Bogotá D.C. 29 de abril de 2026

RESPUESTA A OBSERVACIONES

PROCESO DE SELECCIÓN- LICITACIÓN PÚBLICA No. UAEGRD-LP-OP-001-2026

OBJETO: "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE SILVANIA DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".

Teniendo en cuenta las observaciones formuladas por los interesados en el presente proceso de selección, a partir de la publicación del proyecto de pliego de Condiciones, procede la Unidad Administrativa Especial para la Gestión del Riesgo de Cundinamarca-U.A.E.G.R.D- a proferir respuesta a cada una de ellas, tal como se especifica a continuación. La metodología a utilizar consiste en transcribir cada una de las inquietudes u observaciones, identificando inicialmente la fuente, y seguidamente señalando su respuesta, así:

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR:	CONVIALQUI S.A.S
Fecha y Hora	8/04/2026 11:27 AM

OBSERVACIÓN NO. 1.

1. "*Solicitar de manera respetuosa ajustar el numeral 3.5.1 en el literal A, conforme la matriz de experiencia de los documentos tipo, teniendo en cuenta que la entidad solicita en la experiencia GENERAL: PROYECTOS QUE CORRESPONDAN Y/O CONTEMPLEN ACTIVIDADES DE: CONSTRUCCIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES VIVIENDA, sobrando la palabra vivienda conforme al numeral 1.1 de la Matriz sector vivienda."*

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

En atención a la observación presentada respecto del numeral 3.5.1 literal A, relacionada con la experiencia general exigida en los documentos del proceso, la entidad se permite manifestar lo siguiente:

Analizado el contenido de la observación y verificada la coherencia con lo dispuesto en la matriz de experiencia de los documentos tipo para el sector vivienda, en especial lo previsto en el numeral 1.1, se evidencia que asiste razón al observante en cuanto a que la inclusión del término "vivienda" no se encuentra prevista en el texto de los pliegos tipo.

En ese sentido, y con el fin de garantizar la debida aplicación de los documentos tipo adoptados por Colombia Compra Eficiente, así como los principios de transparencia, selección objetiva y pluralidad de oferentes consagrados en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, la entidad acoge la observación presentada.

En consecuencia, se procederá a modificar el numeral 3.5.1 literal A en los pliegos de condiciones definitivos, ajustando la redacción de la experiencia general conforme a lo establecido en la matriz de experiencia aplicable, eliminando el término "vivienda", con el fin de mantener la concordancia normativa y técnica del proceso.

OBSERVACIÓN NO. 2

2. "*Solicitar de manera respetuosa ajustar el numeral 4.1.3 conforme a la última versión de los pliegos tipo, teniendo en cuenta que falta incluir dos párrafos adicionales."*

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

La Entidad, en atención a la observación formulada por el proponente y una vez verificada la correspondencia del numeral 4.1.3 con la última versión vigente de los documentos tipo aplicables, considera procedente la solicitud. Lo anterior, en la medida en que se evidencia la necesidad de incorporar dos (2) párrafos adicionales, con el propósito de asegurar la debida armonización del pliego de condiciones con los lineamientos estandarizados y, a su vez, fortalecer los principios de claridad, transparencia y seguridad jurídica que rigen la contratación estatal.

En consecuencia, se acoge la observación y se procederá a efectuar el ajuste correspondiente, el cual será incorporado en la versión definitiva del pliego de condiciones.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR:	JS INGENIERIA Y COSNTRUCCIONES S.A.S.
Fecha y Hora	20/04/2026 6:21 PM

OBSERVACIÓN NO. 1.

"*Con relación a los ítems del presupuesto del proyecto:*

1. *Dada la potestad del contratista para ajustar los diseños del proyecto, se pueden cambiar el sistema constructivo claro está, en el marco de la normatividad técnica y urbanística vigente.*
2. *Se observa que el costo previsto para la complementación de los diseños resulta bajo, teniendo en cuenta que no se precisa con claridad el alcance de dicha actividad. Al respecto, es importante señalar que en este tipo de proyectos se deben realizar actividades, tales como: levantamiento topográfico, estudio de suelos, diseño estructural y diseño arquitectónico, diseño de redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas; y, en cuanto al urbanismo, se incluyen: diseño de pavimentos, diseño pluvial, diseño de redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas. En ese sentido, se solicita mayor claridad sobre el alcance real de la "complementación de diseños" y su adecuada correspondencia presupuestal.*

3. *Teniendo en cuenta que hay que adelantar las obras de redes eléctricas de urbanismo, encontramos dentro de los documentos del proceso, que el presupuesto únicamente contempla dos (2) ítems asociados a esta actividad (luminarias y postes), sin incluir componentes esenciales como tendido de redes, transformadores, acometidas, cajas de abonados, medidores y demás elementos requeridos para la correcta ejecución de este tipo de obras. Se solicita aclarar y/o ajustar este componente.*

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

1. En atención a la observación presentada por el interesado, en la cual se manifiesta que, dada la potestad del contratista para ajustar los diseños del proyecto, sería procedente modificar el sistema constructivo inicialmente previsto, esta Entidad se permite dar respuesta en los siguientes términos:

   En primer lugar, es importante precisar que el sistema constructivo definido en el proyecto no obedece a una decisión discrecional, sino que es el resultado de un proceso de estructuración técnica que tuvo en cuenta las condiciones particulares del entorno, las características del suelo, así como los requerimientos funcionales y de habitabilidad del proyecto. Dicho sistema fue formulado conforme a los lineamientos establecidos en la Ley 400 de 1997 y desarrollado bajo los parámetros de la NSR-10, garantizando el cumplimiento de las condiciones de seguridad estructural exigidas en el país.

   Ahora bien, si bien es cierto que el proyecto no cuenta con todos los estudios técnicos y se contempla la posibilidad de que el contratista realice ajustes a los diseños, dicha facultad no es absoluta ni irrestricta. Por el contrario, debe entenderse como una posibilidad limitada a optimizaciones o ajustes técnicos que no alteren de manera sustancial las condiciones esenciales del proyecto, entre ellas, el sistema constructivo definido como base para la estructuración del proceso si no son ajustes complementarios para dar cumplimientos a los parámetros establecidos en la NSR-10.

   Permitir un cambio integral del sistema constructivo implicaría modificar aspectos estructurales, presupuestales y de programación que fueron debidamente evaluados en la etapa precontractual, lo cual podría afectar la comparabilidad de las ofertas, el equilibrio económico del contrato y los principios de planeación y selección objetiva previstos en la Ley 80 de 1993.

   En virtud de lo anterior, la Entidad mantiene las condiciones establecidas en el pliego de condiciones y no acoge la observación presentada.

2. En atención a la observación presentada por el interesado, en la cual se indica que el presupuesto asignado para la complementación de diseños resulta insuficiente y que no se encuentra claramente definido su alcance, esta Entidad se permite manifestar lo siguiente.

   En primer lugar, es importante precisar que el proyecto cuenta con una base de diseños previamente elaborados y entregados por la Entidad, los cuales constituyen el insumo principal para la ejecución del contrato. En ese sentido, la actividad contemplada como “ajuste y complementación de diseños” no corresponde a la elaboración de estudios desde cero, sino a la revisión, validación, ajuste y eventual complementación puntual de los mismos, con el fin de garantizar su total alineación con la normatividad técnica vigente y las condiciones reales de ejecución.

   Bajo esta consideración, el alcance de dicha actividad se encuentra delimitado a intervenciones específicas tales como: complementación de diseños existentes, ajustes derivados de validaciones técnicas, precisiones de detalle, y, en caso de ser necesario, la complementación de información faltante que no implique la

estructuración completa del proyecto, sino su consolidación dentro del esquema técnico ya definido.

Adicionalmente, la Entidad realizó un análisis de mercado, basado en procesos similares del sector y en referencias de costos actualizadas, mediante el cual se determinó un presupuesto acorde con el alcance real de la actividad. Dicho análisis tuvo en cuenta que los ajustes y complementaciones de diseños, cuando parten de insumos previamente elaborados, representan un porcentaje significativamente menor frente al costo total de unos estudios y diseños completos, lo cual justifica el valor establecido en el presupuesto oficial.

De igual forma, el presupuesto definido garantiza la adecuada remuneración de las actividades requeridas, sin desconocer las obligaciones del contratista en cuanto a la calidad y cumplimiento de las normas técnicas aplicables, dentro de las cuales se incluyen, entre otras, las disposiciones del NSR-10 y demás reglamentaciones sectoriales vigentes de la norma técnica colombiana.

En virtud de lo anterior, la Entidad considera que el presupuesto establecido es suficiente, proporcional y coherente con el alcance real de las actividades requeridas, razón por la cual no se acoge la observación presentada y se mantienen las condiciones del proceso sin modificación.

3. Frente a la inquietud planteada por el proponente respecto a la supuesta ausencia de componentes esenciales en el presupuesto para las redes eléctricas de urbanismo, la Entidad considera pertinente realizar las siguientes precisiones.

   En primer lugar, es importante precisar que el proyecto fue estructurado bajo un enfoque técnico específico para el sistema de alumbrado exterior del conjunto de vivienda, el cual contempla la implementación de luminarias con tecnología solar autónoma, razón por la cual el alcance de las obras eléctricas difiere sustancialmente de los esquemas convencionales de redes eléctricas urbanas.

   En efecto, el sistema adoptado corresponde a un modelo de iluminación mediante paneles solares, en el cual cada unidad de alumbrado funciona de manera independiente, incorporando sus propios componentes de generación, almacenamiento y control de energía. Este tipo de solución tecnológica elimina la necesidad de infraestructura tradicional como redes de media o baja tensión, transformadores, acometidas eléctricas, canalizaciones extensivas, cajas de inspección y sistemas de medición, entre otros.

   En coherencia con lo anterior, el presupuesto oficial contempla los ítems de luminarias solares y sus respectivos soportes (postes) como componentes suficientes para garantizar la correcta ejecución del sistema de alumbrado exterior proyectado. Dichos elementos incluyen, de manera implícita, los dispositivos tecnológicos requeridos para su funcionamiento (panel solar, batería, controlador y sistema de iluminación), por lo que no se requieren obras adicionales asociadas a redes eléctricas tradicionales.

En ese sentido, no se evidencia omisión de componentes dentro del presupuesto, sino una diferente concepción técnica del sistema de alumbrado, que no requiere la infraestructura mencionada por el observante.

Finalmente, se precisa que el contratista deberá garantizar la correcta instalación, funcionamiento y cumplimiento de los niveles de iluminación exigidos, de conformidad con las especificaciones técnicas del proyecto y la normatividad vigente.

4. ***En cuanto al lote donde se desarrollará el proyecto, es necesario establecer su estado actual con relación a si existe alguna construcción ya que no se contempla la visita al sitio de las obras para establecer el alcance de la demolición.***

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

La entidad se permite aclarar a los proponentes que si bien es dentro del pliego de condiciones no se estableció como requisito la visita al lugar de ejecución del proyecto, es importante informar que el predio donde se desarrollarán las obras cuenta actualmente con una edificación existente.

No obstante, y con el fin de garantizar condiciones claras y equitativas para todos los proponentes, la Entidad ha previsto que dicho predio será entregado en condiciones adecuadas para la ejecución del proyecto, lo cual incluye la realización previa de las demoliciones necesarias y el retiro de cualquier elemento que pueda interferir con el normal desarrollo de las actividades constructivas.

En este sentido, el contratista recibirá el lote debidamente alistado, limpio y libre de construcciones, permitiendo así la ejecución de las obras conforme al alcance definido en el proceso, sin que se requiera asumir actividades adicionales relacionadas con demoliciones u obras preliminares distintas a las ya contempladas dentro del presupuesto oficial.

5. ***Teniendo en cuenta los documentos del proceso se evidencia que el lote en donde se desarrollara el proyecto se encuentra construido una edificación, la cual para desarrollar el proyecto se tendría que realizar desmonte y demoliciones y retiro de todas las estructuras existentes (cubierta, mampostería, estructura y cimentaciones), en este sentido, con el valor del presupuesto oficial en el ítem 15.2 "DEMOLICIÓN CONCRETO SIMPLE (INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES A UNA DISTANCIA DE 5KM)" no se cubre el costo que conllevaría desarrollar esas actividades, en este sentido, solicitamos que se discrimine las actividades y los costos individuales que se necesitan para dejar el lote apto para desarrollar el proyecto o en su defecto realizar un ajuste significativo del valor propuesto en esta actividad".***

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

La entidad se permite aclarar al proponente que esta observación ya fue atendida previamente por la Entidad, en respuesta a la observación relacionada con el estado actual del predio y las condiciones de entrega del mismo, por lo cual se solicita

remitirse a lo establecido en el numeral 4 de las respuestas a observaciones del presente proceso.

Sin perjuicio de lo anterior, y con el fin de reiterar y precisar lo indicado, se aclara que el predio será entregado al contratista en condiciones aptas para la ejecución del proyecto, lo cual incluye la realización previa, por parte de la Entidad, de las actividades necesarias de desmonte, demolición y retiro de las estructuras existentes. En consecuencia, dichas actividades no hacen parte del alcance ni de las obligaciones a cargo del contratista, ni deben ser consideradas dentro de la estructuración económica de la propuesta

Adicionalmente, respecto al ítem 15.2 “DEMOLICIÓN CONCRETO SIMPLE (INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES A UNA DISTANCIA DE 5 KM)”, es importante precisar que, tal como se evidencia en los documentos del proceso, este se encuentra incluido dentro del capítulo correspondiente a redes hidráulicas y de alcantarillado. En este sentido, su alcance está específicamente orientado a la demolición puntual de elementos en concreto simple, tales como andenes y/o tramos de vías existentes, requeridos para la ejecución de las conexiones finales del proyecto con las redes del municipio.

Por lo tanto, el valor asignado a este ítem corresponde a dichas actividades específicas y no contempla, ni pretende cubrir, demoliciones de edificaciones completas ni intervenciones estructurales mayores dentro del lote del proyecto, las cuales, como ya se indicó, serán asumidas previamente por la Entidad

OBSERVACIÓN NO. 2

“*Con relación al valor del presupuesto oficial:*

1. *En la casilla correspondiente al “VALOR COSTO DIRECTO DE OBRA UNIDAD CASA VIVIENDA” se observa una diferencia, toda vez que en la sumatoria no se está incluyendo el subtotal del capítulo de preliminares, sino únicamente el valor del ítem 1.1, lo cual genera una variación en el valor de la vivienda pasando de $63.839.144,79 a $74.392.602,79, lo cual a su vez impacta el valor total del presupuesto que se incrementa de $2.376.976.559 a $2.615.590.244. En consecuencia, se solicita verificar y ajustar la información correspondiente.*

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

La entidad se permite aclarar Una vez revisado el planteamiento, es importante precisar que no existe error en la estructuración del presupuesto, sino una interpretación inadecuada de la forma en que se distribuyen y aplican las cantidades dentro del capítulo de preliminares.

En efecto, dentro de dicho capítulo se encuentran contemplados varios ítems con naturalezas distintas. Para efectos del cálculo del costo por unidad de vivienda, únicamente se incorpora el ítem 1.1 “LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO DE CIMIENTOS CON ELEMENTOS DE PRECISIÓN”, en razón a que este corresponde directamente a una actividad que se ejecuta por cada unidad habitacional.

Por su parte, los ítems:

1.2 “CAMPAMENTO 18 m² EN TABLA, TEJA DE ETERNIT, INC. TRANS., MATERIALES”.
1.3 “CERCA EN TELA VERDE H = 2.10 m”,

corresponden a costos globales del proyecto, es decir, son actividades de carácter general que se ejecutan una sola vez para la totalidad de la obra, independientemente del número de viviendas a construir.

Desde el punto de vista técnico y presupuestal, estos ítems no pueden ser multiplicados por cada unidad de vivienda (17 viviendas en este caso), ya que hacerlo implicaría una sobrestimación del presupuesto, desvirtuando la correcta estructuración de los costos y afectando el principio de economía en la inversión de los recursos públicos.

En este sentido, la metodología adoptada por la Entidad es consistente con las buenas prácticas de presupuestación de obra, donde los costos preliminares se clasifican en:

Costos unitarios, asociados directamente a cada unidad constructiva (como el replanteo),

Costos globales o indirectos de obra, asociados a la ejecución integral del proyecto (como campamentos y cerramientos).

Por lo tanto, la sumatoria del “VALOR COSTO DIRECTO DE OBRA UNIDAD CASA VIVIENDA” incluye correctamente únicamente los ítems que corresponden a actividades unitarias por vivienda, mientras que los demás ítems del capítulo de preliminares se consideran dentro del presupuesto total del proyecto y no dentro del valor individual de cada unidad.

Así las cosas, la diferencia identificada por el proponente se origina en la inclusión indebida de ítems globales dentro del costo unitario de la vivienda, lo cual no corresponde a la estructura presupuestal definida por la Entidad.

En virtud de lo anterior, se aclara que el presupuesto se encuentra correctamente estructurado y no requiere ajustes, razón por la cual no se acoge la observación presentada.

2. ***Se identifica una diferencia en las tasas y contribuciones señaladas en el capítulo 4.1 (Oferta Económica) del proyecto de pliego de condiciones (contribución especial e impuesto de timbre del 5%), frente a las contenidas en el documento denominado “Presupuesto final viviendas urbanismo casas Silvania” en la pestaña AIU “detalle y análisis del AIU” aparece el 3% (publicado como documento No. 7 en SECOP). De igual manera aparece en este último un impuesto de timbre del 1l Se solicita aclarar cuál es la información correcta y unificar los valores correspondientes.***

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

En atención a la observación presentada por el proponente, en la cual se indica una presunta inconsistencia entre los porcentajes establecidos en el capítulo de Oferta Económica y los reflejados en el análisis del AIU del presupuesto oficial, la Entidad se permite realizar las siguientes aclaraciones:

En primer lugar, es importante aclarar que existe una diferencia conceptual y técnica entre los porcentajes que componen el AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad) y aquellos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones que se generan con ocasión de la ejecución del contrato. En ese sentido, no resulta procedente equiparar o comparar directamente estos valores, dado que obedecen a naturalezas distintas dentro de la estructura económica del proyecto.

El AIU definido por la Entidad corresponde a un componente interno del análisis de costos, el cual se encuentra estructurado de la siguiente manera: Administración (25%), Imprevistos (3%) y Utilidad (5%), para un total del 33%. Estos porcentajes responden a un análisis de mercado y a prácticas habituales en la estructuración de presupuestos de obra pública, y tienen como finalidad cubrir los costos indirectos del contratista, los riesgos previsibles y su margen de ganancia.

Por su parte, los valores señalados en el capítulo de Oferta Económica relacionados con contribuciones e impuestos (como la contribución especial y el impuesto de timbre) corresponden a cargas de carácter legal y tributario, las cuales son independientes del AIU y deben ser asumidas por el contratista conforme a la normatividad vigente al momento de la ejecución del contrato.

Ahora bien, frente a la inquietud específica sobre los porcentajes reflejados en el documento de análisis del AIU, es necesario precisar que dentro del componente de Administración (25%) la Entidad ha contemplado los costos asociados a la operación del contrato, incluyendo aquellos derivados de cargas tributarias, tasas y contribuciones de orden departamental y municipal que resulten aplicables. Es decir, estos valores hacen parte de la estructura de costos indirectos del proyecto y no deben interpretarse como porcentajes independientes o adicionales al AIU.

En consecuencia, no existe inconsistencia en la información publicada, sino una interpretación errónea al considerar equivalentes conceptos que, desde el punto de vista técnico y financiero, son diferentes.

Por lo anterior, se aclara que los valores contenidos en los documentos del proceso son correctos y coherentes entre sí, por lo cual no se requiere unificación ni ajuste alguno, en consecuencia, no se acoge la observación presentada.

3. *Analizando el capítulo 4.1 (Oferta Económica) del proyecto de pliego de condiciones – presupuesto oficial, en relación con las tasas y contribuciones en comparación con el documento denominado "Presupuesto final viviendas urbanismo casas Silvania" (publicado como documento No. 7 en los anexos del SECOP), se evidencian diferencias que se detallan a continuación:*

   - *RETEICA: en el pliego corresponde a 7,6 x 1.000, mientras que en el presupuesto final se establece en el 1%.*

- *RETENCIÓN DE IVA: en el pliego se indica el 19% del IVA facturado, mientras que en el presupuesto final no se registra este concepto.*
- *CONTRIBUCIÓN ESPECIAL: en el pliego corresponde al 5%, mientras que en el presupuesto final se contempla el 3%.*
- *IMPUESTO DE TIMBRE: en el pliego se fija en el 1%, mientras que en el presupuesto final no se encuentra incluido.*

Adicionalmente, no se evidencia la discriminación del IVA dentro del análisis del AIU. Todo lo anterior genera un impacto en el valor total del presupuesto."

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

Es importante indicar que la presente solicitud ya fue atendida por la Entidad en una respuesta anterior, en la cual se explicó de manera detallada la diferencia conceptual y técnica entre los componentes del AIU y las cargas tributarias aplicables al contrato. En este sentido, se solicita al proponente remitirse a dicha respuesta para una comprensión del presupuesto del proyecto.

En primer lugar, es importante precisar que las diferencias identificadas entre los porcentajes y conceptos tributarios consignados en el pliego de condiciones frente al documento denominado "Presupuesto final" no constituyen inconsistencias del proceso, sino que obedecen a la naturaleza y finalidad distinta de cada documento.

La Entidad se permite aclarar a los proponentes que, desde el punto de vista financiero, los costos asociados a impuestos, tasas, contribuciones, estampillas y demás cargas tributarias de orden territorial —tanto departamental como municipal—, tales como el RETEICA, la contribución especial, el impuesto de timbre y las diferentes retenciones aplicables, no se incorporan como ítems independientes dentro del presupuesto base de obra.

En este sentido, conforme a las buenas prácticas de estructuración de presupuestos de obra pública y a lo establecido en lineamientos de entidades como el Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el componente de Administración dentro del AIU contempla todos aquellos costos indirectos necesarios para la ejecución del contrato, incluyendo cargas tributarias, costos financieros, gastos administrativos, pólizas, impuestos locales y departamentales, entre otros. Por lo tanto, es en este componente donde se encuentran proyectados y debidamente considerados los impuestos y contribuciones mencionados por el proponente.

Así mismo, en relación con el Impuesto al Valor Agregado (IVA), es necesario aclarar que, de conformidad con la normativa tributaria colombiana vigente y los criterios establecidos por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, en los contratos de obra pública el IVA no se aplica sobre la totalidad del valor del contrato, sino exclusivamente sobre el componente de utilidad (U) del AIU. En consecuencia, dentro del desglose del AIU considerado por la Entidad, se encuentra implícita la estimación del IVA asociado a la utilidad, acorde con la naturaleza del contrato de obra.

Adicionalmente, las diferencias en porcentajes como RETEICA o contribución especial responden a particularidades normativas del orden territorial, las cuales pueden variar dependiendo del municipio y del momento de ejecución del contrato, así como de actualizaciones en acuerdos municipales o interpretaciones tributarias vigentes. Por tal razón, los valores consignados en el pliego deben entenderse como referencias que orientan al proponente, quien es el responsable de validar, ajustar y asumir dichos costos dentro de su estructura de AIU, conforme a su análisis particular y a la normatividad aplicable.

En ese sentido, la Entidad ha estructurado el presupuesto oficial bajo criterios de coherencia, suficiencia y análisis de mercado, garantizando que los valores establecidos permiten la adecuada ejecución del proyecto, incluyendo todos los costos directos e indirectos asociados.

Por lo anterior, se reitera lo señalado en la respuesta anterior y no se acoge la observación presentada, manteniéndose las condiciones establecidas en el proceso.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR:	PROCUIMA LTDA
Fecha y Hora	22/04/2026 8:34 PM

OBSERVACIÓN NO. 1.

“Teniendo en cuenta la experiencia exigida:

El numeral 1. OBRAS EN PROYECTOS DE VIVIENDA(S) URBANA(S)ACTIVIDAD A CONTRATAR:

1.1. PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA(S) URBANA(S) TIPO DE EXPERIENCIA: GENERAL: PROYECTOS QUE CORRESPONDAN Y/O CONTEMPLEN ACTIVIDADES DE: CONSTRUCCIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES VIVIENDA.

ESPECIFICA: Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe contemplar un área construida igual o superior al (70%) del total de metros cuadrados del proceso de selección, el cual corresponde a (2.037,84M2).

De manera atenta solicito a la entidad si la experiencia es posible validarla mediante proyectos de vivienda rural, si por el contrario se limita a vivienda urbana solicitamos ampliar el requisito para que sea incluido para vivienda rural y/o urbana teniendo en cuenta que las especificaciones y diseños contemplados manejan similitud con respecto a viviendas rurales.”

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

Una vez analizada la solicitud, no se acoge la observación, por las razones técnicas que se exponen a continuación:

En primer lugar, es importante precisar que el objeto del presente proceso corresponde al desarrollo de un proyecto de vivienda agrupada en suelo urbano, lo cual implica unas condiciones técnicas, normativas y de planificación sustancialmente diferentes a las de la vivienda rural dispersa. En este tipo de proyectos urbanos, el diseño y la ejecución de las obras deben responder a criterios específicos de densificación, ocupación del suelo, integración de redes de servicios públicos, urbanismo, accesibilidad, y cumplimiento de normas urbanísticas locales, aspectos que no son equiparables a los desarrollos de vivienda rural.

Adicionalmente, los proyectos de vivienda agrupada urbana se estructuran con base en la optimización del área construida dentro de un lote determinado, cumpliendo con índices como el coeficiente de ocupación, coeficiente de construcción, aislamientos, alturas permitidas y demás disposiciones propias de la normativa urbana. Estas condiciones determinan un manejo técnico del proyecto que exige experiencia específica en este tipo de desarrollos.

Por el contrario, la vivienda rural dispersa, aunque también corresponde a soluciones habitacionales, presenta características técnicas distintas, tales como menor densidad constructiva, ausencia o menor complejidad en redes de urbanismo, diferentes condiciones de implantación en el terreno, y en muchos casos, soluciones constructivas adaptadas a contextos particulares que no necesariamente incorporan los componentes propios de un proyecto urbano integral.

En este sentido, si bien pueden existir similitudes en algunos aspectos constructivos básicos, no es técnicamente equivalente la experiencia en vivienda rural frente a la requerida para proyectos de vivienda urbana agrupada, especialmente cuando el proceso exige el cumplimiento de un área construida significativa dentro de un esquema urbanístico definido.

Finalmente, es importante resaltar que el requisito definido no limita de manera injustificada la participación, sino que responde a la necesidad de asegurar que el contratista cuente con la idoneidad necesaria para desarrollar un proyecto con condiciones propias del entorno urbano.

En virtud de lo anterior, la Entidad mantiene No Acepta la observación al requisito de experiencia en proyectos de vivienda urbana.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR:	MARCAS INGENIERIA SAS
Fecha y Hora	23/04/2026 12:30 PM

OBSERVACIÓN NO. 1.

“Respetuosamente, solicitamos a la Entidad ajustar el requisito habilitante de experiencia previsto en el numeral 3.5.1 del pliego, en el sentido de ampliar la experiencia general exigida para que, además de contratos que contemplen actividades de construcción, ampliación y/o reconstrucción de edificaciones de vivienda, también se acepten contratos

de mantenimiento de vivienda, siempre que correspondan al mismo sector de infraestructura social – vivienda y permitan acreditar la magnitud o área intervenida exigida en el proceso.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el propio pliego indica que la experiencia debe definirse conforme a la matriz de experiencia aplicable al proyecto de infraestructura social a contratar y que la acreditación debe centrarse en las actividades ejecutadas, su alcance y la magnitud intervenida.

Adicionalmente, el mismo documento contempla dentro de la clasificación UNSPSC códigos asociados a servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento, incluyendo servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura, lo que evidencia que este tipo de actividades guarda relación directa con el objeto contractual y con el sector vivienda del proceso.

En ese sentido, mantener cerrada la experiencia únicamente a construcción, ampliación y reconstrucción restringe injustificadamente la pluralidad de oferentes, cuando existen contratos de mantenimiento de vivienda técnicamente idóneos para demostrar capacidad y experiencia en intervenciones sobre edificaciones residenciales."

RESPUESTA DE LA U.A.E.G.R.D.:

La entidad, no acepta la observación. En primer lugar, es importante precisar que el presente proceso se rige por los documentos tipo del sector de infraestructura social vivienda, en los cuales se establece de manera clara la matriz de experiencia aplicable, la cual define expresamente los tipos de actividades válidas para acreditar la experiencia, tales como construcción, ampliación y/o reconstrucción de edificaciones.

Dicha matriz fue adoptada y aplicada por la Entidad de manera estricta y coherente tanto en los estudios previos como en el proyecto de pliego y en los documentos definitivos del proceso, garantizando uniformidad en los criterios de evaluación y cumplimiento de los lineamientos establecidos para este tipo de contratación. En este sentido, la Entidad no cuenta con discrecionalidad para modificar o ampliar la experiencia más allá de lo previsto en los documentos tipo, en la medida en que estos buscan estandarizar condiciones y asegurar procesos transparentes y comparables.

Desde el punto de vista técnico, es importante señalar que las actividades de mantenimiento de vivienda, si bien se desarrollan sobre edificaciones existentes, no son equivalentes en alcance, complejidad ni exigencia técnica a las actividades de construcción, ampliación o reconstrucción. Estas últimas implican procesos técnicos que abarcan desde la ejecución de cimentaciones, estructuras, sistemas constructivos completos, hasta la coordinación de redes y componentes urbanísticos, lo cual exige una capacidad técnica y operativa diferente a la requerida en intervenciones de mantenimiento.

Adicionalmente, frente al argumento relacionado con la clasificación UNSPSC, es importante aclarar que dicha codificación tiene un carácter referencial y de clasificación de bienes y servicios, más no define por sí misma los criterios habilitantes de experiencia. En consecuencia, la inclusión de códigos asociados a mantenimiento no implica que este tipo

de actividades sea válido para acreditar la experiencia exigida, cuando la matriz de experiencia establece de manera expresa otras condiciones.

Así mismo, la Entidad ha verificado que el requisito de experiencia definido no restringe de manera injustificada la pluralidad de oferentes, sino que delimita la participación a aquellos proponentes que cuentan con experiencia directamente relacionada con la naturaleza y alcance del proyecto, en cumplimiento del principio de selección objetiva.

Por lo anterior la entidad se mantiene con lo establecido en los documentos previos y pliegos de condiciones.

Sin otro particular

WILLIAM EDUARDO ROZO VARGAS
DIRECTOR U.A.E.G.R.D

Proyectó aspectos técnicos John Alexander Diaz- Contratista U.A.E.G.R.D
Proyectó aspectos Jurídicos Heidy Carolina Cueca - Contratista U.A.E.G.R.D
Revisó: Shirly Carolina Escobar Aguilera - Contratista U.A.E.G.R.D
Milton Arley Garzón- Abogado Contratista U.A.E.G.R.D
Aprobó: Oscar Saldaña Barbosa. Subdirector de Reducción U.A.E.G.R.D