

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

**RESPUESTA OBSERVACIONES Y DOCUMENTO ACLARATORIO INVITACIÓN
INTERVENTOR**

Observaciones presentadas por BALUARTE INGENIERÍA SAS, a través del correo electrónico fredy.vargas@baluarteingenieria.com el jueves, 3 de septiembre de 2026 4:01 p. m.

Información técnica del predio.

Observación 1.

1. Solicitamos se suministre la localización exacta y georreferenciación del predio donde se desarrollará el proyecto, así como el plano de localización. Aunque el pliego del constructor menciona la matrícula inmobiliaria No. 50N-20897553 y el número catastral, el documento de interventoría no precisa la ubicación del lote.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//Se anexa enlace ubicación Google Maps del predio <https://maps.app.goo.gl/BKfQCWJJJe6S9rXzBA>

Adicionalmente se adjunta el plano de ubicación y demás documentos técnicos 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>, los cuales se encuentran publicados en la invitación del.

Observación 2.

2. Solicitamos copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, con el fin de verificar la titularidad, los gravámenes y las 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 3.

3. Solicitamos se aclare el uso del suelo y la clasificación urbanística vigente del predio conforme al Acuerdo 037 de 2026 y la ficha del sector normativo SN9, así como copia del concepto de norma o certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//Se adjunta concepto de norma urbana en el enlace de Google drive 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 4.

4. Solicitamos se indique si se encuentra disponible el levantamiento topográfico del predio y, en caso afirmativo, se suministre, dado que es insumo para la revisión de los diseños y del presupuesto máster objeto de la interventoría.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//Esta información ya se encuentra disponibles en la invitación del fideicomitente constructor. en el enlace del Numeral 7. Anexos técnicos del predio (Página 34):
<https://drive.google.com/drive/folders/1xkRE2MN2HwZwOR2WfrvvqzBlkSznPa5?usp=sharin>,

Observación 5.

5. Solicitamos se aclare si el predio cuenta con disponibilidad de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía) y copia de las cartas de disponibilidad emitidas por las empresas prestadoras (ECOSIECHA S.A. E.S.P. u otras competen.

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/1xkRE2MN2HwZwOR2WfrvqzBlkSznPa5?usp=sharing>,

Alcance y presupuesto de la interventoría.

Observación 6.

6. El pliego establece un valor global fijo de \$322.366.837 pagadero en un anticipo y diecinueve (19) cuotas. Solicitamos aclarar cómo se concilia este valor y número de cuotas con un proyecto de 304 unidades desarrollado por etapas, cuyo plazo de construcción puede extenderse hasta 24 meses por etapa. ¿El valor corresponde a la totalidad del proyecto (todas las etapas) o a una sola etapa?

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que los \$322.366.837 corresponden al valor total del proyecto.

Observación 7.

7. Solicitamos se aclare el tratamiento de los honorarios de interventoría en caso de prórroga o de desarrollo por múltiples etapas. El pliego señala que "los honorarios deberán ser concertados entre el Interventor y el Fideicomitente Aportante por el tiempo adicional"; solicitamos precisar el mecanismo y la oportunidad de dicha concertación.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que ante una eventual prórroga, los honorarios del Interventor deberán ser concertados entre el Fideicomitente Constructor y el Interventor por el tiempo adicional a través del fideicomiso constituido.

Observación 8.

8. Dado que la interventoría incluye la contratación del Supervisor Técnico Independiente (STI), solicitamos aclarar si el costo del STI está incluido dentro del valor global fijo del contrato de interventoría o si se paga por cuenta separada del Fideicomiso.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//El costo del Supervisor Técnico Independiente (STI) no está incluido dentro del valor a contratar en esta invitación, el Fideicomitente constructor deberá contratar adicionalmente este requisito.

Requisitos habilitantes y de evaluación.

Observación 9.

9. El numeral B.3 exige experiencia en interventorías de proyectos de construcción de mínimo 25.000 m². Solicitamos aclarar si dicha experiencia debe acreditarse exclusivamente en proyectos de vivienda VIS/VIP, o si es admisible experiencia en interventoría de otros proyectos de construcción, y si la sumatoria puede provenir de varios contratos.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que la acreditación no es específica en proyecto de vivienda de Interés Social y Prioritario, pero si deberá priorizar su inclusión en los que se deseen presentar y la sumatoria puede provenir de varios contratos.

Observación 10.

10. En los criterios de evaluación, la tabla "Para Interventoría" otorga puntaje por años de constitución de la sociedad (1-3 años: 90 puntos; más de 3 años: 100 puntos), mientras que los requisitos jurídicos exigen mínimo 3 años de existencia. Solicitamos aclarar la relación entre el requisito habilitante y el rango de puntaje, para evitar contradicción.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que la experiencia corresponde a mínimo 3 años de existencia como requisito habilitante.

Observación 11.

11. Solicitamos confirmar si los estados financieros a acreditar corresponden a la vigencia 2025 con corte a 31 de diciembre de 2025 comparados con 2024, tal como lo indica el requisito financiero habilitante.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que los estados financieros que se deben presentar deberán corresponder a la vigencia 2025 con corte al 31 de diciembre y tal como lo indica en la invitación; De igual manera, deberá remitir los estados financieros debidamente dictaminados y comparados con la vigencia anterior, es decir, 2025 Vs 2024.

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

■ correspondenciaguasca@gmail.com ■ 310 617 1342

Código postal 251210 - Nit 899999442-1

Aspectos contractuales

Observación 12.

12. Solicitamos se aclare la fecha de inicio del contrato de interventoría, considerando que su suscripción y el pago del anticipo están condicionados a la modificación integral del Contrato de Fiducia y al cumplimiento de las condiciones de giro por parte del Constructor, hechos que dependen de un tercero aún no seleccionado.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Fecha de acta de inicio del Interventor se efectuará posteriormente a la vinculación del fideicomitente constructor seleccionado, toda vez que el interventor deberá realizar el acompañamiento en el proceso de diseño, licenciamiento y posterior certificación de las condiciones de punto de equilibrio, entre otras.

Observación 13.

13. Solicitamos se precise si el Interventor debe estar seleccionado y contratado antes de la firma del acta de inicio de obra, dado que el pliego señala que la designación del Interventor es requisito para el cumplimiento de las condiciones de giro.

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La Entidad se permite aclarar que el Interventor si debe estar seleccionado y vinculado antes del inicio de obra del proyecto, debido a que deberá garantizar las condiciones de punto de equilibrio para el inicio de la etapa constructiva.

Observación 14.

14. En relación con el requisito No 4, del literal B del título VII sobre la capacidad profesional exigido para el representante legal de las personas jurídicas, según el cual: "El representante legal debe ser profesional en áreas de la construcción, la arquitectura o la ingeniería civil, y demostrar especialización en áreas que le permitan manejar la relación entre el sector público y el sector privado, tales como gestión pública, gobierno público, contratación estatal o similar", solicitamos respetuosamente se sirvan aclarar los siguientes aspectos: ¿La exigencia de especialización en gestión pública, gobierno público, contratación estatal o similar constituye un requisito habilitante obligatorio para todos los proponentes, aun cuando el proceso corresponda a una contratación de carácter privado?

Respuesta Administración Municipal (Fideicomitente aportante).

R//La entidad acoge las observaciones y se permite aclarar que no es necesario acreditar la especialización, toda vez que con el equipo de trabajo solicitado es suficiente para garantizar la relación del constructor entre el sector público y el sector privado. En consecuencia, no es un requisito habilitante obligatorio.

Observación 15.

Adicionalmente, solicitamos respetuosamente se autorice y coordine una visita técnica al predio donde se desarrollará el proyecto para el día lunes 7 de septiembre de 2026, con el fin de conocer directamente sus condiciones actuales, accesos, entorno, características generales del terreno, disponibilidad y cercanía de servicios públicos, condiciones logísticas y demás aspectos que puedan incidir en la adecuada estructuración técnica y económica de la propuesta de interventoría.

Agradecemos informar el horario previsto para la visita, punto de encuentro, persona de contacto y condiciones o requisitos de ingreso al predio.

Agradecemos su respuesta dentro de los términos previstos en el cronograma y quedamos atentos a la publicación correspondiente en la página web de la Fiduciaria.

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 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".

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.

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).