

Manizales 01 de octubre de 2026

Señores

LAURA VALENTINA GARCIA (PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES G&S SAS)
VALERY TORRES RODRIGUEZ (ACF)
FERNANDO GÓMEZ ECHEVERRY

REFERENCIA: RESPUESTA OBSERVACIÓN 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:

Aclaraciones:

LAURA VALENTINA GARCIA (PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES G&S SAS)

OBSERVACIÓN: Se solicita a la Entidad aclarar y detallar de manera expresa la forma en que será otorgado el puntaje correspondiente al criterio de Apoyo a la Industria Nacional, indicando los requisitos, documentos de acreditación, método de asignación y condiciones para acceder a dicho puntaje.

La redacción actual no permite identificar con claridad los criterios objetivos para la asignación del puntaje, lo que puede generar interpretaciones diferentes por parte de los posibles oferentes y afectar los principios de transparencia, selección objetiva e igualdad de condiciones establecidos en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.

Se solicita incorporar en el pliego una descripción detallada del mecanismo de evaluación, precisando los documentos exigibles y la fórmula o metodología mediante la cual se asignará el puntaje correspondiente.

RESPUESTA: Se anexará en los términos de referencia definitivos la forma de calificación correspondiente al criterio de Apoyo a la Industria Nacional y adicionalmente se remitirá el formato mediante el cual se acreditará el puntaje correspondiente.

OBSERVACIÓN: Se solicita aclarar el criterio de asignación del puntaje otorgado a las MIPYMES del Departamento de Caldas, especialmente para los casos en que la propuesta sea presentada bajo la modalidad de consorcio o unión temporal. No se encuentra claramente establecido si, para acceder a la totalidad de los trece (13) puntos previstos por este criterio, todos los integrantes del consorcio o unión temporal deben acreditar su condición de MIPYME con domicilio principal en el Departamento de Caldas, o si basta con que uno de ellos cumpla dicha condición. Asimismo, se requiere establecer expresamente si la participación de un integrante que no cumpla con dicho requisito implica la pérdida total del puntaje o si se aplicará algún criterio de proporcionalidad.

Se solicita definir expresamente en el pliego:

Los requisitos para acceder a los trece (13) puntos.

Las reglas aplicables a consorcios y uniones temporales.

Si todos los integrantes deben cumplir la condición de MIPYME del Departamento de Caldas.

El tratamiento que se dará cuando alguno de los integrantes no cuente con domicilio principal en dicho departamento.

RESPUESTA: La entidad se permite precisar que el criterio de evaluación «MIPYMES Departamento de Caldas» se encuentra expresamente definido en los términos de referencia, los cuales establecen que se otorgarán trece (13) puntos al oferente que acredite su condición de MIPYME domiciliada en el Departamento de Caldas y que, en caso de proponente plural, dicha condición se acreditará con cada uno de los miembros del consorcio o unión temporal. En consecuencia, frente a lo solicitado, se aclara lo siguiente:

1. Requisitos para acceder a los trece (13) puntos. Para obtener el puntaje, el oferente debe acreditar que es una micro, pequeña o mediana empresa y que se encuentra domiciliada en el Departamento de Caldas, con los soportes previstos en los términos de referencia.
2. Reglas aplicables a consorcios y uniones temporales. Cuando la propuesta sea presentada por un proponente plural, la condición de MIPYME domiciliada en el Departamento de Caldas debe acreditarse respecto de cada uno de sus integrantes, de conformidad con lo establecido en el criterio.
3. Cumplimiento por parte de todos los integrantes. Para acceder a los trece (13) puntos, todos los integrantes del consorcio o unión temporal deben acreditar la condición de MIPYME con domicilio en el Departamento de Caldas.
4. Tratamiento cuando alguno de los integrantes no cuente con domicilio en el Departamento de Caldas. Si alguno de los integrantes no acredita la condición exigida, el proponente plural no obtendrá el puntaje correspondiente a este criterio. El puntaje se asigna en su totalidad o no se asigna, sin aplicación de criterios de proporcionalidad, en atención a que el criterio exige expresamente que la condición se acredite con cada uno de los miembros.

Este criterio se establece en aplicación de los principios de promoción del desarrollo empresarial y fortalecimiento de la economía regional, de conformidad con la Ley 905 de 2004 y el Decreto 1082 de 2015, con el fin de fomentar el desarrollo económico territorial, la generación de empleo local y el fortalecimiento del tejido empresarial del Departamento. Su finalidad solo se satisface cuando la totalidad de quienes conforman el proponente plural pertenecen al tejido empresarial regional que se busca incentivar.

Lo anterior no restringe la participación de proponentes de otras regiones ni de proponentes plurales con integrantes no domiciliados en Caldas, quienes pueden participar en condiciones de igualdad y ser evaluados en los demás factores. Únicamente no accederían al puntaje diferencial, que es un incentivo y no un requisito habilitante, lo cual garantiza el principio de pluralidad de oferentes.

Por lo anterior, no se acoge la solicitud de modificación, y se mantiene la redacción del criterio tal como está establecida en los términos de referencia.

OBSERVACIÓN: Se evidencia que el pliego de condiciones no establece de manera expresa el porcentaje de la Garantía de Seriedad de la Oferta que deberá constituirse. La definición del valor asegurado constituye un requisito esencial para la correcta elaboración de las propuestas y la obtención de la respectiva póliza por parte de los oferentes. La ausencia de esta información puede generar incertidumbre jurídica y dificultades en la preparación de las ofertas.

Se solicita a la Entidad indicar expresamente el porcentaje o valor de la Garantía de Seriedad de la Oferta, así como su vigencia y demás condiciones de constitución, con el fin de brindar claridad a todos los interesados y garantizar la adecuada presentación de las propuestas.

RESPUESTA: En atención a la observación, la Entidad aclara que las condiciones de la Garantía de Seriedad de la Oferta quedarán expresamente establecidas en los términos de referencia definitivos.

VALERY TORRES RODRIGUEZ (ACF)

OBSERVACIÓN: En el numeral correspondiente a “MIPYMES DEPARTAMENTO DE CALDAS”, los Términos de Referencia establecen que se otorgarán trece (13) puntos al oferente que acredite la condición de MIPYME

en el Departamento de Caldas, señalando adicionalmente que, tratándose de consorcios o uniones temporales, dicha condición se acreditará con cada uno de los miembros del proponente plural.

Teniendo en cuenta que no todos los potenciales oferentes necesariamente ostentan la calidad de MIPYME con domicilio en el Departamento de Caldas, solicitamos aclarar expresamente la forma en que se asignará este puntaje cuando el proponente no acredite dicha condición.

En particular, solicitamos precisar:

- a) Si un proponente que no sea MIPYME domiciliada en el Departamento de Caldas obtiene cero (0) puntos por este criterio.
- b) Si un proponente que no cumple individualmente esta condición puede participar mediante consorcio o unión temporal con una MIPYME domiciliada en el Departamento de Caldas y acceder a los trece (13) puntos.
- c) En caso de proponentes plurales, cuál debe ser el porcentaje mínimo de participación del integrante que acredita la condición de MIPYME para que proceda la asignación del puntaje.
- d) Si basta con que uno de los integrantes del consorcio o unión temporal acredite la condición de MIPYME del Departamento de Caldas para obtener los trece (13) puntos, o si deben acreditarla todos los integrantes.
- e) Cuáles son los documentos específicos mediante los cuales deberá acreditarse el domicilio y la condición de MIPYME en el Departamento de Caldas.

RESPUESTA: Frente a cada uno de los puntos planteados, la Entidad aclara:

- a) El puntaje de trece (13) puntos se asigna únicamente al proponente que acredite la condición de MIPYME con domicilio en el Departamento de Caldas. El proponente que no la acredite obtendrá cero (0) puntos por este criterio, sin que ello afecte su habilitación ni su participación en el proceso.
- b) Los proponentes que no cumplan individualmente la condición pueden presentar oferta bajo la modalidad de consorcio o unión temporal, sin que ello les otorgue el derecho a acceder al puntaje. Conforme a los términos de referencia, en los proponentes plurales la condición de MIPYME con domicilio en el Departamento de Caldas debe acreditarse con cada uno de sus integrantes; por lo tanto, el consorcio o unión temporal en el que alguno de sus miembros no acredite dicha condición no accederá a los trece (13) puntos. Dado que la condición debe acreditarse por todos los integrantes del proponente plural, no se establece un porcentaje mínimo de participación para este criterio.
- c) Dado que la condición debe acreditarse por todos los integrantes del proponente plural, no se establece un porcentaje mínimo de participación para este criterio.
- d) No es suficiente que uno solo de los integrantes del consorcio o unión temporal acredite la condición de MIPYME del Departamento de Caldas. Para obtener los trece (13) puntos, todos los integrantes del proponente plural deben acreditar dicha condición, cada uno con los documentos exigidos en los términos de referencia.
- e) La condición de MIPYME y el domicilio en el Departamento de Caldas se acreditarán mediante el Formato 11 - Acreditación MIPYMES, debidamente diligenciado por el proponente, junto con la copia del registro mercantil. En el caso de proponentes plurales, estos documentos deberán aportarse por cada uno de sus integrantes.

FERNANDO GÓMEZ ECHEVERRY

OBSERVACIÓN: Se solicita respetuosamente a la entidad aclarar, y en caso de ser procedente modificar, el alcance de la Fase Previa del Proyecto descrita en los Términos de Referencia, por las razones que se exponen a continuación.

1. Lo que establecen los Términos de Referencia

Los Términos de Referencia definen la Fase Previa como aquella que se extiende desde la suscripción de la Modificación Integral al Contrato de Fiducia del Fideicomiso Derivado Grupo I Mil Viviendas y "va hasta la fecha de cumplimiento de LAS CONDICIONES". Es decir, el criterio que fija el documento para dar por terminada la

Fase Previa y avanzar a la fase de construcción es únicamente el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio, las cuales deben ser acreditadas por el Fideicomitente Constructor Desarrollador ante la Fiduciaria, conforme al Contrato de Fiducia Mercantil PAD.

2. La inconsistencia que se advierte.

En el mismo aparte, los Términos de Referencia señalan que, en esta fase, las personas beneficiarias de las unidades de cada etapa constructiva se vinculan al Proyecto y adquieren la calidad de promitentes compradores. Leído de manera conjunta con lo anterior, este pasaje puede interpretarse en el sentido de que la vinculación de los beneficiarios y la adquisición de dicha calidad serían presupuestos o condiciones para culminar la Fase Previa.

De ser así, se estaría exigiendo un requisito adicional al pactado contractualmente para el paso de la Fase Previa a la fase de construcción, pues:

El contrato ya determinó de manera específica cuáles son las condiciones cuyo cumplimiento habilita la declaratoria del punto de equilibrio y, con ello, el cambio de fase.

Exigir que los beneficiarios se vinculen formalmente y adquieran una calidad jurídica distinta a la que ostentan actualmente (la de promitentes compradores) añadiría una condición no prevista en el esquema contractual de liberación de recursos.

Esa condición adicional depende de trámites y actuaciones de terceros (los beneficiarios), ajenas al control del Fideicomitente Constructor Desarrollador, lo que podría retrasar o impedir el inicio de la construcción aun cuando las condiciones del punto de equilibrio se hayan cumplido plenamente.

3. Solicitud.

Con fundamento en lo anterior, se solicita a la entidad:

- Aclarar expresamente que la vinculación de los beneficiarios y su calidad de promitentes compradores no constituye una condición adicional para la terminación de la Fase Previa ni para el paso a la fase de construcción.
- Precisar que la terminación de la Fase Previa y el inicio de la fase de construcción dependen exclusivamente del cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio estipuladas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD y en el Contrato de Fiducia del Fideicomiso Derivado, tal como lo indican los propios Términos de Referencia.
- En caso de que la intención de la entidad sea otra, ajustar la redacción del numeral para que sea coherente con las condiciones contractuales vigentes, evitando ambigüedades que puedan generar interpretaciones divergentes durante la ejecución.

RESPUESTA: Se acoge la observación. Frente a los puntos planteados la Entidad se permite aclarar que:

La terminación de la Fase Previa y el inicio de la fase de construcción dependen exclusivamente del cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio estipuladas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD y en el Contrato de Fiducia del Fideicomiso Derivado, las cuales deberán ser acreditadas por el Fideicomitente Constructor Desarrollador ante la Fiduciaria. En consecuencia, la vinculación de los beneficiarios y su calidad de promitentes compradores no constituye una condición adicional para la terminación de la Fase Previa ni para el paso a la fase de construcción.

La Secretaría de Vivienda y Territorio otorga a las familias una asignación de subsidio de carácter condicionado, que se mantiene hasta el día de la entrega de las viviendas, siempre que los beneficiarios cumplan la totalidad de los requisitos exigidos. Por esta razón, no se hace necesario modificar la calidad de los beneficiarios desde la Fase Previa. Adicionalmente los recursos para el desarrollo del proyecto se encuentran disponibles ante la Fiduciaria Central, y el proyecto cuenta con un cierre financiero ya garantizado. Por lo tanto, no se requiere la

vinculación de los beneficiarios ni su participación para efectos del cierre financiero ni del inicio de la construcción.

La Entidad ajustará la redacción del numeral correspondiente en los términos de referencia definitivos, de modo que sea coherente con lo aquí señalado y se eviten interpretaciones divergentes durante la ejecución.

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. 