INVITACIÓN ABIERTA No. 059 DE 2026

PARA LA SELECCIÓN DEL PROPONENTE QUE OSTENTARÁ LA CALIDAD DE INTERVENTOR TÉCNICA, LEGAL, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y SUPERVISOR TÉCNICO DEL PROYECTO FLORES DEL CUIDADO, PARA EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO, PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO DENOMINADO FIDEICOMISO PAD FLORES DEL CUIDADO-LA CEJA, ANTIOQUIA

I. OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:

El FIDEICOMISO PAD FLORES DEL CUIDADO-LA CEJA, cuya vocera y administradora es Fiduciaria Central S.A, requiere adelantar el presente proceso de selección con el propósito de seleccionar el proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, como condiciones mínimas para la ejecución de la "INTERVENTORÍA LEGAL, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA, PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO de vivienda de interés prioritario "FLORES DEL CUIDADO" incluido el urbanismo", DIRIGIDO A LOS HABITANTES DEL MUNICIPIO DE LA CEJA, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

II. PROCESO DE SELECCIÓN

Los términos de referencia del proceso de selección establecen:

1. Para cumplir con el cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas hasta el día 10 de noviembre de 2026, hasta las 15:00 hrs, en el correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y sergio.Ruiz@fiducentral.com que fueron remitidas por la sociedad fiduciaria al Comité de Evaluación.
2. Las respuestas a las observaciones son publicadas en la página WEB de Fiduciaria Central S.A. y en ningún caso se responderán observaciones directamente a correos electrónicos, direcciones o teléfonos señalados por los interesados. Lo anterior, con el fin de propender por la transparencia y la publicidad en el proceso de selección, conforme con lo establecido en la invitación realizada.
3. Las respuestas de la sociedad fiduciaria son las que se anteceden del título **"Respuesta".**
4. Se aclara que la fecha y hora establecida para la respuesta de observaciones es el 19 de noviembre de 2026, en virtud de los términos de referencia publicados en la página web de la Fiduciaria www.fiducentral.com.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN ABIERTA

Se presentaron observaciones de las siguientes personas naturales y/o jurídicas:

- ROY ALEJANDRO RODRÍGUEZ MORENO.
- CIMENTACIONES Y ESTABILIZACIONES S.A.S. – CIMESCOL S.A.S.
- CONGECON S.A.S.

A) Las observaciones presentadas por la sociedad ROY ALEJANDRO RODRÍGUEZ MORENO., se responderán así:

1. Experiencia específica habilitante

Referencia: Numeral 4.2.3, páginas 39 a 41.

La invitación exige acreditar experiencia en interventoría, consultoría o supervisión técnica para la construcción de proyectos de vivienda, mediante máximo dos contratos cuya sumatoria represente al menos el 200 % del presupuesto estimado.

Aunque resulta pertinente exigir experiencia relacionada con el objeto contractual, la interventoría de edificaciones destinadas a otros usos puede comprender actividades técnicas comparables, particularmente en cimentaciones, estructuras, control de materiales, calidad constructiva y seguimiento contractual.

Solicito:

a. Evaluar la ampliación de la experiencia habilitante para admitir contratos de interventoría a construcción de edificaciones institucionales, educativas, hospitalarias, comerciales o similares, siempre que acrediten actividades técnicas pertinentes.

Respuesta:

No se acoge. El numeral 4.2.3 b) exige que el objeto de los contratos aportados comprenda interventoría, consultoría o supervisión técnica para la construcción de proyectos de vivienda, en coherencia con el objeto del proceso (numerales 1.2 y 1.3: vivienda de interés prioritario y urbanismo). Los contratos que incluyan otras tipologías solo serán considerados si la certificación permite identificar con claridad las actividades de vivienda y su valor discriminado (Nota 1 del numeral 4.2.3).

b. Diferenciar la experiencia exigida al proponente de los requisitos particulares de formación, idoneidad y experiencia del supervisor técnico independiente.

Respuesta:
La invitación ya diferencia ambos requisitos. La experiencia del proponente se acredita conforme a los numerales 4.2.2 y 4.2.3 (RUP y contratos certificados). El supervisor técnico independiente acredita sus requisitos particulares en el numeral 4.2.4: matrícula, especialización o certificaciones, experiencia según el artículo 36 de la Ley 400 de 1997 (mínimo cinco años de ejercicio) y dedicación del 50 %. Su experiencia adicional se califica por separado en el numeral 6.2.3. Se mantiene lo dispuesto.

c. Subsidiariamente, precisar qué tipologías de edificaciones y actividades se consideran admisibles para acreditar la experiencia específica.

Respuesta:
Son admisibles los contratos terminados y recibidos a satisfacción, inscritos en el RUP, cuyo objeto contemple interventoría, consultoría o supervisión técnica para la construcción de proyectos de vivienda y que contengan un alcance mínimo de dos de los códigos UNSPSC del numeral 4.2.3 b) (72101500, 80101500, 80101600,

80161500 y 81101500). No se admiten contratos en ejecución a la fecha de cierre (numeral 4.2.3).

2. Acreditación de experiencia y capacidad mediante consorcios o uniones temporales.
Referencia: Numerales 1.10, 4.2.3, 4.3 y 6.2.1, páginas 17, 39 a 43 y 46 a 47.

La invitación permite participar mediante consorcios o uniones temporales con una participación mínima del 10 % por integrante. No obstante, las reglas de acreditación de experiencia requieren precisión, pues el numeral 4.2.3 exige experiencia a cada integrante, mientras que la nota relacionada con administración delegada contempla el cumplimiento por uno de ellos.

Solicito aclarar:

a. Si uno de los integrantes puede acreditar la totalidad de la experiencia específica habilitante, independientemente de su porcentaje de participación.

Respuesta:
No. El numeral 4.2.3 b) establece que, en formas asociativas, cada integrante está obligado a acreditar experiencia. La Nota de ese numeral, según la cual basta con que cumpla uno de los proponentes, se limita a los contratos de administración delegada en los que el integrante ejecutó directamente la interventoría. Además, cada integrante debe acreditar una participación mínima del 10 % (numeral 1.10).

b. Si todos deben acreditar experiencia, cuál es el requisito mínimo individual y si se permite sumar sus contratos para alcanzar la cuantía exigida.

Respuesta:
Cada integrante debe aportar experiencia conforme al numeral 4.2.3 b); los términos no fijan un monto individual mínimo adicional. Para contratos ejecutados en consorcio o unión temporal se informa el valor correspondiente al porcentaje de participación que el integrante tuvo en ellos. Los contratos aportados pueden sumarse para alcanzar el 200 % exigido, dentro del máximo de dos contratos del numeral 4.2.3 a).

c. Si el límite máximo de dos contratos aplica al proponente plural en conjunto o individualmente a cada integrante.

Respuesta:
El límite de dos contratos del numeral 4.2.3 a) está previsto para el proponente y se verifica sobre el conjunto de los contratos aportados por el proponente plural, sin perjuicio de que cada integrante deba acreditar experiencia en los términos del numeral 4.2.3 b).

d. Si los indicadores financieros pueden acreditarse mediante integrantes diferentes, de manera que cada requisito sea cumplido por al menos uno de ellos.

Respuesta:
Sí. El numeral 4.3 dispone que cada requisito habilitante de carácter financiero puede ser acreditado por al menos uno de los integrantes del proponente plural, con estados financieros a 31 de diciembre de 2025 o con el RUP expedido dentro de los 30 días anteriores al cierre.

e. Si la experiencia adicional para puntaje puede ser aportada por cualquiera de los integrantes, independientemente de su porcentaje de participación.

Respuesta:
Sí. El numeral 6.2.1 admite contratos ejecutados por el proponente o por cualquiera de los miembros del consorcio o unión temporal, sin condicionarlos al porcentaje de participación en el proponente plural (salvo el mínimo del 10 % del numeral 1.10). Cada contrato se informa por el valor correspondiente a la participación que el integrante tuvo en su ejecución, debe cumplir las mismas condiciones de los requisitos habilitantes y ser adicional a los contratos aportados para habilitar.

3. Presupuesto oficial, plazo y cuantificación de requisitos

Referencia: Numerales 1.3, 1.5, 1.6, 4.1.6, 4.2.3 y 4.3.1.
La invitación establece una remuneración de $24.264.705 mensuales, con un plazo asociado a la ejecución del proyecto y fecha máxima del 31 de diciembre de 2027. Sin embargo, no determina expresamente el número de mensualidades que conforman el presupuesto oficial global.
Esta circunstancia dificulta calcular los requisitos de experiencia, patrimonio y garantías, así como estructurar una propuesta económica verificable.
Adicionalmente, el numeral 1.3 contempla ajustar proporcionalmente el valor de la interventoría cuando varíe la cantidad de viviendas, sin precisar sus efectos cuando dicha variación no implique una reducción equivalente del plazo o de las obligaciones profesionales.

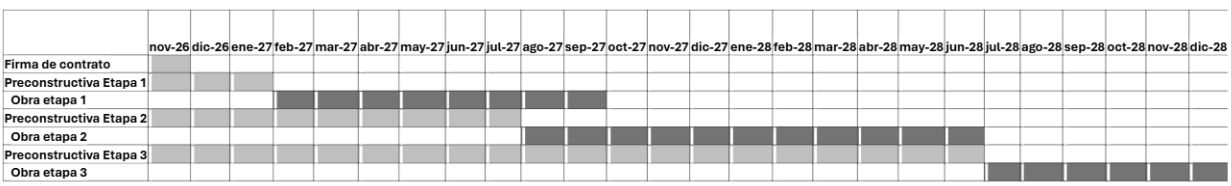
Solicito precisar:

a. El presupuesto oficial global y el número de mensualidades consideradas.

b. La duración estimada de las etapas preconstructiva, constructiva y de cierre.

Respuesta a y b:

Se envía cronograma, se estima una duración total de 26 meses desde la selección proyectada en noviembre hasta el fin de obra de la etapa 3 en diciembre de 2028. El valor del contrato resultará del valor mensual por la duración del cronograma. Se reitera que los pagos son proporcionales al avance certificado de obra: cada pago es el valor del contrato multiplicado por el porcentaje de avance físico certificado en el periodo. No se reconocen anticipos, pagos fijos, pagos globales ni sumas periódicas desvinculadas del avance físico-financiero del proyecto (numerales 1.8 y 8). Los periodos sin avance no generan pago. Las actividades de esos periodos están incluidas en el valor global y se remuneran con el avance que se certifique después. los pagos son contra avance certificado de obra. Se debe aclarar en la invitación ya que el plazo de diciembre de 2027 no corresponde a la finalización del 100% de las viviendas.



c. La base de cálculo y metodología para verificar la experiencia mínima del 200% en SMMLV.

Respuesta:
Se acredito según la experiencia obtenida en procesos contractuales anteriores de las diferentes entidades que hacen parte del proyecto.

d. El presupuesto de referencia para calcular el patrimonio exigido y las garantías.

Respuesta:
Corresponde al presupuesto indicado en los términos de referencia y en estas respuestas

e. La metodología de ajuste contractual cuando varíe el número de viviendas, especialmente si permanecen las obligaciones profesionales inicialmente previstas.

Respuesta:
El valor indicado para el presupuesto del contrato corresponde a 240 unidades de vivienda, este aumentará o disminuirá, corresponda, en proporción al número de unidades de vivienda que modifiquen el proyecto.

4. Forma de pago, suspensiones y mayores permanencias
Referencia: Numerales 1.6 y 1.8, páginas 14 y 15.

Los términos condicionan los pagos al avance certificado de obra, aunque la interventoría debe ejecutar actividades desde la etapa preconstructiva. También prevén suspender los pagos cuando existan retrasos o suspensiones de la construcción.
Estas condiciones requieren precisión sobre el reconocimiento de actividades efectivamente ejecutadas y los costos derivados de circunstancias no imputables al interventor.

Solicito aclarar:

a. El mecanismo de reconocimiento y pago de las actividades preconstructivas.

Respuesta:
Según los numerales 1.8 y 8, las actividades de revisión y aprobación anteriores al inicio de obra hacen parte del contrato, pero no se pagan por separado. Su costo está incluido en el valor global y se remunera con los pagos por avance certificado de obra.

b. El tratamiento de las actividades de interventoría efectivamente realizadas durante periodos sin avance físico de obra.

Respuesta:
Los pagos son proporcionales al avance certificado de obra: cada pago es el valor del contrato multiplicado por el porcentaje de avance físico certificado en el periodo. No se reconocen anticipos, pagos fijos, pagos globales ni sumas periódicas desvinculadas del avance físico-financiero del proyecto (numerales 1.8 y 8). Los periodos sin avance no generan pago. Las actividades de esos periodos están incluidas en el valor global y se remuneran con el avance que se certifique después.

c. Si las suspensiones de construcción implican también la suspensión de las obligaciones de disponibilidad del personal.

Respuesta:
Durante una suspensión formalizada con acta, la interventoría mantendrá el seguimiento mínimo que exijan el estado de la obra y las instrucciones del Comité Fiduciario (registro, custodia documental, verificación de medidas de protección de lo construido e informes). Esto no da lugar a pagos adicionales. Al reiniciar, la interventoría restablecerá las dedicaciones del numeral 4.2.4.

d. Las condiciones de reconocimiento económico de mayores permanencias o ampliaciones del plazo no atribuibles al interventor.

Respuesta:
El numeral 1.6 dispone que el presupuesto debe contemplar el plazo, "entendiendo que pueden existir suspensiones o las condiciones que pueden conllevar a la ampliación o disminución del término y, por tanto, no podrá aumentar o disminuir el valor del contrato, en cualquier proporción". Se mantiene esta disposición. El proponente debe considerar este riesgo al estructurar su oferta (numerales 1.8 y 11).

5. Personal mínimo y dedicaciones profesionales
Referencia: Numerales 4.2.4 y 9.1.2.1.

La invitación exige un interventor con dedicación del 100 % y un supervisor técnico independiente con dedicación del 50 %. Sin embargo, también contempla la obligación de disponer de personal adicional sin reconocimiento económico y hace referencia a un residente de interventoría.

Solicito confirmar si los dos profesionales señalados constituyen la totalidad del equipo mínimo obligatorio.

Respuesta:
El equipo mínimo habilitante del numeral 4.2.4 lo conforman dos profesionales: el Interventor, con dedicación del 100 %, y el Ingeniero Supervisor Técnico, con dedicación del 50 %. Si el cumplimiento del contrato exige personal adicional, el contratista debe garantizar su presencia sin generar costos adicionales para el contratante (numeral 4.2.4 c).

De requerirse personal adicional, precisar los cargos, perfiles, dedicaciones, condiciones de presencialidad y su inclusión en el presupuesto oficial, particularmente respecto del residente de interventoría mencionado en las obligaciones técnicas.

Respuesta:
El residente de interventoría (numeral 9.1.2.1) no hace parte del personal mínimo del numeral 4.2.4. Los términos no fijan su perfil, dedicación ni presencialidad; obligan a garantizar su presencia eficaz en todos los frentes de obra. Su costo está incluido en el precio de la propuesta, que comprende los gastos de la totalidad del equipo de trabajo (numerales 1.8 y 9.1.1, literal J).

6. Acreditación de experiencia y asignación de puntaje
Referencia: Numerales 4.2.3, 6.2.1, 6.2.2 y 6.2.3; Anexo 3, página 69.

Se identifican aspectos que requieren unificación para garantizar una evaluación objetiva.

El numeral 4.2.3 establece que los contratos se expresarán en SMMLV vigentes a su terminación, mientras que la nota (5) del Anexo 3 señala como referencia la fecha de suscripción.
Adicionalmente, la tabla de experiencia adicional del proponente se denomina en meses, aunque sus rangos corresponden a porcentajes del presupuesto.

Solicito:

a. Unificar el criterio de conversión a SMMLV, precisando la fecha aplicable y corrigiendo el Anexo 3.

Respuesta:
Se acoge. Se aplicará el criterio del numeral 4.2.3 a): SMMLV vigente a la fecha de terminación del contrato. La nota (5) del Anexo 3, que remite a la fecha de suscripción, se corregirá mediante adenda (numerales 1.17 y 2.4).

b. Corregir la denominación de la tabla de puntaje y establecer intervalos continuos e inequívocos.

Respuesta:
Se acoge. La tabla del numeral 6.2.1 se expresa en porcentaje del presupuesto y no en meses. Se corregirá su denominación y se establecerán intervalos continuos: mayor a 200 % y hasta 300 %, 10 puntos; mayor a 300 % y hasta 400 %, 20 puntos; mayor a 400 %, 50 puntos, conservando el carácter no acumulable de los puntajes. El ajuste se hará mediante adenda (numeral 2.4).

c. Precisar el número máximo de contratos admisibles para experiencia adicional.

Respuesta:
El numeral 6.2.1 admite uno o la sumatoria de los contratos terminados y/o liquidados, sin establecer un máximo de contratos para la experiencia adicional. El límite de dos contratos aplica únicamente a la experiencia habilitante (numeral 4.2.3 a).

d. Aclarar si los contratos o periodos empleados para habilitación pueden utilizarse también para obtener puntaje y bajo qué condiciones.

Respuesta:
No. Los numerales 6.2.1, 6.2.2 y 6.2.3 exigen que la experiencia para puntaje sea adicional (o diferente) a la aportada para verificar los requisitos habilitantes técnicos. Un contrato o periodo utilizado para habilitar no puede emplearse nuevamente para puntaje.

e. Establecer cómo se computarán los periodos simultáneos de experiencia profesional y cuáles documentos serán suficientes para acreditar cada criterio.

Respuesta:
La experiencia adicional se acredita con certificaciones de contratos terminados y/o liquidados que permitan identificar las actividades y los datos necesarios para la sumatoria (numeral 6.2.3), con el contenido del numeral 4.2.3 c) y el Anexo 3. Para el supervisor técnico se cuenta desde la expedición de la tarjeta profesional. Los términos no regulan expresamente los periodos simultáneos; mediante adenda se precisará que se computarán una sola vez, sin duplicar el tiempo traslapado.

7. Póliza decenal, responsabilidades y distribución de riesgos

Referencia: Numerales 1.4.3, 11, 12 y 13.

La invitación contempla obligaciones del supervisor técnico independiente relacionadas con el Certificado Técnico de Ocupación y la póliza decenal. Asimismo, condiciona la permanencia del adjudicatario a verificaciones posteriores y establece que los riesgos contractuales recaen íntegramente sobre el interventor.

No obstante, existen circunstancias que dependen de actuaciones del constructor, disponibilidad de recursos, programación de obra y decisiones de terceros, cuya ocurrencia puede afectar la ejecución sin encontrarse bajo el control del interventor.

Solicito:

a. Informar los requisitos de aceptación exigidos por la aseguradora y aclarar si la verificación puede realizarse antes de la adjudicación.

Respuesta:

Los criterios de aceptación son políticas internas de la aseguradora y de la Fiduciaria, ajenas al Fideicomiso (numerales 1.4.3 y 13). Según esos numerales, la verificación es un estudio ***distinto y posterior*** *al de selección y se hace con base en la carta de autorización del gestor integral del riesgo. No se realizará antes de la adjudicación.*

b. Precisar quién contrata y asume el costo de la póliza decenal.

Respuesta:

Le corresponde al ***Fideicomitente Constructor Desarrollador****, que ejecuta el proyecto por su cuenta y riesgo, conforme a la Ley 1796 de 2016. El Supervisor Técnico Independiente actúa como STI para efectos de la póliza (numeral 1.4.3, punto 8), sin asumir su costo.*

c. Delimitar las responsabilidades del interventor y del supervisor técnico independiente frente a las propias del constructor.

Respuesta:

Ya están delimitadas en los términos de referencia:

- *Interventor: numerales 1.4.1, 1.4.2 y 9.1.*
- *Supervisor Técnico Independiente: numeral 1.4.3, Leyes 400 de 1997 y 1796 de 2016, y NSR-10.*

Según el contrato de fiducia transcrito en la información general, el proyecto se ejecuta "por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa". La interventoría controla y vigila, pero no asume las obligaciones de ejecución del constructor.

d. Revisar la asignación integral de riesgos, diferenciando aquellos atribuibles a cada parte y sus consecuencias sobre plazo y remuneración.

Respuesta:

No se acoge. Se mantiene el numeral 11: por tratarse de una interventoría, los riesgos previsibles de su ejecución están a cargo del contratista.

e. Precisar que las obligaciones de indemnidad se aplicarán conforme a las responsabilidades legal y contractualmente imputables al interventor.

Respuesta:
Se aclara que la responsabilidad del interventor y su obligación de indemnidad se aplican según lo que le sea imputable. El numeral 9.1.3 remite al artículo 53 de la Ley 80 de 1993 y la limita a los perjuicios que "provengan del incumplimiento o responsabilidad directa, por parte del interventor". La cláusula de indemnidad del numeral 12 se refiere a los hechos "que no sean atribuibles a actos de las entidades".

8. Documentación contractual, garantías y propuesta económica
Referencia: Numerales 1.4.1.1, 1.4.1.2, 1.5, 2.7, 3.2, 4.1.6, 6.3, 7 y 14.

La invitación contiene referencias a fideicomisos distintos del proyecto Flores del Cuidado – La Ceja, particularmente la denominación FIDEICOMISO PAD EL TAMBO – LA CEJA como beneficiario de la garantía de seriedad.
También se identifican documentos mencionados como integrantes del proceso cuya disponibilidad debe confirmarse. Por otra parte, el numeral 3.2 exige ajustar la propuesta al 100 % del presupuesto, mientras que el numeral 6.3 contempla la menor oferta económica como criterio de desempate.

Solicito:

a. Corregir y unificar la identificación del fideicomiso, contratante, beneficiarios de garantías y número de la invitación en todos los documentos.

Respuesta:
Se acoge. Mediante adenda se corregirá: (i) el beneficiario de la garantía de seriedad (numeral 4.1.6) será el FIDEICOMISO PAD FLORES DEL CUIDADO-LA CEJA, con vocería de Fiduciaria Central S.A., y no el FIDEICOMISO PAD EL TAMBO-LA CEJA; (ii) se eliminarán las demás referencias a El Tambo (numerales 1.1 y 14); y (iii) se unificará la identificación de la invitación como Invitación Abierta No. 059 de 2026 en los anexos. Se aclara que el convocante es el FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA y el contratante es el FIDEICOMISO PAD FLORES DEL CUIDADO-LA CEJA (numerales 1.1, 1.2 y 8.1).

b. Facilitar o indicar el enlace específico de acceso al contrato de fiducia mercantil aplicable, anexo técnico del constructor-desarrollador, cronograma físico-financiero, minuta contractual de interventoría y formato de autorización del gestor integral del riesgo mencionado en el numeral 1.4.3.

Respuesta:
El contrato de fiducia mercantil se entrega previa solicitud a los correos habilitados en el numeral 2.1 (numerales 1.4.1.1 y 14). El anexo técnico del constructor desarrollador se entrega previa solicitud o está publicado en www.fiducentral.com, sección convocatorias (numerales 1.4.1.2 y 1.4.1.4). El cronograma de obra y el formato de autorización del gestor integral del riesgo (numerales 1.5 y 1.4.3) se pondrán a disposición de todos los interesados por la página web y los correos oficiales, en igualdad de condiciones (numeral 2.4). Las condiciones del contrato de interventoría están en los numerales 8 a 13 de la invitación.

c. Aclarar si el presupuesto oficial constituye un valor fijo o un límite máximo respecto del

cual se admiten propuestas inferiores.

Respuesta:
Se aclara que el presupuesto oficial constituye el valor máximo del contrato, siendo responsabilidad del observante la propuesta económica que presente

d. Precisar la metodología de presentación y comparación de las propuestas económicas.

Respuesta:
Se procederá según lo indicado en el numeral 7 de los términos de referencia.

9. Causales de rechazo y reglas de subsanación
Referencia: Numerales 2.11, 2.12, 4.4 y 5, páginas 25, 26 y 43 a 45.

Los términos contemplan la subsanación de requisitos habilitantes y establecen causales de rechazo, incluida aquella relacionada con multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual durante los cinco años anteriores al cierre.

Solicito:

a. Precisar el término efectivo de subsanación, su forma de cómputo y cuáles documentos o circunstancias no serán subsanables.

Respuesta:
Los requisitos habilitantes pueden subsanarse dentro del término de traslado del informe de evaluación, que según el numeral 2.1 vence el 19 de noviembre de 2026 a las 5:00 p.m. (numerales 2.12 y 4.4). Además, durante la evaluación el Comité Evaluador puede requerir aclaraciones por correo, que deben responderse por escrito dentro del término indicado en cada requerimiento (numeral 2.11). No son subsanables las propuestas extemporáneas (numeral 2.7), la garantía de seriedad no presentada con la oferta (numeral 4.1.6) ni las subsanaciones que mejoren la propuesta (numeral 5, literal k).

b. Delimitar la causal de rechazo prevista en el numeral 5, literal b), indicando cuáles decisiones y antecedentes se tendrán en cuenta y cómo se verificará su firmeza.

Respuesta:
La causal del numeral 5, literal b), y el numeral 4.1.10 se limitan a multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual impuestas mediante acto administrativo ejecutoriado por una entidad oficial, con ocasión de la celebración y ejecución de contratos, dentro de los cinco años anteriores a la fecha de cierre. La firmeza corresponde a que el acto esté ejecutoriado y se verifica con la declaración bajo gravedad de juramento del Anexo 2, sin perjuicio de la verificación de la información por el Comité Evaluador (numeral 1.15).

c. Aclarar si, para proponentes plurales, la existencia de dicha circunstancia en uno de sus integrantes ocasionará el rechazo de toda la propuesta.

Respuesta:
El requisito se acredita de manera individual por cada integrante (numeral 4.1.10) y las verificaciones se extienden a cada miembro (numeral 13). En consecuencia, si uno de los integrantes incurre en la causal, esta afecta la propuesta presentada por el proponente

plural.

Finalmente, si las respuestas implican modificaciones sustanciales a los requisitos de participación o condiciones contractuales, solicito evaluar una ampliación razonable del plazo de presentación de ofertas.

B) Las observaciones presentadas por la sociedad CIMENTACIONES Y ESTABILIZACIONES S.A.S. – CIMESCOL S.A.S, se responderán las mismas, así:

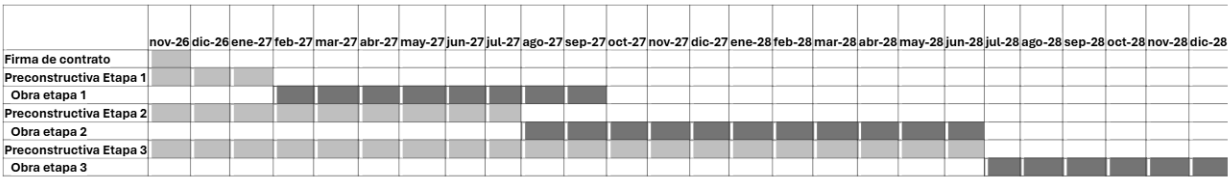
OBSERVACIÓN PRIMERA — El presupuesto oficial se expresa en términos mensuales y el plazo del contrato es indefinido, de modo que cuatro requisitos quedan sin base de cálculo

Solicitud:

Se solicita precisar expresamente cuál es la base de cálculo del "presupuesto estimado" o "presupuesto oficial" para efectos de los numerales 4.1.6, 4.2.3, 4.3.1 y 6.2.1. Respetuosamente se sugiere que, dado que el numeral 1.5 no fija un plazo determinado y el numeral 1.6 expresa el presupuesto en términos mensuales, se confirme que la base de cálculo es el valor mensual de $24.264.705; o bien que, si la Fiduciaria prefiere una base distinta, se publique el valor total estimado del contrato junto con el plazo y el número de etapas sobre los cuales se calculó.

Respuesta

Se envía cronograma, se estima una duración total de 26 meses desde la selección proyectada en noviembre hasta el fin de obra de la etapa 3 en diciembre de 2028. El valor del contrato resultará del valor mensual por la duración del cronograma. Se reitera que los pagos son proporcionales al avance certificado de obra: cada pago es el valor del contrato multiplicado por el porcentaje de avance físico certificado en el periodo. No se reconocen anticipos, pagos fijos, pagos globales ni sumas periódicas desvinculadas del avance físico-financiero del proyecto (numerales 1.8 y 8). Los periodos sin avance no generan pago. Las actividades de esos periodos están incluidas en el valor global y se remuneran con el avance que se certifique después. los pagos son contra avance certificado de obra. Se debe aclarar en la invitación ya que el plazo de diciembre de 2027 no corresponde a la finalización del 100% de las viviendas.



OBSERVACIÓN SEGUNDA — La razón de cobertura de intereses no contempla el caso del proponente sin gastos financieros

Solicitud:

Se solicita incorporar en los términos de referencia definitivos, o aclarar mediante la respuesta a observaciones, que el proponente que no registre gastos de intereses se entenderá habilitado respecto de la razón de cobertura de intereses, siempre que su utilidad operacional sea igual o mayor a cero; y que el proponente que no registre pasivos corrientes se entenderá habilitado respecto del índice de liquidez.

Respuesta
Se acoge. Mediante adenda (numerales 1.17 y 2.4) se precisará, para el numeral 4.3.1, que el proponente sin gastos de intereses se entenderá habilitado en la razón de cobertura de intereses siempre que su utilidad operacional sea igual o mayor a cero, y que el proponente sin pasivos corrientes se entenderá habilitado en el índice de liquidez. Se mantienen los demás indicadores.

OBSERVACIÓN TERCERA — No se precisa si los dos códigos UNSPSC deben concurrir en cada contrato o en el conjunto de los aportados

Solicitud:

Se solicita precisar si la exigencia de dos (2) códigos debe verificarse respecto de cada contrato aportado o respecto del conjunto de los contratos aportados; y confirmar que, en todo caso, prevalecerá la verificación del objeto y el alcance del contrato sobre la clasificación formal registrada en el RUP.

Respuesta.
La exigencia de dos códigos UNSPSC del numeral 4.2.3 b) se verifica respecto de cada contrato aportado, no sobre el conjunto. No se acoge que el objeto y el alcance prevalezcan sobre la clasificación, pues son requisitos concurrentes: el objeto debe contemplar interventoría, consultoría o supervisión técnica para construcción de vivienda y el contrato debe estar inscrito en el RUP (Nota 1 del numeral 4.2.3). Si las actividades no pueden identificarse con claridad, la experiencia no se tiene en cuenta.

OBSERVACIÓN CUARTA — No se precisa cómo se acredita la experiencia probable de cinco (5) años como interventor.

Solicitud:

Se solicita precisar la forma de cómputo de la experiencia probable mínima de cinco (5) años como interventor, indicando la fecha a partir de la cual se contabiliza y el documento con el que se acredita.

Respuesta.
La experiencia probable mínima de cinco años como interventor se acredita a través del RUP, con la información tomada de las certificaciones de los contratos adjuntos (numeral 4.2.2). El tiempo se contabiliza con las fechas de inicio y terminación consignadas en cada certificación (numeral 4.2.3 c), verificadas contra el RUP vigente y en firme (numeral 4.1.9). El proponente debe adjuntar la totalidad de las certificaciones que deban tenerse

en cuenta.

Petición.

Aclarar el tratamiento de la razón de cobertura de intereses y del índice de liquidez cuando el denominador correspondiente sea igual a cero.

Respuesta.
Se acoge en los términos de la respuesta a la observación segunda: cuando el denominador sea cero (gastos de intereses o pasivo corriente), el indicador respectivo se entenderá cumplido, siempre que la utilidad operacional sea igual o mayor a cero en el caso de la razón de cobertura de intereses. Se formalizará mediante adenda.

C) Las observaciones presentadas por la sociedad CONGECON S.A.S, se responderán las mismas, así:

OBSERVACIÓN 1:

Actualmente, la empresa CONGECON S.A.S se encuentra en el desarrollo de supervisión e interventoría de tres (3) proyectos de vivienda de interés social (VIS) que están en ejecución, razón por la cual, consultamos respetuosamente a la Entidad:
1. ¿Es procedente aportar las certificaciones de experiencia de los tres (3) contratos de interventoría en ejecución de vivienda VIS, donde el contratante certifique el porcentaje y valor de los avances y ejecuciones financieras/físicas efectivamente realizadas a la fecha de expedición?

Respuesta:
No es procedente. Los contratos que se encuentren en ejecución a la fecha de cierre no se tienen en cuenta para verificar la experiencia, y se exigen contratos terminados y recibidos a satisfacción (numeral 4.2.3 y Nota 1). Las certificaciones de avance o ejecución parcial no sustituyen esta exigencia.

2. En caso afirmativo, ¿dicha experiencia será tenida en cuenta para la evaluación de los requisitos habilitantes y/o de puntuación en el presente proceso de selección, y la cuantía ejecutada requerida?

Respuesta:
No. Los contratos en ejecución no serán tenidos en cuenta ni para los requisitos habilitantes (numeral 4.2.3) ni para el puntaje, pues la experiencia adicional exige contratos terminados que cumplan las mismas condiciones habilitantes (numeral 6.2.1).

OBSERVACIÓN 2:

Se solicita respetuosamente modificar y/o ajustar la Nota 1 del numeral 4.2.3 ("Experiencia Específica Acreditada"), de la invitación, de manera que se permita avalar la acreditación de los proyectos culminados mediante el uso de certificaciones alternas a las registradas en el RUP.
La totalidad de los contratos ejecutados y culminados a satisfacción ya fue radicada formalmente para su inscripción y actualización en el RUP ante la Cámara de Comercio, bajo el radicado número 3814825/GZCJKR. Dado que dicho trámite se encuentra en

proceso de verificación/publicación, la documentación y certificaciones alternas aportadas permiten respaldar e idóneamente comprobar la trayectoria y experiencia exigida para el proyecto Flores del Cuidado.

Respuesta:
No se acoge. El numeral 4.2.3 (literal a y Nota 1) exige que los contratos terminados estén inscritos en el RUP del oferente, de lo contrario no se tienen en cuenta, y el numeral 4.1.9 requiere un RUP vigente y en firme a la fecha de cierre. Un trámite de inscripción o actualización en verificación no cumple esa condición. Las certificaciones alternas solo reemplazan la certificación del contratante en los términos del numeral 4.2.3 c), pero no la inscripción en el RUP.

OBSERVACIÓN 3:

En el numeral 4.1.6 ("Garantía de Seriedad de la Oferta"), en el apartado referente al Monto de la Garantía, se establece que: "El Proponente debe incluir en su propuesta, la póliza de garantía por el diez por ciento (10%) del valor del contrato o presupuesto oficial". Con el fin de estructurar de manera correcta el amparo y emitir la póliza correspondiente, se solicita respetuosamente a VIVA precisar y aclarar cuál es el monto exacto del presupuesto oficial asignado o valor base del contrato sobre el cual se debe liquidar dicho 10%.

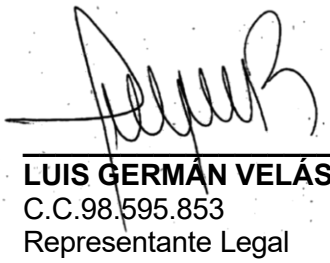
Respuesta:
El valor total del contrato corresponderá al valor mensual indicado en los términos de referencia por la duración total de 26 meses desde la selección proyectada en noviembre hasta el fin de obra de la etapa 3 en diciembre de 2028.

Se aclara que la base para determinar el porcentaje señalado corresponde al valor total al que asciende el contrato.

OBSERVACIÓN 4:

En el numeral 1.5 se señala que el plazo del contrato para trámites legales será el establecido en el cronograma de obra adjunto a la invitación. Al respecto, se solicita respetuosamente a VIVA precisar o indicar en qué anexo o sección del proceso de selección es posible visualizar el mencionado cronograma de obra, ya que no se encuentra disponible entre los documentos publicados.

Respuesta:
El numeral 1.5 fija como plazo máximo el 31 de diciembre de 2027, contado desde el acta de inicio del contrato de interventoría, y remite al cronograma de obra, que no está relacionado entre los Anexos 1 a 4 del numeral 14. El cronograma se pondrá a disposición de todos los interesados mediante la página web y los correos oficiales, en igualdad de condiciones (numerales 1.17 y 2.4).



LUIS GERMÁN VELÁSQUEZ RAMIREZ
C.C.98.595.853
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S. A.
Como vocera del **FIDEICOMISO PAD FLORES DEL CUIDADO-LA CEJA**
NIT.830.053.036-3