

**PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE
CONSTRUCTOR- PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO “FIDEICOMISO
MUNICIPIO DE GUASCA”
NIT 830.053.036-3**

**RESPUESTA OBSERVACIONES Y DOCUMENTO ACLARATORIO INVITACIÓN
CONSTRUCTOR**

Observaciones presentadas por MANUEL TORRES, a través del correo electrónico mtorres@gruposolerium.com el jueves, 3 de septiembre de 2026 4:18 p. m.

Información técnica y jurídica del predio.

Observación 1.

1. Solicitamos copia del Certificado de Tradición y Libertad actualizado del inmueble (matrícula inmobiliaria No. 50N-20897553), con el fin de verificar la titularidad en cabeza del Fideicomiso, así como los gravámenes y limitaciones al dominio vigentes.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R// Se adjunta certificado de tradición y libertad en el enlace de Google publicado en la invitación del fideicomitente constructor *Numeral 7. Anexos técnicos del predio (página 34).*:
<https://drive.google.com/drive/folders/1xkRE2MN2HwZwOR2WfrvvqzBlkSznPa5?usp=sharin>

Observación 2.

2. Solicitamos se aclare y se suministre el certificado de uso del suelo y la clasificación urbanística vigente del predio conforme al Acuerdo 037 de 2026 y la ficha del sector normativo SN9, incluyendo cualquier afectación vial, ronda hídrica o condicionamiento ambiental aplicable (PUEAA — Resolución 1469 de 2024 de CORPOGUAVIO)

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R// Se adjunta concepto de norma urbanística en el enlace de Google publicado en la invitación del fideicomitente constructor *Numeral 7.*

■ Calle 4 No. 3-48 Guasca, Cundinamarca ■ www.guasca-cundinamarca.gov.co

■ correspondenciaguasca@gmail.com ■ 310 617 1342

Código postal 251210 - Nit 899999442-1

Anexos técnicos del predio (página 34).):
<https://drive.google.com/drive/folders/1xkRE2MN2HwZwOR2WfrvvqzBlkSznPa5?usp=sharin>

Observación 3.

3. Solicitamos se confirme la disponibilidad de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía) y se suministren las cartas de disponibilidad emitidas por las empresas prestadoras competentes (ECOSIECHA S.A. E.S.P. u otras).

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//Se anexa viabilidad de servicios públicos en el enlace de Google drive del Numeral 7. Anexos técnicos del predio (Página 34) de los pliegos del fideicomitente constructor:

<https://drive.google.com/drive/folders/1xkRE2MN2HwZwOR2WfrvvqzBlkSznPa5?usp=sharin>

Alcance y presupuesto de la interventoría.

Observación 4.

4. Solicitamos copia del avaluó de referencia del predio para la validación del valor indicado en la invitación DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$2.844.447.600,00 m/cte), así como copia del último recibo predial del predio.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//Se anexa avaluó comercial en el enlace de Google drive del Numeral 7. Anexos técnicos del predio (Página 34) de los pliegos del fideicomitente constructor:

<https://drive.google.com/drive/folders/1xkRE2MN2HwZwOR2WfrvvqzBlkSznPa5?usp=sharin>

Información comercial para análisis de ventas

Observación 5.

5. Solicitamos se indique si el Municipio de Guasca o el Fideicomitente Aportante cuentan con información comercial o estudios de mercado de la zona (demanda de vivienda VIS/VIP, listado de beneficiarios potenciales del subsidio, precios de referencia) que puedan ser suministrados a los

interesados como insumo para el análisis de ventas y la estructuración de la propuesta

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R// La Entidad se permite aclarar que a través de la Oficina Asesora de Planeación se tiene el listado de posibles beneficiarios recopilados en los procesos de convocatoria que se realizaron en la vigencia 2022-2023 (*proyecto municipal que no cumplió punto de equilibrio*), se aclara solo es posible acceder a esta información hasta tanto sea seleccionado el fideicomitente constructor, y es considerado información de referencia que deberá ser actualizada, así como se deberá generar una nueva convocatoria pública en coordinación con la administración municipal que permita cumplir los requisitos del Acuerdo Municipal 062 de 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIALES (VIS -VIP). ASI COMO EL COMITE MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Observación 6.

6. Solicitamos aclarar si existe un registro o base de adherentes o interesados preinscritos al proyecto, dado que las condiciones de giro y el punto de equilibrio dependen de la vinculación de compradores.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//Observación resuelta en el numeral 7.

Visita al predio.

Observación 7.

7. Con fundamento en el acápite "Visita al sitio donde se ejecutará el proyecto" de los Términos de Referencia, solicitamos coordinar una visita de reconocimiento al predio el próximo lunes 7 de septiembre de 2026. Agradecemos confirmar hora, punto de encuentro y el nombre del funcionario del Municipio o del Fideicomiso que atenderá la visita, así como los requisitos de acceso al lote.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R// La entidad se permite aclarar que se puede realizar la visita solicitada al predio donde se pretende realizar el proyecto, los días lunes 7 y/o martes 8 de septiembre previo al cierre del plazo de envío de propuestas, remitiendo correo electrónico al correo a la dirección; planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co en el que indique los datos de las profesionales que asistirán y horarios, posteriormente se deberá presentar en la Oficina Asesora de Planeación ubicada en la dirección

■ Calle 4 No. 3-48 Guasca, Cundinamarca ■ www.guasca-cundinamarca.gov.co

■ correspondenciaguasca@gmail.com ■ 310 617 1342

Código postal 251210 - Nit 899999442-1

Calle 4 N° 3 – 48 para designar un funcionario que realice el acompañamiento respectivo.

Ahora bien, la visita al sitio donde se ejecutará el proyecto es de carácter facultativo por parte de los interesados, sin que su inasistencia pueda considerarse como causal de rechazo de las respectivas ofertas. En este aspecto acogemos la postura de antaño de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. Es así como dicha entidad en Concepto No 216130000746 del 29/02/2016 señaló¹: *“La visita al lugar de la obra no es un Requisito Habilitante y tampoco puede ser causal de rechazo de la oferta. (...) 5. Respecto al rechazo de la oferta, la Ley 1150 de 2007, señala que “la ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. En consecuencia, todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje podrán ser solicitados por las entidades en cualquier momento, hasta la adjudicación”. 6. Al respecto, el Consejo de Estado ha establecido que debe tenerse en cuenta que las causales de rechazo sólo proceden en los casos señalados por la ley, pues las Entidades Estatales no cuentan con la facultad de consagrar en los pliegos causales de rechazo de las ofertas, no amparadas en la ley”.*

Aspectos de experiencia y financieros

Observación 8.

8. El requisito de experiencia específica exige acreditar un presupuesto “igual o superior a 15.000.000.000 salarios mínimos mensuales vigentes”. Solicitamos aclarar esta cifra, por cuanto la expresión en SMMLV resulta inconsistente; entendemos que la exigencia corresponde a un valor de quince mil millones de pesos (\$15.000.000.000 m/cte) y solicitamos su confirmación.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que la cifra corresponde a millones de pesos.

Observación 9.

¹ ANCP-CCE, Concepto No 216130000746 del 29/02/2016. Disponible en www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2025/03/20160405_rta_radicado2016130000746.pdf (Fecha de consulta: 6 de septiembre de 2026).

9. El Anexo 4 (Formato de experiencia en construcción) señala "al menos dos (3) proyectos". Solicitamos aclarar si el número mínimo de proyectos a acreditar es dos (2) o tres (3), para efectos de la presentación.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que por error involuntario se digito un número distinto entre el valor en letra y el valor en número, el valor definido es el establecido en número escrito entre paréntesis y corresponde a (3) proyectos.

Observación 10.

10. Solicitamos confirmar que los estados financieros a presentar corresponden a la vigencia con corte a 31 de diciembre de 2025, comparados con 2024, conforme al requisito financiero habilitante.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que como se estableció en la invitación, los estados financieros a presentar deberán corresponder a la vigencia 2025 con corte a 31 de diciembre, comparados con la vigencia 2024.

Póliza de seriedad de oferta

Observación 11.

11. Solicitamos En relación con el requisito denominado "Garantía de Seriedad de la Oferta", respetuosamente solicitamos se aclare el alcance de la siguiente disposición:

"Las garantías que rodean el presente proceso de contratación deberán ser estructuradas de conformidad con lo reglado en el Decreto 1082 de 2015, mediante póliza de seguros otorgada por una entidad legalmente habilitada por la Superintendencia Financiera para tal efecto".

Lo anterior, considerando que el presente proceso de selección es adelantado por el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA, cuyas actuaciones contractuales se desarrollan bajo las reglas del derecho privado, mientras que el Decreto 1082 de 2015 regula principalmente aspectos relacionados con la contratación estatal.

En ese sentido, solicitamos precisar:

1. Si la exigencia de estructurar la garantía conforme al Decreto 1082 de 2015 implica la aplicación integral del régimen de garantías previsto para las entidades estatales o únicamente la adopción de sus condiciones generales de amparo y suficiencia.

2. Considerando que el Municipio de Guasca (NIT 899.999.442-1) ostenta la calidad de Fideicomitente Aportante y cuenta con un interés económico directo en la adecuada ejecución del objeto contractual, se solicita aclarar si, para efectos de la expedición de la póliza por parte de las compañías aseguradoras, resulta procedente que el Municipio figure como asegurado o beneficiario principal, incluyendo como asegurado o beneficiario adicional al Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA, o indicar expresamente la estructura que deberá contener la garantía.

La presente observación se formula teniendo en cuenta que la coexistencia de un proceso regido por normas de derecho privado con la exigencia de garantías bajo parámetros del Decreto 1082 de 2015 puede generar interpretaciones divergentes por parte de las aseguradoras al momento de la expedición de las pólizas, afectando la uniformidad de las propuestas y la adecuada participación de los oferentes

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que la exigencia de estructurar la garantía conforme al Decreto 1082 de 2015 implica, únicamente, la adopción de sus condiciones generales de amparo y suficiencia, más no implica la aplicación integral del régimen de garantías previsto para las entidades estatales en el Decreto 1082 de 2015.

Así mismo se aclara que el Municipio de Guasca debe figurar en las respectivas pólizas como asegurado y beneficiario, mientras que el Patrimonio Autónomo debe figurar como Asegurado.

Atentamente, el **MUNICIPIO DE GUASCA** identificado con NIT 899.999.442-1, obrando en su calidad de Fideicomitente Aportante en el Contrato de Fiducia Mercantil.

Bogotá D.C., 07 de septiembre de 2026.



WILFRIDO RAFAEL COTES PADA
Alcalde Municipal
Fideicomitente Aportante

Proyectó: Ing. Daniel Gantiva Cifuentes/ Contratista Oficina Asesora de Planeación.

Doctor: Carlos Fernando Reyes Moreno/ Asesor Jurídico Oficina Asesora de Planeación
Revisó: Ing. German David Montoya Quintero / Contratista Oficina Asesora de Planeación.
Doctor: Andres Eduardo Garzón Zolaque/Jefe Oficina Jurídica y de Contratación.

■ Calle 4 No. 3-48 Guasca, Cundinamarca ■ www.guasca-cundinamarca.gov.co

■ correspondenciaguasca@gmail.com ■ 310 617 1342

Código postal 251210 - Nit 899999442-1