

SV – 989

Manizales, 04 de agosto de 2025

Señores

SICON INGENIERIA S.A.S.

ADRIANA MARIA ORTIZ RAMIREZ

Ingeniero. JAIME IDARRAGA MARIN.

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: *La vigencia de estabilidad de la obra por petición de las compañías que revisaron el pliego, solicitan ajustar de tal manera que se pueda amparar por máximo 2 años, esto se determinó por la experiencia que han tenido las compañías en el transcurso de los años con este tipo de objeto contractual.*

RESPUESTA: Esta entidad partiendo del objeto que técnicamente tiene el proyecto en mención, sumado la cuantía, la naturaleza y las obligaciones que se plantean establecer contractualmente requiere que el aseguramiento y garantía de estabilidad de obra cumpla con el término que se estableció inicialmente, es decir de cinco (05) años.

Es por ello que nos acogemos a lo establecido en el el Decreto 1082 de 2015 y más específicamente en el Artículo 2.2.1.2.3.1.14. *Suficiencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra. (Modificado por el artículo 3 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021). “Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra. La Entidad Estatal debe determinar el valor asegurado de esta garantía en los documentos del proceso, de acuerdo con el objeto, la cuantía, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato a celebrar.*

Al considerar el en el Decreto 1082 de 2015 y más específicamente en el Artículo 2.2.1.2.3.1.14. *Suficiencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra. (Modificado por el artículo 3 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021). “Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra. La Entidad Estatal debe determinar el valor asegurado de esta garantía en los documentos*

del proceso, de acuerdo con el objeto, la cuantía, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato a celebrar.

El amparo requerido prevé en esos términos proteger a la Entidad Estatal por los perjuicios que sufra como consecuencia de cualquier daño o deterioro que presente la obra entregada, por razones imputables al Constructor Desarrollador, dado que para efectos de disminuir el periodo se requiere de una justificación técnica que en el presente caso no se halla, precisamente en atención al sistema estructural previsto para la futura edificación que corresponde a un sistema industrializado que garantiza la durabilidad de la obra, aun en condiciones críticas como el sismo y los asentamiento del terreno.

Siendo, así las cosas, para la Secretaría de Vivienda y Territorio en atención al componente que técnicamente rodea el proyecto se tiene el siguiente análisis y necesidad de no hacer cambios en la garantía requerida:

La estabilidad estructural de una edificación de vivienda en altura está directamente relacionada con el comportamiento de su cimentación y con la evolución de los asentamientos del terreno en el tiempo. En proyectos que contemplan cimentaciones profundas tipo *caisson*, es técnica y jurídicamente necesario establecer medidas que permitan garantizar la estabilidad del conjunto edificado más allá de la entrega física de la obra. Esto se hace mediante la exigencia de una póliza de estabilidad de la obra, cuya vigencia debe cubrir el periodo crítico durante el cual ocurren los asentamientos diferenciales esperados.

Los *caissons*, como sistema de cimentación profunda, se emplean cuando las características del terreno superficial no ofrecen la capacidad portante necesaria, obligando a transferir las cargas a estratos más resistentes a mayor profundidad. En este proceso, es habitual que se presenten asentamientos diferenciales controlados durante los primeros años posteriores a la construcción. Dichos asentamientos forman parte del comportamiento natural del sistema suelo–estructura y pueden extenderse por varios ciclos estacionales (secas y lluvias), particularmente si el suelo presenta variaciones significativas en su consolidación.

Durante el periodo inicial de estabilización, pueden presentarse efectos secundarios que comprometen no solo la estética, sino también el adecuado funcionamiento de elementos no estructurales y redes complementarias del edificio, tales como:

- Redes hidrosanitarias: fisuras, pérdida de pendiente o ruptura de tuberías enterradas.
- Redes eléctricas y de comunicaciones: afectación en ductos, canalizaciones y puntos de conexión.
- Acabados arquitectónicos: aparición de fisuras en muros divisorios o cielorrasos.
- Elementos funcionales: desalineación de marcos de puertas y ventanas, interferencias en la apertura y cierre de elementos móviles, pérdida de estanqueidad.

Estos efectos deben ser monitoreados y atendidos durante un periodo mínimo de cinco (5) años para garantizar la funcionalidad integral del proyecto.

Con base en lo anterior, se concluye que es técnicamente necesario establecer una vigencia mínima de cinco (5) años para la póliza de estabilidad de la obra, en concordancia con las características geotécnicas, estructurales y funcionales del proyecto. Este plazo es coherente con el comportamiento esperado de los sistemas de cimentación profunda y la evolución de asentamientos diferenciales en edificaciones en altura, y responde a los principios de seguridad, calidad y protección al consumidor establecidos por la normatividad vigente.

OBSERVACIÓN: *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.*

RESPUESTA: Esta entidad partiendo del objeto que técnicamente tiene el proyecto en mención, sumado la cuantía, la naturaleza y las obligaciones que se plantean establecer contractualmente requiere que el aseguramiento y garantía de cumplimiento del contrato cumpla con el término que se estableció en los Términos de Referencia publicados, toda vez que:

Tal y como lo indica su observación y de conformidad al contenido literal del Decreto 1082 de 2015 que para el presente caso se acoge, específicamente en el Artículo 2.2.1.2.3.1.12 que al tenor establece:

Suficiencia de la garantía de cumplimiento. La garantía de cumplimiento del contrato debe tener una vigencia mínima hasta la liquidación del contrato. El valor de esta garantía debe ser de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor del contrato a menos que el valor del contrato sea superior a un millón (1.000.000) de SMMLV, caso en el cual la Entidad Estatal aplicará las siguientes reglas:

Acogiéndonos al contenido literal del mismo, no es cierto que el Decreto 1082 de 2015 establezca que dicha cobertura se lleva máximo hasta la liquidación del contrato, por el contrario, tal y como se puede apreciar el artículo en mención establece que la vigencia mínima que puede ser exigida es hasta la liquidación del contrato, motivo por el cual las exigencias presentadas dentro de los Términos de Referencia cumplen con los requerimientos mínimos exigidos legalmente. Por ende, el plazo exigido inicialmente conservara lo ya estipulado en el apartado denominado Garantía de Cumplimiento del Contrato.

OBSERVACIÓN: *La escrituración por políticas internas de las compañías, NO debe estar a cargo del contratista sino a cargo del contratante.*

RESPUESTA: El proyecto a desarrollar bajo el Patrimonio Autónomo Derivado IV, establece la modalidad de escrituración a cargo del Constructor Desarrollador, incluyendo los gastos derivados de la misma en el respectivo presupuesto.

Actualmente no existe prohibición normativa que impida que el Constructor Desarrollador sea el encargado del desarrollo de tal obligación, por ende, para esta entidad no existe sustento que exija la reformulación del proyecto en los términos que en escritura se plantea pues el proyecto incluye los costos por dicha gestión que atañe al desarrollo del proyecto, para lo cual precisamente se tiene previsto un reconocimiento económico para todas las labores asociadas al mismo y cuyo insumo principal son los planos récord que son de la esencia del componente de obra y los servicios legales y técnicos asociados penden de los insumos que el futuro fideicomitente constructor desarrollador entregue.

OBSERVACIONES
ING. JAIME IDARRAGA MARIN.

Inicialmente adjunta las respuestas emitidas por su corredor de seguros Yemy Castro Orozco

En cuanto a las garantías que se plantean se tuvo la siguiente:

OBSERVACIÓN: *Adicional a esto debemos recordar que en los pliegos del proceso inicial se solicitaba:*

Tipo de Riesgo	Garantías Exigibles
Cumplimiento del contrato	Su cuantía será equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y cubrirá el plazo de ejecución del mismo y cuatro (04) meses más. Debe cubrir los perjuicios derivados de:

Que es lo normalmente exigido para este tipo de contratos, pero en los nuevos términos se solicita lo siguiente:

Tipo de Riesgo	Garantías Exigibles
Cumplimiento del contrato	Su cuantía será equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y cubrirá el plazo de ejecución del mismo y cinco (05) años, contados a partir de la fecha del acta de entrega y recibo final.

Con esta nueva exigencia la aseguradora tampoco expide la respectiva póliza debido a que lo normal es que se pida cubrir el plazo de ejecución más 4 meses ó máximo 6 meses. Teniendo en cuenta estas observaciones dadas por la empresa aseguradora, solicitamos comedidamente se revisen nuevamente las condiciones mínimas que deben cumplir las pólizas con el fin de que el proceso llegue a buen término.

RESPUESTA: De conformidad con la Adenda Nro. 1 publicada en la respectiva página de la Fiducia, en el PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR – FIDEICOMISO DERIVADO IV MUNICIPIO CHINCHINA, en donde se estableció la modificación de este plazo, en virtud de que esta entidad partiendo del objeto que técnicamente tiene el proyecto en mención, sumado la cuantía, la naturaleza y las obligaciones que se plantean establecer contractualmente requiere que el aseguramiento y garantía de cumplimiento del contrato que cumpla con el término que se estableció en los Términos de Referencia Definitivos publicados.

Ahora bien, se le recuerda al interesado que el proceso que hace referencia se declaró Desierto, motivo por el cual se dio apertura al que hoy nos ocupa; siendo así las cosas no se considera pertinente que, como observaciones a este proceso, se realicen comparaciones con lo que técnicamente estableció el proceso ya declarado desierto.

Adicionalmente, como se hizo referencia en las observaciones anteriormente presentadas se recuerda que:

De conformidad al contenido literal del Decreto 1082, específicamente en el Artículo 2.2.1.2.3.1.12 que al tenor establece:

Suficiencia de la garantía de cumplimiento. La garantía de cumplimiento del contrato debe tener una vigencia mínima hasta la liquidación del contrato.

Motivo por el cual, no se establece un tiempo máximo que deba ser exigido en esta garantía y que imposibilite al Fideicomitente Gestor de requerir en la formulación del proyecto el término que ahora se indica.

Se le recuerda al interesado que esta garantía tiene el objeto de proteger el cumplimiento del contrato por las partes inmersas en el mismo.

Esperamos haber atendido sus observaciones.

Cordialmente,


FRANCISCO JAVIER VELIZ 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 Aristizabal- Gerente PAM Vivienda Gobernación de Caldas

