# AVISO DE CONVOCATORIA PÚBLICA

**Fecha de Publicación: 12 DE MAYO DE 2026**

**LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICÁ COMUNICA Y CONVOCA A PARTICIPAR A PERSONAS NATURALES O JURIDICAS EN EL PROCESO CONCURSO DE MÉRITOS N° CM-003-2026**

**OBJETO: INTERVENTORIA ADMINISTRATIVA, JURÍDICA, FINANCIERA, TÉCNICA, AMBIENTAL, SOCIAL Y SISO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) E INTERES PRIORITARIO (VIP) "VALLES DE MONTEPINCIO", EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ**

**PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN: CONCURSO DE MÉRITOS**

**FECHA APROXIMADA DE APERTURA: 22 DE MAYO DE 2026**
**FECHA APROXIMADA DE CIERRE: 28 DE MAYO DE 2026**

Los procesos de Selección y las actuaciones de quienes intervengan en la Contratación Estatal, deben desarrollarse con arreglo a los principios de transparencia, económica y responsabilidad, acordes con los principios que rigen la función administrativa, consignados en el artículo 209 de la Constitución Política. El presente proceso se adelantará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.

La modalidad de selección que corresponde al presente proceso de contratación es el de CONCURSO DE MÉRITOS, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2, numeral 3, de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.3.1. del Decreto 1082 de 2015.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato que se va a celebrar, y conforme a lo expresado en el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el numeral 2 en virtud del artículo 88 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción), en los procesos de selección la oferta más favorable será aquella que, teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos contenida en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, resulte ser la más ventajosa para la entidad, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos. Así mismo, los pliegos están soportados por el estudio de conveniencia y oportunidad contenido en el documento sobre el estudio técnico.

**REQUISITOS GENERALES PARA PARTICIPAR**: Pueden participar aquellas personas naturales o jurídicas inscritas en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio con anterioridad a la apertura del Concurso de Méritos, además pueden participar Consorcios o Uniones Temporales o promesas de sociedad futura que cumplan los requisitos del pliego de condiciones.

**VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO:** CERO PESOS ($0)

Para efectos fiscales y de constitución de garantías del presente proceso contractual se tuvieron en cuenta los resultados de los estudios técnicos, jurídicos y financieros elaborados, así como el modelo financiero correspondiente y el porcentaje establecido para tal fin para el Interventor (2.10%) del valor total estimado del proyecto (ver anexo análisis del sector.) estableciendo un valor proyectado de **MIL NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS ($1.094.360.000) M/CTE.**

Este valor se ha determinado una vez analizado el modelo financiero del negocio jurídico de la escogencia del gerente constructor, adelantado mediante la licitación pública LP-001-2026, en razón a suplir las necesidades del proyecto, el acompañamiento de la interventoría sin que se vea afectado el cierre financiero.

Sin perjuicio del valor estimado del contrato y de las estimaciones contenidas en el modelo financiero de la entidad, corresponde al **INTERVENTOR** realizar sus propias estimaciones y cálculos, a partir de la revisión integral de los documentos que integran el proceso de selección, con el fin de formular una propuesta que materialice la prestación del servicio en los términos establecidos, asumiendo por su cuenta y riesgo el resultado de dicha evaluación

**EN CONSECUENCIA, NO SE EXPEDIRÁ CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL NI REGISTRO PRESUPUESTAL,** y se estipula expresamente en el contrato que el INTERVENTOR acepta que sus ingresos provendrán exclusivamente de la prestación de los servicios otorgados en el proyecto, descontando las obligaciones fiscales previstas en la ley.

**LUGAR DE ENTREGA DE LAS PROPUESTAS:** De conformidad con lo señalado por los artículos 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015, el presente proceso se publicará en la página del SECOP II: www.colombiacompra.gov.co junto con el acto administrativo de apertura del proceso de selección, los estudios previos y demás documentos del proceso, por lo tanto, la propuesta se deberá publicar a través de la página SECOP II.

**ESPECIFICACIONES TECNICAS:** Las establecidas en los estudios previos y anexos que hacen parte integral del proceso y del Proyecto de Pliego de Condiciones

**PLAZO ESTIMADO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El plazo total será de **DIECIOCHO (18) MESES.** Los cuales se contarán a partir de la firma el acta de inicio **EL CONTRATISTA,** deberá revisar, acompañar y supervisar al gerente constructor con las siguientes actividades:

| ETAPA | PLAZO | ALCANCE | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|
| Fiducia Inmobiliaria y aporte del Inmueble | Treinta (30) días. | Suscripción del contrato de constitución del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria por los Fideicomitentes. Transferencia del Inmueble por la Municipio de Cajicá al Fideicomiso Inmobiliario del Proyecto, mediante la firma de la escritura correspondiente. | La fiducia deberá ser constituida por el responsable desarrollador del proyecto Las comisiones fiduciarias serán asumidas por el proponente seleccionado. Los gastos de transferencia del inmueble serán asumidos por el contratista seleccionado |
| Estructuración y licencia- miento | Hasta dos (02) meses | Ejecución de estudios, diseños, cálculos, urbanísticos y arquitectónicos, estructurales, estudios de suelos; obtención de disponibilidades de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural; estructuración financiera y comercial; radicación y obtención de las Licencias Urbanísticas necesarias, en los tiempos estipulados en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuyas gestiones deberán estar en cabeza exclusivamente del Proponente seleccionado; escrituración para la | Durante este plazo, el gerente constructor elegido podrá solicitar el permiso ante la interventoría y de contar con su aval a la autoridad municipal para adelantar la construcción del campamento de obra, de la sala de ventas, para el movimiento de tierras y de-más actividades requeridas. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | conformación urbanística del Proyecto y cesión de espacios públicos al municipio de Cajicá, según las licencias que se expidan para éste. Todo lo anterior con cargo a los recursos del Proyecto. | |
| Preventa, ventas. | Corresponderá al plazo establecido en el contrato de encargo fiduciario de preventa (hasta 1 mes). | Tiempo durante el cual se vincularán los hogares interesados al Proyecto y la Fiduciaria administrará los dineros que dichos hogares depositen en sus encargos individuales para el pago y posterior escrituración de cada vivienda. Estos dineros serán entregados para el desarrollo y construcción del Proyecto previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el contrato de encargo fiduciario. | El encargo de preventa será constituido por el gerente constructor y la fiduciaria.<br><br>El INSVIVIENDA entregará el listado de los hogares postulantes, obtenido por la caracterización por dicho instituto |
| Construcción | Quince (15) meses. | A partir de la fecha en que quede en firme las licencias de urbanismo y construcción. | Este cronograma podrá ser ajustado teniendo en cuenta el presentado por el gerente constructor, quien, en su calidad de Fideicomitente responsable del Proyecto, deberá presentar al Comité Fiduciario el cronograma de ejecución de obra e inversión, que incluirá las obras de urbanismo, de viviendas y equipamiento; el cual ha sido previamente presentado y avalado por la interventoría integral |
| Escrituración y entrega a los hogares | Para cada vivienda, dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que se haya sido expedido el CTO (certificado técnico de ocupación) Ley 1796 de 2016 el cual deberá ser expedido por la interventoría contratada por el municipio de conformidad con lo establecido en el art. 10 de ley 1796 de 2016. | A partir de la terminación de las obras de cada sector del Proyecto, el gerente constructor deberá gestionar los requisitos necesarios para la escrituración y registro de la compra- venta de cada vivienda y la entrega correspondiente. | Legalización de créditos hipotecarios, subsidios, cesantías, ahorros programados, etc. y escrituración de las unidades de vivienda para dar paso a la entrega de cada vivienda |
| Solicitud de entrega de la cesión de zona verde, vías y equipamiento. | Hasta seis (6) después de vencimiento del término de vigencia de la licencia de urbanización | El gerente constructor deberá realizar los trámites para la escrituración y entrega material, a título gratuito, de los espacios públicos al Municipio de Cajicá | Debe solicitar la entrega material según los mecanismos y procedimientos establecidos en la normatividad vigente. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Liquidación | Hasta doce (12) meses después de la incorporación jurídica de la cesión | El gerente constructor deberá coordinar junto con la interventoría; la Fiduciaria y demás fideicomitentes la liquidación de los contratos fiduciarios del Proyecto (encargos de preventa y fideicomiso inmobiliario) según lo previsto sobre el particular en cada uno de ellos. | |

**FECHA LÍMITE DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA: 28 DE MAYO DE 2026 8:00 A.M.**

**FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA:** Los Proponentes deben presentar sus Ofertas por escrito, con los formatos contenidos en los Anexos, en la fecha establecida en el Cronograma y acompañadas de los documentos solicitados en esta sección, así como de la garantía de seriedad de la Oferta.

Las Ofertas estarán vigentes por el término de noventa (90) días calendario, contados desde la fecha de presentación de Ofertas establecida en el Cronograma.

***Los documentos de la Oferta deben estar foliados de forma consecutiva y la numeración debe iniciar con el número uno (1).***

Los Proponentes deben presentar la Oferta y los anexos en los formatos indicados (contenidos en los anexos, en formatos PDF que permita reconocimiento de texto y Excel)

El Municipio estudiará las propuestas en los términos en que fuere redactada, por tanto, la misma debe ser presentada en términos claros precisos y concretos, de forma tal que no se preste a interpretaciones equivocas o erróneas en el momento de su estudio.

La presentación de la Oferta implica la aceptación por parte del Proponente de la distribución de Riesgos efectuada en el Pliego de Condiciones y sus Adendas.

En la fecha y hora indicada, se declarará cerrada la etapa de recepción de propuestas del presente proceso, por medio de la plataforma transaccional SECOP II.

Cuando haya una indisponibilidad del SECOP II, confirmada por Colombia Compra Eficiente mediante certificado de indisponibilidad, la entidad estatal puede recibir ofertas en los términos y condiciones establecidos en el “Protocolo para actuar ante una indisponibilidad del SECOP II” o en el documento que Colombia Compra Eficiente determine para ello. [Puede consultarlo en el siguiente enlace: https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii/indisponibilidad-en-el-secop-ii].

## ACUERDOS COMERCIALES

El Proceso de Contratación está sujeto a los siguientes Acuerdos Comerciales. En consecuencia las Ofertas de bienes y servicios de países con los cuales Colombia tiene Acuerdos Comerciales vigentes que cubren el presente Proceso de Contratación, serán tratadas como Ofertas de bienes y servicios colombianos y tendrán derecho al puntaje para estimular la industria nacional de que trata la sección VII C[1].

**Cobertura Acuerdos Comerciales**

[1] Colombia Compra Eficiente recomienda a las Entidades Estatales revisar el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación con el fin de verificar la cobertura de Acuerdos Comerciales, CAN y demás aspectos relevantes.

En consecuencia, los bienes y servicios de los siguientes países están sujetos a acuerdos comerciales: Triángulo norte, Guatemala y la Decisión 439 de la Secretaría de la CAN reciben trato nacional.

**LIMITACIÓN A MIPYMES:**

Este proceso no es susceptible a limitación a Mipymes en razón a su cuantía.

## CRONOGRAMA DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

| Actividad | Fecha | Lugar | Norma |
|---|---|---|---|
| Publicación del aviso de convocatoria pública | 12 de Mayo de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Publicación estudios y documentos previos | 12 de Mayo de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Publicación del proyecto de Pliego de Condiciones | 12 de Mayo de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Plazo para presentar observaciones al proyecto de Pliego de Condiciones | Hasta el 20 de mayo de 2026 a las 05:30 PM | SECOP; o en asunto: observaciones pliego de condiciones proceso de contratación CM-003-2026 | Decreto 1082/15 art. 2.2.1.1.2.1.4. |
| Plazo para presentar manifestaciones de interés de limitar la convocatoria a Mipymes | N/A | N/A | Decreto 1860/21 art. 5 - Modificación Dto. 1082/15 art. 2.2.1.2.4.2.2 |
| Respuesta a observaciones y sugerencias al proyecto de Pliego de Condiciones | 22 de mayo de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Publicación del aviso de limitación a Mipymes | N/A | N/A | Fecha definida por la Entidad. |
| Expedición y publicación del acto administrativo de apertura del Proceso de Contratación | 22 de mayo de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Publicación del Pliego de Condiciones definitivo | 22 de mayo de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Audiencia de asignación de Riesgos (solo cuando la Entidad decida realizarla) | N/A | N/A | L. 80/93 art. 30 |
| Presentación de observaciones al Pliego de Condiciones | 25 de mayo de 2026 Hasta las 05:30 PM | Ver sección de comunicaciones de los Pliegos de Condiciones. | Fecha definida por la Entidad. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Respuesta a las observaciones al Pliego de Condiciones | 26 de Mayo de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Plazo máximo para expedir Adendas | 26 de mayo de 2026 Hasta las 07:00 PM | Plataforma transaccional SECOP II | Decreto 1082/15 art. 2.2.1.1.2.2.1. |
| Fecha de cierre del Proceso de Contratación | 28 de mayo de 2026 08:00 AM | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Informe de presentación de ofertas /Audiencia de apertura de ofertas | 28 de mayo de 2026 08:05 AM | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Evaluación de las ofertas | Hasta el 29 de mayo de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Publicación del informe inicial de evaluación | 01 de junio de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Traslado para observaciones al informe de evaluación de las ofertas (plazo máximo para presentar subsanaciones) | **Desde:** 02 de junio de 2026 **Hasta:** 04 de junio de 2026 (fecha de finalización del traslado del informe de evaluación) | Plataforma transaccional SECOP II | Decreto 1082/15 art. 2.2.1.2.1.3.2 |
| Publicación del informe final de evaluación | 05 de junio de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Audiencia de orden de elegibilidad *opcional por la Entidad hacerlo en audiencia | N/A | N/A | Fecha definida por la Entidad. |
| Publicación acto administrativo de adjudicación o de declaratoria de desierta | 09 de junio de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Firma del contrato | 10 de junio de 2026 | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Entrega de Garantías | DOS DIAS SIGUIENTES | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |
| Aprobación de Garantías | DOS DIAS SIGUIENTES | Plataforma transaccional SECOP II | Fecha definida por la Entidad. |

Las fechas indicadas podrán variar de acuerdo con la ley y las condiciones previstas en el presente proyecto de pliego para la prórroga de los plazos, todo lo cual deberá ser tenido en cuenta por los OFERENTES.