

Manizales 06 de octubre de 2026

Señores

JORGE ARIEL CORTES SANTACOLOMA
JUAN CARLOS PINEDA URIBE
ALVARO JARAMILLO SIERRA

REFERENCIA: RESPUESTA OBSERVACIONES TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS

Teniendo en cuenta lo mencionado y una vez revisadas, se realizan las siguientes precisiones y ajustes:

JORGE ARIEL CORTES SANTACOLOMA

OBSERVACIÓN: Con el fin de no restringir la participación de posibles proponentes a la Invitación del asunto, solicito respetuosamente estudien la posibilidad de modificar el requisito de la experiencia específica solicitada, quedando de la siguiente forma:

Experiencia específica:

Demostrar la construcción y titulación de vivienda de Interés Social y/o Prioritario que sumen un total de mínimo del 40% de las unidades construidas, correspondientes como mínimo a 48 unidades habitacionales.

JUAN CARLOS PINEDA URIBE

OBSERVACIÓN: En los pliegos de la Invitación del asunto, solicitan en el aparte de la Experiencia específica:

Demostrar la construcción y titulación de vivienda de Interés Social y/o Prioritario que sumen un total de mínimo del 70% de las unidades construidas, correspondientes como mínimo a 84 unidades habitacionales.

Cumplir esa exigencia no es fácil con 5 contratos, porque además hay que cumplir con las exigencias de área y valor del contrato. Por lo anterior y con el fin de aumentar la participación de proponentes en la Invitación, solicito bajar la exigencia de las unidades tituladas al 50%, que corresponden a un mínimo a 60 unidades habitacionales.

ALVARO JARAMILLO SIERRA

OBSERVACIÓN: En los términos de referencia de la Invitación del asunto solicitan en el aparte de la experiencia lo siguiente:

Experiencia general: Demostrar la intervención de edificaciones urbanas con un área mínima total de 8.640 m2 urbanismo incluido.

Experiencia específica: Demostrar la construcción y titulación de vivienda de Interés Social y/o Prioritario que sumen un total de mínimo del 70% de las unidades construidas, correspondientes como mínimo a 84 unidades habitacionales. La sumatoria del valor de los contratos certificados para la experiencia específica expresados en SMMLV debe ser igual o superior al presupuesto oficial.

SOLICITUD: Cumplir el área, las unidades tituladas y el valor del contrato no es fácil con los 4 contratos para mi caso, por lo anterior solicito respetuosamente y en aras de ampliar la participación de oferentes, bajar el requisito de las unidades tituladas al 33%, es decir mínimo a 40 unidades habitacionales.

RESPUESTA:

Las observaciones presentadas por los señores Jorge Ariel Cortés Santacoloma, Juan Carlos Pineda Uribe y Álvaro Jaramillo Sierra coinciden en solicitar la reducción del porcentaje y del número mínimo de unidades de vivienda de interés social y/o prioritario construidas y tituladas exigido como experiencia específica (70%, equivalente a 84 unidades habitacionales), por lo que se responden de manera conjunta.

Una vez analizadas, es preciso señalar en primer término, que el dimensionamiento de número de viviendas es proporcional con las dimensiones y extensión del futuro contrato, en tanto el constructor desarrollador debe demostrar que tiene la capacidad técnica y experiencia para abordar un proyecto de 120 unidades habitacionales. Sin embargo, se acogen parcialmente, en el sentido de ajustar únicamente el requisito de titulación, por las siguientes razones: la cuantía del presente proceso exige un proponente con amplia experiencia, y además el Fideicomiso Derivado contempla la ejecución de dos (2) frentes de obra, lo que hace necesario un requisito de experiencia específica en construcción suficiente que asegure el cumplimiento de la ejecución contractual. Por esta razón, el requisito de construcción se mantiene en el 70% de las unidades construidas (mínimo 84 unidades habitacionales). En cambio, la titulación, al ser una actividad posterior a la construcción y no determinante de la capacidad de ejecución de obra que constituye el centro de gravedad del futuro contrato, por lo que admite una reducción razonable que amplía la pluralidad de oferentes sin afectar la garantía de cumplimiento.

Respuesta al señor JORGE ARIEL CORTES SANTACOLOMA: Se acoge parcialmente. Se reduce la exigencia de titulación al 40% (mínimo 48 unidades habitacionales), conforme a lo solicitado; no se acoge la reducción del requisito de construcción, por las razones expuestas.

Respuesta al señor JUAN CARLOS PINEDA URIBE: Se acoge. Se reduce la exigencia de titulación y se fija en el 40% (mínimo 48 unidades habitacionales), porcentaje incluso inferior al 50% solicitado. El requisito de construcción se mantiene.

Respuesta al señor ALVARO JARAMILLO SIERRA: Se acoge parcialmente. Se reduce la exigencia de titulación al 40% (mínimo 48 unidades habitacionales); no es procedente llegar al 33% (40 unidades) solicitado, ni reducir el requisito de construcción, ante la cuantía del proceso y los dos frentes de obra a ejecutar.

En consecuencia, los términos de referencia se ajustaron así: **“Experiencia específica: Demostrar la construcción de vivienda de Interés Social y/o Prioritario que sumen un total de mínimo del 70% de las unidades construidas, correspondientes como mínimo a 84 unidades habitacionales. Demostrar la titulación de vivienda de Interés social y/o Prioritario que sume un total mínimo del 40% de las unidades tituladas, correspondientes como mínimo a 48 unidades habitacionales.”**

La experiencia general (área mínima total de 8.640 m², urbanismo incluido), la certificación de un máximo de tres (3) contratos terminados y liquidados antes del cierre del proceso y la sumatoria del valor de los contratos certificados, expresada en SMMLV, igual o superior al presupuesto oficial, se mantienen sin modificación.

Cordial saludo,



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

Proyectó: Santiago Toro Suárez – Abogado Contratista – Secretaría de Vivienda y Territorio.

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

Esteban Díaz Osorio – Supervisor PAM Vivienda Gobernación de Caldas

Juan Camilo Betancurt - Gerente PAM Vivienda Gobernación de Caldas