

SV 1029

Manizales, 05 de Octubre de 2026

Señor

CAMILO ANDRÉS MORALES ÁLVAREZ

REFERENCIA: RESPUESTA A OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Proceso: Selección de Interventor / Supervisor Técnico – Fideicomiso Derivado Grupo I Mil Viviendas (municipios de Viterbo y Pacora).

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 inicialmente 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; nos permitimos dar respuesta a las observaciones presentadas por parte del señor **Camilo Andrés Morales Álvarez** dentro del término previsto en el cronograma a las observaciones presentadas el 5 de octubre de 2026 en los siguientes términos:

Teniendo en cuenta los principios de la función administrativa y la gestión fiscal contemplados en los (artículos 209 y 267 de la Constitución Política y artículo 13 de la Ley 1150 de 2007) en especial los de transparencia, selección objetiva, economía y responsabilidad, se resuelven cada observación así:

OBSERVACIÓN PRIMERA: EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO

RESPUESTA: SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN.

La entidad acoge la solicitud de precisar la naturaleza de la exigencia y su momento de acreditación. En consecuencia, mediante modificación a los Términos de Referencia se establecerá lo siguiente:

“La experiencia, formación académica y capacitación del equipo mínimo de trabajo exigido para la interventoría constituyen un requisito habilitante, de verificación jurídica y técnica bajo el criterio de CUMPLE / NO CUMPLE.

Dicho requisito deberá estar acreditado al momento del cierre del proceso (fecha máxima para la presentación de propuestas), con los documentos aportados junto con la propuesta: hojas de vida, títulos profesionales, matrículas o tarjetas profesionales vigentes, certificados de vigencia y antecedentes, certificaciones de experiencia y soportes de capacitación, y cartas de compromiso de cada profesional.

La propuesta que al cierre no acredite el equipo mínimo habilitante en los términos exigidos no será habilitada.

La entidad podrá solicitar aclaraciones sobre los documentos efectivamente aportados, siempre que con ello no se acrediten hechos o condiciones adquiridas con posterioridad al cierre ni se mejore, complete o modifique la oferta, en garantía de los principios de igualdad y selección objetiva.

El oferente seleccionado deberá acreditar la experiencia y la capacitación del equipo mínimo habilitante al momento del cierre del proceso."

OBSERVACIONES SEGUNDA Y TERCERA: EXPERIENCIA EN VIS/VIP Y EN ZONA URBANA

RESPUESTA: NO SE ACOGEN. Los requisitos de experiencia general y específica se mantienen sin modificación.

Por su conexidad, ambas observaciones se responden de manera unificada. El observante sostiene que la interventoría de cualquier edificación residencial, urbana o rural, se rige por los mismos principios técnicos y por el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La entidad no comparte esa apreciación, por las razones técnicas y jurídicas que se exponen a continuación.

1. El objeto contratado es una interventoría integral, no solo un control estructural

El objeto del proceso es una interventoría técnica, administrativa, ambiental, jurídica y financiera para el inicio, ejecución y liquidación de un proyecto de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) bifamiliar, desarrollado a través de un patrimonio autónomo. Reducir la idoneidad del interventor al cumplimiento de la NSR-10 desconoce el alcance real del contrato. El control sismorresistente es una de varias obligaciones, no la única ni la que define por sí sola la experiencia requerida.

2. Obligaciones propias de la interventoría de proyectos VIS/VIP urbanos

En los proyectos VIS y VIP, la interventoría debe contar con personal idóneo y con experiencia probada en el cumplimiento de un conjunto de obligaciones que se presentan de forma conjunta e integrada:

- **Licencia de construcción:** verificar que el proyecto cuente con licencia urbanística vigente y que las obras se ejecuten conforme a ella, a los planos aprobados y a sus eventuales modificaciones.
- **Norma urbana:** controlar que las construcciones se ajusten a la licencia y a la norma urbanística del municipio (Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial), incluyendo índices, alturas, aislamientos, cesiones y redes de servicios públicos.
- **Norma sismorresistente NSR-10:** hacer cumplir el reglamento en el marco de un proyecto urbano licenciado, con revisión de diseños y control de materiales y procesos constructivos.
- **Supervisión Técnica Independiente:** conocer y ejecutar la supervisión técnica independiente regulada por la Ley 1796 de 2016 y sus reglamentos, necesaria para la expedición de los certificados técnicos de ocupación y de habitabilidad de las viviendas.
- **Escrituración y titulación:** conocer el proceso de escrituración, registro y titulación de los inmuebles a favor de los hogares beneficiarios, así como los requisitos de los programas de subsidio familiar de vivienda que financian la VIP (Ley 1537 de 2012 y normas concordantes).

Estas condiciones, exigidas de manera conjunta, no se exigen en las viviendas rurales. Estas últimas se ejecutan bajo esquemas de intervención, licenciamiento, financiación y titulación distintos, por lo general sin el componente de urbanismo, sin la verificación de norma urbana y sin el ciclo de supervisión técnica independiente, certificación de habitabilidad y titulación propio de la VIP urbana.

3. Pertinencia de la experiencia en VIS/VIP

La experiencia en vivienda de mayor estrato o en edificaciones comerciales no garantiza el conocimiento del régimen específico de la VIP: topes de valor, especificaciones mínimas, aplicación de subsidios, legalización de recursos públicos, certificaciones exigidas por las entidades otorgantes y entrega y titulación a hogares beneficiarios. La experiencia específica en VIS/VIP es la que acredita que el proponente ya ha ejecutado esas obligaciones y ha respondido por ellas.

La exigencia tampoco es una tipología artificial o de nicho. La VIS y la VIP constituyen el segmento de vivienda con mayor ejecución en Colombia, por lo que existe un número amplio de interventores y firmas consultoras con experiencia que pueden acreditarla. En consecuencia, el requisito no anula la pluralidad de oferentes.

4. Pertinencia de la experiencia en zona urbana

El proyecto se localiza en suelo urbano de los municipios de Pácora y Viterbo, con licencia urbanística, obras de urbanismo y conexión a redes. La experiencia en zona urbana es la que demuestra el manejo de esas variables, que no están presentes en la vivienda rural dispersa. Por ende, la experiencia general y específica debe certificarse en proyectos ubicados en zona urbana.

Proporcionalidad y legalidad del requisito

Los requisitos de experiencia son adecuados y proporcionales a la naturaleza, el alcance y el valor del contrato por ende guardan relación directa con el objeto, buscan proteger recursos públicos destinados a hogares vulnerables y aseguran la selección de un interventor que pueda garantizar la calidad, la habitabilidad y la entrega efectiva de las viviendas. No constituyen una restricción injustificada a la libre concurrencia, sino una garantía de idoneidad tendiente a garantizar la concreción física del proyecto asociado al fideicomiso, acorde con los principios de selección objetiva, responsabilidad y economía.

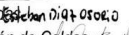
Por lo expuesto, no se acogen las observaciones segunda y tercera y se mantienen los requisitos de experiencia general y específica en proyectos VIS y/o VIP ubicados en zona urbana, en los términos previstos en los Términos de Referencia.

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 