



Manizales, 15 de Octubre de 2026

Señores:

MARÍA ALEXANDRA POSADA PEÑA
C.C. No. 51.856.486
Representante Legal
MAPO INGENIERÍA S.A.S.

MARÍA CAMILA GONZÁLEZ MARÍN
Representante Legal
SITECC S.A.S.
NIT 901.865.269-4

RICARDO BARRERO MOSSOS
Representante Legal
SOCIEDAD TÉCNICA SOTA S.A.S.
NIT 891.101.100-5

MANUEL GIRALDO LÓPEZ
Ingeniero Civil

REFERENCIA: RESPUESTA A OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Proceso: Invitación Pública para la selección de la Interventoría / Supervisor Técnico – Fideicomiso Derivado Grupo I Mil Viviendas (municipios de Pácora y Viterbo).

Objeto: “INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, AMBIENTAL, JURÍDICA Y FINANCIERA” para el adecuado inicio, ejecución y liquidación del proyecto de CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP, VIVIENDA BIFAMILIAR EN LOS MUNICIPIOS DE PÁCORÁ Y VITERBO, DEPARTAMENTO DE CALDAS, desarrollado mediante el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos constitutivo del patrimonio autónomo FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS.

Reciba un cordial saludo. Por medio del presente, la Secretaría de Vivienda y Territorio, en su calidad de Fideicomitente Gestor del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario PAD I Mil Viviendas, se permite dar respuesta a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos publicados, dentro del término previsto en el cronograma del proceso.

El presente proceso de selección se adelanta en el marco de un patrimonio autónomo constituido para la ejecución de vivienda de interés prioritario, conforme a la Ley 1537 de 2012, razón por la cual se rige por las normas del derecho privado y por las reglas establecidas en sus Términos de Referencia, con sujeción a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal en especial los de transparencia, selección objetiva, igualdad, economía y responsabilidad. Con fundamento en lo anterior, se resuelve en los siguientes términos:

MARÍA ALEXANDRA POSADA PEÑA:

PRIMERA OBSERVACION: SOLICITUD DE ACLARACIÓN NÚMERO DE RESIDENTES DE INTERVENTORÍA REQUERIDOS

La observante solicita aclarar: (i) si el proponente debe presentar dos (2) residentes de interventoría, uno para el frente de Pácora y otro para el frente de Viterbo, con hojas de vida independientes; (ii) si es suficiente presentar un (1) solo residente que cubra ambos frentes; (iii) si, en caso de requerirse dos residentes, estos deben ser profesionales distintos o puede una misma persona desempeñar ambos cargos; y (iv) cómo debe

interpretarse la tabla de Equipo de Trabajo Mínimo Requerido del Estudio Previo (páginas 29-30), que no indica cantidad, frente a la tabla de Cálculo Costo Interventoría, que sí relaciona dos residentes.

RESPUESTA: SE ACLARA. LA ACLARACIÓN NO MODIFICA LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA.

Valor de los estudios previos frente a los Términos de Referencia

De manera preliminar, se precisa que los estudios previos hacen parte de la fase de planeación del proceso de invitación, mientras que los Términos de Referencia definitivos, junto con sus adendas, constituyen la regla que rige la selección del contratista interventor y supervisor técnico independiente. En todo caso, no existe contradicción entre ambos documentos: el propio Estudio Previo, en la tabla de Cálculo Costo Interventoría (páginas 8-9), relaciona expresamente los dos cargos de residente, en idéntico sentido a los Términos de Referencia (páginas 20 y 22).

Número de residentes y razón de la exigencia

El presupuesto oficial y la estructuración técnica y económica del contrato se elaboraron considerando la vinculación de dos (2) Profesionales Residentes de Interventoría, así:

- **Residente de Interventoría Pacora:** una (1) persona, con dedicación del 100%.
- **Residente de Interventoría Viterbo:** una (1) persona, con dedicación del 100%,.

Lo anterior obedece a que el proyecto se ejecuta en dos frentes de obra independientes, localizados en municipios diferentes, que requieren presencia permanente de la interventoría para el adecuado seguimiento técnico, administrativo, financiero, jurídico, ambiental y social del contrato.

Respuesta a cada uno de los interrogantes

1. El proponente debe presentar dos (2) Profesionales Residentes de Interventoría, uno para el frente del municipio de Pácora y otro para el frente del municipio de Viterbo, cada uno con hoja de vida independiente y con el cumplimiento integral de los requisitos de formación académica y experiencia establecidos en los Términos de Referencia.
2. No es suficiente presentar un (1) solo residente para ambos frentes, pues la dedicación exigida no permite cumplir las obligaciones del futuro contrato con un único profesional.
3. Los dos cargos deben ser desempeñados por profesionales distintos. Al haberse establecido una dedicación del ciento por ciento (100%) para cada cargo durante el plazo previsto, una misma persona no puede ocupar ambos. Esta regla aplica, en igual sentido, a la totalidad de los profesionales del equipo mínimo con dedicación del 100% al proyecto.
4. Los documentos del proceso deben interpretarse de manera integral. El perfil “Profesional Residente de Interventoría” contenido en la tabla de Equipo de Trabajo Mínimo Requerido define únicamente las condiciones académicas y de experiencia exigidas para el cargo; la cantidad de profesionales está determinada por la estructura presupuestal del contrato (tabla Cálculo Costo Interventoría), que contempla expresamente dos (2) residentes. En consecuencia, cada uno de los dos residentes debe cumplir el perfil allí descrito.

Momento de acreditación

Los dos residentes de interventoría hacen parte del equipo mínimo de trabajo, el cual, conforme a lo precisado en los Términos de Referencia y sus modificaciones, constituye requisito habilitante de verificación bajo el criterio CUMPLE / NO CUMPLE, que debe acreditarse con los documentos aportados junto con la propuesta, al momento del cierre del proceso.

En estos términos se da respuesta a la solicitud presentada, advirtiendo que la presente aclaración es de alcance meramente interpretativo, no implica modificación a los Términos de Referencia y, por tanto, no altera las condiciones inicialmente previstas.

Por otra parte, fueron presentadas estas otras observaciones:

MARÍA CAMILA GONZÁLEZ MARÍN:

RESPUESTA: SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. SE INCORPORARÁ UN NUEVO FORMATO AL PROCESO.

Una vez analizada la observación, y con el fin de garantizar la uniformidad en la presentación de la información y facilitar su verificación, la entidad incorporará al presente proceso de selección un nuevo formato, identificado como Formato No. 10 “Equipo Mínimo de Trabajo y Carta de Compromiso”, el cual se publicará mediante adenda a los Términos de Referencia.

Este formato contendrá la información necesaria del equipo mínimo de trabajo exigido y deberá ser diligenciado por el proponente. Incluirá, como mínimo:

- La identificación del proceso de selección.
- El nombre completo y documento de identidad de cada profesional.
- El cargo para el cual se postula cada profesional dentro del equipo mínimo de trabajo.
- La manifestación expresa de cada profesional de su compromiso de prestar sus servicios al proponente, en caso de que este resulte favorecido con la adjudicación del contrato.
- La firma de cada uno de los profesionales del equipo de trabajo presentado.

El formato deberá presentarse en original junto con la propuesta y estará dirigido a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Derivado Grupo I Mil Viviendas.

Su diligenciamiento no exime al proponente de aportar los demás documentos de acreditación de formación y experiencia del equipo de trabajo exigidos en los Términos de Referencia.

OBSERVACIÓN SEGUNDA: DURACIÓN DEL PROPONENTE PLURAL

El observante señala una presunta contradicción entre la página 36 de los Términos de Referencia, según la cual la vigencia del proponente plural no debe ser inferior al plazo del contrato y un (1) año adicional, y lo dispuesto en las páginas 32 y 38, literal e), de los mismos Términos y en las páginas 20-21 del Estudio Previo, que exigen el plazo del contrato y cinco (5) años adicionales.

RESPUESTA: NO SE ACOGE. NO EXISTE CONTRADICCIÓN Y LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA SE MANTIENEN.

No existe contradicción ni en los Términos de Referencia ni en los estudios previos. La redacción de la página 36 emplea la expresión “no sea inferior a”, lo que fija un límite mínimo de duración el plazo del contrato y un (1) año adicional, sin excluir ni prohibir un término mayor. Por su parte, las páginas 32 y 38, literal e), de los Términos de Referencia y las páginas 20-21 del Estudio Previo determinan el término específico que debe garantizarse para efectos de la conformación del proponente plural, el cual comprende y supera ese mínimo.

Las disposiciones son, por tanto, complementarias y no excluyentes, y deben interpretarse de manera sistemática, unas por otras, dándoles a todas el sentido que mejor convenga al conjunto de los documentos del proceso (artículo 1622 del Código Civil). Un término de cinco (5) años adicionales cumple, necesariamente, la exigencia de no ser inferior a un (1) año adicional.

En todo caso, para efectos de la constitución del proponente plural (consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura), deberá garantizarse que su duración no sea inferior al plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más, contados a partir del vencimiento del plazo máximo para la entrega de los bienes. Este término responde a la necesidad de amparar la vigencia de las garantías de estabilidad de la obra y la preservación del interés público durante el período en que puedan exigirse responsabilidades derivadas del contrato.

En consecuencia, el documento de conformación del proponente plural deberá consignar una duración igual o superior al plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más.

RICARDO BARRERO MOSSOS – SOCIEDAD TÉCNICA SOTA S.A.S.:

OBSERVACIONES PRESENTADAS DE MANERA EXTEMPORÁNEA

Mediante correo electrónico remitido desde la dirección sotaltda@gmail.com a los buzones servicioalcliente@fiducentral.com y Maria.Meza@fiducentral.com, el martes 13 de octubre de 2026 a las 9:03 p.m., el señor RICARDO BARRERO MOSSOS, en calidad de representante legal de SOCIEDAD TÉCNICA SOTA S.A.S., identificada con NIT 891.101.100-5, presentó el documento denominado Observación a los Términos de Referencia No. 1. En él formula observaciones relacionadas con: (i) los factores de puntaje para MiPymes del departamento de Caldas y para emprendimientos y empresas de mujeres, así como los criterios de desempate; (ii) el equipo de trabajo y los requisitos del personal; (iii) la causal de rechazo por presentar más de cinco (5) certificaciones de experiencia; (iv) la dedicación del Topógrafo y del Técnico Electricista; (v) otras presuntas inconsistencias que incidirían en la evaluación; y (vi) los requisitos documentales del numeral 4.3 de los Términos de Referencia.

RESPUESTA: NO SE DA TRÁMITE POR EXTEMPORÁNEAS.

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, SE PRECISA LO SIGUIENTE.

Extemporaneidad de las observaciones

El cronograma del proceso, que hace parte integral de los Términos de Referencia y es de obligatorio cumplimiento tanto para la entidad como para los interesados, estableció que las observaciones a los Términos de Referencia definitivos se recibirían únicamente hasta las **2:00 p.m.** del día 13 de octubre de 2026. Como se evidencia en la siguiente imagen, correspondiente al correo electrónico mediante el cual se radicaron las observaciones, estas fueron recibidas a las **9:03 p.m.** de esa misma fecha, es decir, siete (7) horas y tres (3) minutos después del vencimiento del término previsto:

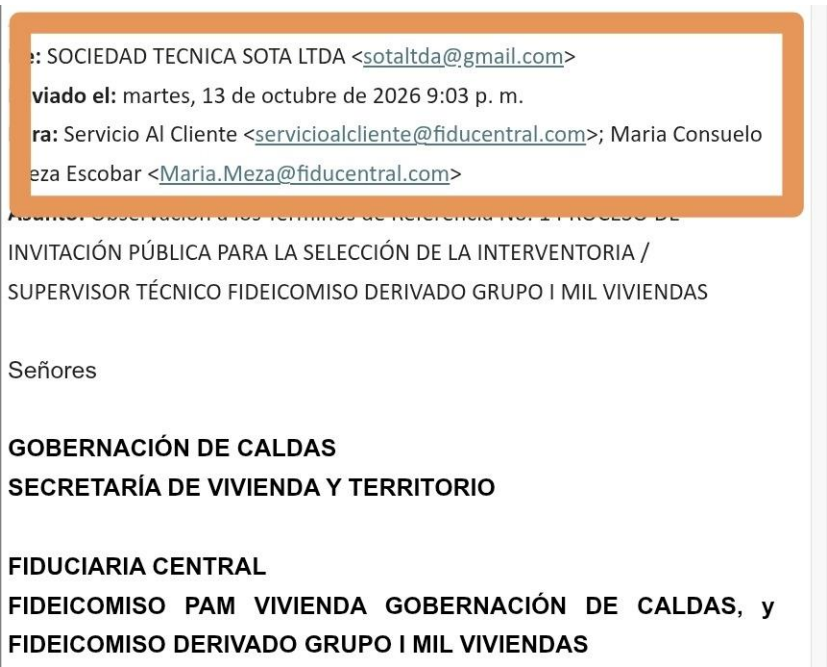


Imagen 1. Correo electrónico de radicación de las observaciones de SOCIEDAD TÉCNICA SOTA, enviado el martes 13 de octubre de 2026 a las 9:03 p.m.

En consecuencia, las observaciones fueron presentadas de manera extemporánea, por lo que la entidad no está obligada a darles trámite ni a pronunciarse de fondo sobre cada una de ellas. Darles el mismo tratamiento que a las observaciones presentadas oportunamente desconocería la preclusividad de las etapas del proceso y los principios de igualdad y transparencia frente a los demás interesados, quienes se sujetaron al cronograma establecido.

Consideraciones generales sobre el contenido de las observaciones

Sin perjuicio de lo anterior, y en garantía del principio de transparencia, la entidad realizó una lectura del documento presentado. En ella advierte que el observante, de manera reiterada a lo largo de su escrito, fundamenta sus solicitudes en postulados y normas propios del régimen de contratación pública, como la Ley 905 de 2004, el Decreto 1082 de 2015 (en particular el artículo 2.2.1.2.4.2.18, adicionado por el Decreto 1860 de 2021) y la reglamentación de la Ley 2069 de 2020 en el Sistema de Compra Pública, así como en figuras propias del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Al respecto, se reitera que el presente proceso NO se rige por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios). Se trata de un proceso de selección adelantado por un patrimonio autónomo constituido en desarrollo de la Ley 1537 de 2012 para la ejecución de vivienda de interés prioritario, cuya contratación se rige por las normas del derecho privado y por las reglas fijadas en sus Términos de Referencia. Lo anterior, con sujeción a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal (artículos 209 y 267 de la Constitución Política y artículo 13 de la Ley 1150 de 2007) y al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente. Por tanto, las disposiciones reglamentarias del Sistema de Compra Pública que invoca el observante no resultan aplicables de manera directa al proceso.

El contrato de fiducia mercantil suscrito el 3 de septiembre de 2021 entre la Gobernación de Caldas y Fiduciaria Central S.A. se rige exclusivamente por las normas del derecho privado, especialmente el Código de Comercio, sin sujeción a las disposiciones de la Ley 80 de 1993. Este régimen se fundamenta en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, que dispone que tanto la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos como la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado. Establece en su parte pertinente la citada disposición:

*“(…) **Artículo 6. Financiación y Desarrollo para los proyectos de vivienda de interés prioritario.** Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional. Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, **como la celebración de los contratos** para la constitución de los patrimonios autónomos y **la ejecución** y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado. (...)” (sft)*

Bajo ese marco, los factores de ponderación (incluidos los puntajes para MiPymes del departamento de Caldas y para emprendimientos y empresas de mujeres), los requisitos habilitantes, las causales de rechazo y las condiciones del equipo mínimo de trabajo fueron definidos en ejercicio de la autonomía que confiere el régimen privado aplicable por la expresa disposición legal. Para ello se atendió a la naturaleza y localización del proyecto, al fomento del desarrollo empresarial del departamento y a los principios antes mencionados. Estas reglas son conocidas por todos los interesados desde la publicación de los Términos de Referencia, se aplican en condiciones de igualdad y constituyen la ley del proceso, en los términos establecidos en el Manual Operativo que reina la administración y contratación de los recursos de patrimonio.

Adicionalmente, varios de los aspectos planteados, como la conformación y acreditación del equipo mínimo de trabajo y la oportunidad para aportar los documentos del personal, ya fueron precisados en el presente documento al resolver las observaciones presentadas oportunamente. Dichas aclaraciones resultan aplicables a todos los interesados.

Por último, se indica que la entidad conserva la facultad de efectuar, de oficio y dentro de los plazos previstos en el cronograma, las aclaraciones o modificaciones que estime pertinentes a los Términos de Referencia.

Estas serán publicadas en caso de ser necesario a través de los canales oficiales del proceso para conocimiento de todos los interesados.

MANUEL GIRALDO LÓPEZ – INGENIERO CIVIL:

OBSERVACIONES PRESENTADAS DE MANERA EXTEMPORÁNEA

Mediante correo electrónico remitido desde la dirección revisiolicitaciones25@gmail.com a los buzones servicioalcliente@fiducentral.com y Maria.Meza@fiducentral.com, el miércoles 14 de octubre de 2026 a las 3:18 p.m., se allegó el escrito suscrito por el ingeniero civil MANUEL GIRALDO LÓPEZ, mediante el cual presentó observaciones al pliego de condiciones definitivo, relacionadas con: (i) la presentación de las hojas de vida completas del personal profesional propuesto, solicitando que en la etapa de oferta se exijan únicamente cartas de los perfiles profesionales y compromisos de disponibilidad; y (ii) la limitación de la experiencia exigida a proyectos de vivienda VIS urbana, solicitando que se admita también la experiencia en interventoría o supervisión de proyectos de Vivienda de Interés Social Rural no dispersa.

RESPUESTA: NO SE DA TRÁMITE POR EXTEMPORÁNEAS.

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, SE PRECISA LO SIGUIENTE.

Extemporaneidad de las observaciones

Tal como se indicó en el acápite anterior, el cronograma del proceso estableció que las observaciones a los Términos de Referencia definitivos se recibirían únicamente hasta las **2:00 p.m.** del día 13 de octubre de 2026. Como se evidencia en la siguiente imagen, correspondiente al correo electrónico mediante el cual se radicaron las observaciones, estas fueron recibidas el **miércoles 14 de octubre de 2026 a las 3:18 p.m.**, es decir, un (1) día, una (1) hora y dieciocho (18) minutos después del vencimiento del término previsto:

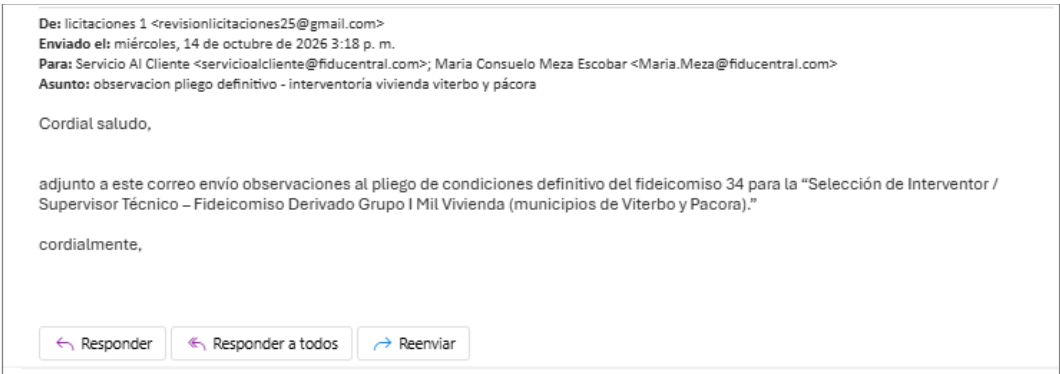


Imagen 2. Correo electrónico de radicación de las observaciones del ingeniero MANUEL GIRALDO LÓPEZ, enviado el miércoles 14 de octubre de 2026 a las 3:18 p.m.

En consecuencia, las observaciones fueron presentadas de manera extemporánea, por lo que les son aplicables las mismas consideraciones expuestas respecto de la preclusividad de las etapas del proceso y los principios de igualdad y transparencia frente a los demás interesados. No obstante, el Fideicomitente Gestor da respuesta en los siguientes términos:

Presentación de las hojas de vida del personal

Lo solicitado ya fue atendido en el presente documento. Al resolver la observación presentada oportunamente por MARÍA CAMILA GONZÁLEZ MARÍN, la entidad incorporó al proceso el Formato No. 10 “Equipo Mínimo de Trabajo y Carta de Compromiso”, que recoge la identificación de cada profesional, el cargo al que se postula y su compromiso expreso de prestar sus servicios en caso de adjudicación.

Se precisa, en todo caso, que el equipo mínimo de trabajo constituye requisito habilitante, por lo que el diligenciamiento de dicho formato no exime al proponente de aportar con la propuesta los soportes de formación y experiencia exigidos en los Términos de Referencia.

Limitación de la experiencia a proyectos VIS urbanos

Este aspecto ya fue resuelto por la entidad dentro del proceso, en la respuesta a observaciones previamente publicada, a la cual se remite al observante. En consecuencia, las condiciones de experiencia se mantienen en los términos establecidos en los Términos de Referencia definitivos.

En estos términos se da respuesta a las observaciones presentadas, advirtiendo que las aclaraciones aquí contenidas son de alcance meramente interpretativo y no alteran las condiciones inicialmente previstas. Sin

embargo, se incluye en el proceso el Formato No. 10 “Equipo Mínimo de Trabajo y Carta de Compromiso”, el cual será publicado mediante adenda a los Términos de Referencia.

Cordialmente,



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

Proyecto: Kelly Johana Rincón Cardona – Abogada, Contratista – Secretaría de Vivienda y Territorio

Aprobó: Jorge Iván López Díaz- Asesor Jurídico- Secretaría de Vivienda y Territorio

Esteban Díaz Osorio – Supervisor PAM Vivienda Gobernación de Caldas

Juan Camilo Betancurt Aristizabal – Gerente PAM Vivienda Gobernación de Caldas

