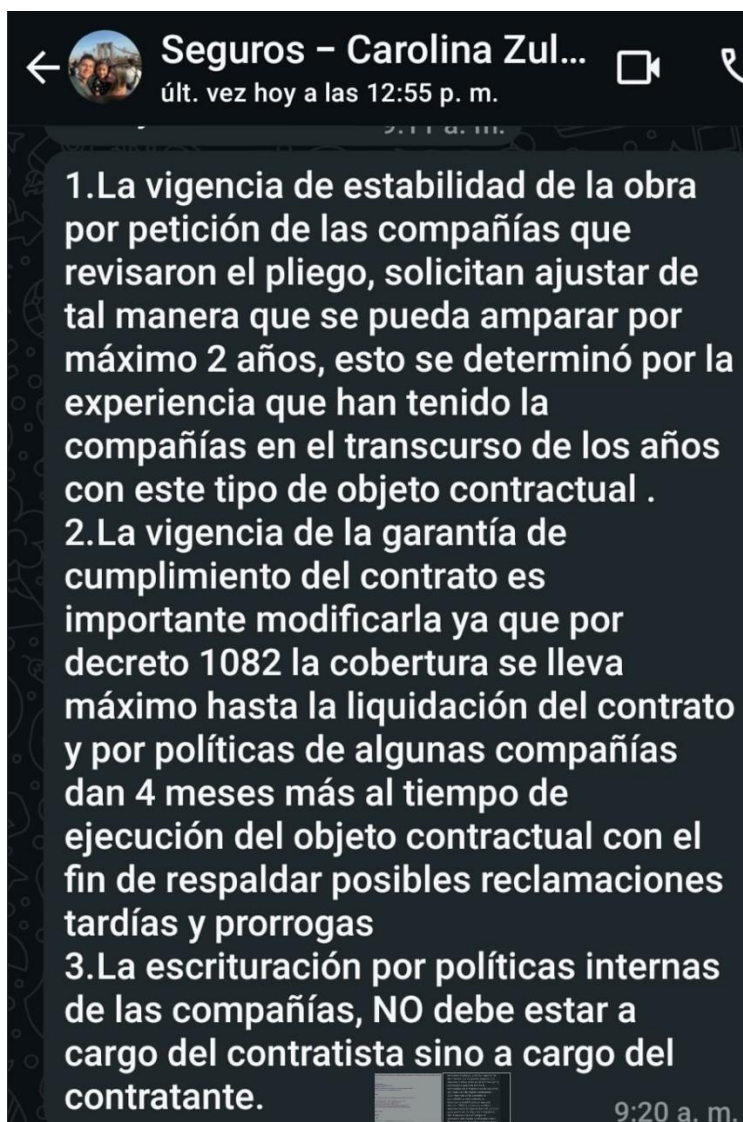
Gerente comercial Senior

Calle 10 #6-52 oficina 1103, Edificio corporación financiera, Pereira, Colombia

TEL: (57) 3023221 • Cel: +57 3194660919

dramirez@berkley.com.co • www.berkley.com.co

¡Tus proyectos son nuestro futuro! Berkley International Seguros Colombia S.A.



RESPUESTA: Esta entidad, considerando el objeto técnico del proyecto, la cuantía, la naturaleza y las obligaciones contractuales, requiere que la garantía de estabilidad de la obra sea por el término inicial de cinco (5) años, tal y como se menciono anteriormente en la respuesta que fue otorgada inicialmente el día 04 de agosto del presente con respecto a la póliza que debe expedirse para este ítem en particular, por ende se precisa nuevamente que:

Nos acogemos al Decreto 1082 de 2015, en particular al Artículo 2.2.1.2.3.1.14 (modificado por el Decreto 399 de 2021), que establece que esta garantía debe estar vigente por no menos de cinco (5) años desde la recepción a satisfacción de la obra, y que la Entidad Estatal debe definir su valor según el contrato. El objetivo que pretende perseguir esta garantía es proteger a la Entidad Estatal frente a daños o deterioros atribuibles al Constructor o Desarrollador durante ese periodo.

Dado que el proyecto utiliza cimentación profunda tipo Caisson, donde los asentamientos diferenciales pueden ocurrir durante varios años, es esencial mantener la garantía vigente para cubrir efectos como fisuras, daños en redes hidrosanitarias, eléctricas, acabados y elementos funcionales, que podrían afectar la integridad y funcionalidad del edificio.

Por ello, se concluye que la vigencia mínima de la póliza de estabilidad debe ser de cinco (5) años, acorde a las características técnicas y legales del proyecto y en cumplimiento con la normatividad vigente.

Por otra parte, atendiendo a la precisión realizada en cuanto la cláusula de la garantía de cumplimiento del contrato incluida en los términos de referencia del proceso de la referencia, se acoge dicha recomendación y por ende por parte de esta entidad nos permitimos presentar el siguiente ajuste:

Cumplimiento del contrato	Su cuantía será equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y cubrirá el plazo de ejecución y liquidación del mismo estimado en cuatro meses, contados a partir de la fecha del acta de entrega y recibo final de las unidades inmobiliarias debidamente escrituras.
----------------------------------	--

OBSERVACIONES

JORGE HUMBERTO ZAPATA – Ingeniero Civil

OBSERVACIÓN:

PROCESO DE ESCRITURACIÓN:

Debido a políticas internas de las compañías de seguros, la responsabilidad de la escrituración debe estar a cargo de LA ENTIDAD CONTRATANTE Y NO DEL CONTRATISTA .

RESPUESTA: En el marco del proyecto a ejecutar, la responsabilidad de realizar la escrituración recae directamente sobre el Constructor Desarrollador. Esto se fundamenta en que se trata de un contrato de desarrollo que a diferencia del contrato tradicional de obra, consiste en un único acuerdo celebrado directamente entre el cliente y el contratista. La elección de este tipo de contrato suele estar fuertemente influenciada por el desarrollo total del proyecto, la cual no solo se refleja en los planos y especificaciones técnicas, sino también en los derechos de propiedad industrial relacionados con el proceso de producción de la obra civil.

Los contratos de desarrollo implican que el contratista asume la obligación completa del proyecto, desde el diseño, ejecución, hasta la entrega final y cumplimiento de todas las etapas necesarias, incluyendo trámites legales, como la escrituración. Esto contrasta con el contrato de obra regulado principalmente por el Código Civil, que se limita a la ejecución física de la obra conforme a un diseño preestablecido y sin responsabilidad sobre trámites posteriores.

Normativamente, no existe prohibición para que el Constructor Desarrollador ejerza esta labor; por el contrario, este tipo de contratos reconoce la transferencia de responsabilidades y riesgos al contratista, quien responde no solo por la ejecución, sino también por la funcionalidad y tramites que impliquen el desarrollo total del proyecto. La modalidad de contrato que se aplica en este caso, de desarrollo, implica un precio global por los servicios contratados, lo que quiere decir que incluye

todos los costos del proyecto, tales como los gastos notariales y de registro que están vinculados a la escrituración.

Por tanto, dado que la escrituración es una obligación propia del Constructor Desarrollador en este contrato, y que los rubros correspondientes fueron contemplados en el presupuesto presentado, no existe fundamento jurídico ni técnico para exigir la reformulación del proyecto en este aspecto.

OBSERVACIÓN:

GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LA OBRA:

Basados en la experiencia de las aseguradoras con este tipo de objeto contractual, se solicita ajustar la vigencia de la garantía de estabilidad de la obra a un MÁXIMO DE DOS (2) AÑOS

RESPUESTA: Esta Secretaría considera que en atención a la descripción jurídica y técnica brindada inicialmente en el oficio publicado en día 04 de agosto del año 2025, asimismo como anteriormente se menciona en la respuesta otorgada en este mismo escrito con respecto a la observación presentada para esta garantía, no se requiere de mayor ilustración que fundamente los motivos o razones de fondo para que sea puesta en consideración una vigencia diferente a la ya estipulada.

OBSERVACIÓN:

GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:

Basados nuevamente en la experiencia de las aseguradoras con este tipo de objeto contractual, se sugiere modificar la vigencia de esta garantía a a un MÁXIMO DE CUATRO (4) AÑOS , teniendo de presente que la cobertura se debe extender hasta la liquidación del contrato.

Teniendo en cuenta que las compañías de seguros han manifestado dificultades para emitir las pólizas de garantía bajo las condiciones actualmente establecidas en los términos de referencia, solicito respetuosamente que las observaciones presentadas sean consideradas.

RESPUESTA: Atendiendo la observación presentada referente a la Garantía de Cumplimiento exigida, con la finalidad de asegurar la pluralidad de oferentes y la respectiva expedición de pólizas necesarias para la presentación de propuestas, se reitera que por parte de esta Secretaria se realizara el siguiente ajuste en los términos de referencia y estudios previos del Proceso de Invitación Publica para la selección del Constructor Desarrollado PAD IV – Reubicaciones Chinchiná:

Cumplimiento del contrato	Su cuantía será equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y cubrirá el plazo de ejecución y liquidación del mismo estimado en cuatro meses, contados a partir de la fecha del acta de entrega y recibo final de las unidades inmobiliarias debidamente escrituras.
----------------------------------	--

OBSERVACIONES

JORGE ANTONIO ANDRADE BLANCO - DIR. OBRAS CONSTRUCTORA VISAA. S.A.S

OBSERVACIÓN: *En el marco del plazo establecido para la presentación de observaciones a los términos de referencia del proceso citado en el asunto, nos permitimos manifestar la imposibilidad material de cumplir con el requisito de garantía de estabilidad de la obra por un periodo de cinco (5) años, según lo estipulado en la documentación del proceso.*

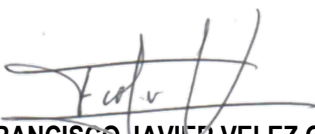
Luego de realizar consultas y solicitudes formales a diversas compañías de seguros con operación en el territorio nacional, la respuesta obtenida ha sido unánime en señalar que, para proyectos de vivienda en el segmento social (VIP y/o VIS), dadas las condiciones de inestabilidad y los índices de siniestralidad del sector, únicamente es posible otorgar amparos por estabilidad de obra con una vigencia máxima de tres (3) años contados a partir de la terminación de los trabajos.

En virtud de lo anterior, solicitamos a la entidad contratante analizar y considerar la situación descrita, evaluando la viabilidad de ajustar el plazo de la citada garantía, de modo que sea posible su adquisición integral y, en consecuencia, nuestra participación efectiva y competitiva dentro del presente proceso de selección.

RESPUESTA: Se reitera nuevamente por parte de esta entidad las respuestas anteriormente otorgadas respecto a la Garantía de Estabilidad de la Obra, desde la Secretaría de vivienda y territorio se considera que esta observación cuenta con las respuesta técnicas y jurídicas suficientes que establecen los motivos por los cuales no se acogera la modificación del plazo que ya establecido para esta póliza.

Esperamos haber atendido sus observaciones.

Cordialmente,



FRANCISCO JAVIER VELEZ QUIROGA
SECRETARIO DE VIVIENDA Y TERRITORIO
GOBERNACIÓN DE CALDAS

Proyectó: Kelly Johana Rincón Cardona –Abogada- Secretaría de Vivienda y Territorio

Santiago Toro Suárez – Apoyo a la Gestión – Secretaría de Vivienda y Territorio

Revisó: Jorge Ivan López Díaz – Asesor Jurídico-Secretaría de Vivienda y Territorio

Esteban Díaz Osorio – Supervisor PAM Viviendas Caldas

Juan Camilo Betancurt Aristizábal- Gerente PAM Vivienda Gobernación de Caldas