DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS PLIEGOS DE CONDICIONES DEL CONCURSO PUBLICO No. 08-2019

OBJETO: "Contratar la prestación del servicio de reparaciones, obras y mantenimientos (ROM) locativos por regional a los inmuebles sujetos de administración por parte de la SAE SAS".

La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, procede a dar a conocer las respuestas a las observaciones presentadas a los pliegos de condiciones, proyectadas por la Gerencia de Técnica, la Gerencia Financiera y la Gerencia de Contratos conforme a la naturaleza de las preguntas, con el fin de garantizar los principios consagrados en la Ley, como el de Transparencia y Libre Concurrencia, permitiendo que los posibles oferentes puedan plasmar una propuesta competitiva para atender a cabalidad lo requerido en los documentos del proceso.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR JOHN PIRACHICAN- BASA DISEÑO SAS

OBSERVACIÓN 1

"1-De acuerdo al numeral 3. REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS 3.1. EXPERIENCIA solicitamos aclaración respecto a la cantidad de certificaciones del regional centro oriente 1 y centro oriente 2 ya que existe una incongruencia entre la digitación de letras y números, la cual transcribo a continuación.

"1. Regional Centro Oriente 1: Experiencia mínima cinco (5) años y máximo ***seis (4)*** *certificaciones." (negrilla fuera de texto)*
"2. Regional Centro Oriente 2: Experiencia mínima cinco (5) años y máximo ***seis (3)*** *certificaciones." (negrilla fuera de texto)"*

RESPUESTA

Se realiza la aclaración y se modifica el texto mediante la adenda No. 1 la cual será publicada en la página web.

OBSERVACIÓN 2

"2- Solicitamos a la entidad aclaración referente a la expresión ***"experiencia mínima cinco (5) años"*** *se refieren a la sumatoria de los tiempos de ejecución de las certificaciones aportadas por cada regional? ¿o hacen referencia al tiempo de constitución de cada oferente?"*

RESPUESTA

La expresión ***experiencia mínima cinco (5) años***, hace referencia al tiempo que debe acreditarme el proponente en años de experiencia, la experiencia referida al conocimiento del proponente derivado de su participación previa en actividades iguales o similares a las previstas

en el objeto del proceso, es decir la sumatoria de los tiempos de ejecución de las certificaciones aportadas para la regional a la cual presente propuesta.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LUIS ALFREDO RODRGUEZ ALEMÁN - PROTELCA INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

OBSERVACIÓN 1

"Se solicita aclare, a cuantas regionales se puede presentar cada oferente. Por el monto de cada una, sugerimos que sea máximo a cuatro (4) regionales."

RESPUESTA

En numeral 3 Presupuesto Estimado del Capítulo I de los pliegos de condiciones se menciona:

"La SAE SAS suscribirá contratos independientes por cada Regional con quien resulte adjudicatario, el proponente deberá señalar en la carta de presentación de la oferta para que Regional presenta propuesta, podrá presentar oferta para máximo dos (2) de los cinco (6) posibles contratos:

1. *Regional Centro Oriente 1*
2. *Regional Centro Oriente 2*
3. *San Andrés y Providencia*
4. *Regional Suroccidente*
5. *Regional Occidente*
6. *Regional Norte "*

OBSERVACIÓN 2

"Se solicita revisar, el Formato No. 2 de todas las Regionales, lo anterior dado que encontramos que se duplican actividades en dicho formato, con diferentes precios, como, por ejemplo:

Formato No. 2. Regional Sur Occidente, Ítem 1.02."

RESPUESTA

Se revisa y se corrige el Anexo No 1 D y Formato No 2 D, eliminando dicha actividad que efectivamente se encuentra duplicada, mediante adenda No. 1 la cual será publicada en la página web.

OBSERVACIÓN 3

"Se solicita aclare, si el Formato No. 2 se debe presentar Firmado. "

RESPUESTA
No es necesario firmar el formato, con la carta de presentación de la oferta (formato No 1) es suficiente.

OBSERVACIÓN 4

"Se solicita con respecto a los APUS, en aras de facilitar el trabajo de los proponentes, no requerir que los APUS se encuentren firmados, tanto del Representante Legal como del Ingeniero Responsable. Sugerimos se establezca una ***Carta de Presentación de APUS, donde se Rubrique todos los APUS contenidos****, lo anterior dado que en el caso que un proponente se encuentre interesado en presentarse a todas las regionales, como en nuestro caso, deberá firmar más de 4.000 APUS, trabajo que es engorroso para los proponentes y no genera otorgamiento adicional alguno."*

RESPUESTA

Los APUs no deberán contar con la firma, es un formato que se aplicará en la ejecución del contrato si es requerido y para ese momento si es necesario su firma, para la propuesta no es necesario firmar todos los APUs, sin embargo, se deberá presentar en forma física y en Excel dentro del CD

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR DANIEL ANTONIO MARTINEZ- DELGOS CONSTRUCCIONES SA

OBSERVACIÓN 1

"CONCRETOS: para la construcción de elementos en concreto en general, se observa que los previos de los Anexo No 1 E y Anexo N 1 D, están por debajo del precio comercial asumiendo que allí se encuentran incluidos los materiales necesarios para su correcta disposición final.

Para un concreto normal de 3000 PSI su valor comercial a la fecha y en la ciudad de Bogotá se redondea por valor de $310.000 el m3, a esto hay que incrementarle el transporte, mano de obra, equipos y formaleta.

Por lo anterior solicitamos se reevalue los precios de los concretos en dichos anexos."

RESPUESTA

Se realiza la corrección y validación de los precios en los ANEXOS No 1E y 1D y se modifica mediante adenda No. 1 la cual será publicada en la página web.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR CONSTRUCCIONES DUMOVA SAS

OBSERVACIÓN 1

De acuerdo a los estudios previos del CONCURSO PÚBLICO No. 08-2019, nosotros Construcciones Dumova SAS como depositario provicional, podemos participar de dicho concurso? para hacer parte del ROM

RESPUESTA

Respecto a su inquietud le informamos que cuando recae la doble calidad de depositario y contratista en una misma persona y si hay alguna prohibición, incompatibilidad o inhabilidad observamos que por regla general se puede ser contratista y depositario de SAE al mismo tiempo. Salvo en las situaciones excepcionales expresamente señaladas en las normas que rigen los bienes del FRISCO, y específicamente las prohibiciones y restricciones establecidas en el Código de Ética y Buen Gobierno, que pretenden proteger el patrimonio del Estado y los bienes entregados para su administración y comercialización.

En el numeral 17 del literal C menciona *que no se podrá contratar con ningún depositario que actualmente este ejerciendo administración, liquidación, sea representante legal, miembro de junta directiva, socio, accionista, apoderado o revisor fiscal de sociedades que estén incursas en un proceso de extinción de dominio.*

Así las cosas, si es depositario provisional es adjudicatario de alguna de las regionales sobre las cuales tiene en administración un bien inmueble, allí habría una excepción para contratar.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR HAROLD LUIS MARIN

OBSERVACIÓN 1

Solicitamos aclare ¿a un proponente se le pueden adjuntar todas las regionales?

RESPUESTA

Un oferente solo podrá postularse a dos (2) de los posibles contratos, y ser ganador de uno solo, tal y como se menciona en el numeral 3 Presupuesto Estimado del Capítulo I de los pliegos de condiciones.

OBSERVACIÓN 2

"Solicitamos a la entidad aclare, los impuestos aplicables para este contrato, incluyendo estampillas impuestos de guerra, por favor indicar el impuesto con su respectivo porcentaje."

RESPUESTA

El subnumeral 11 del numeral 4. OBLIGACIONES DE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S de los pliegos de condiciones establece:

Realizar todas las retenciones que por ley se exigen (Rete IVA, Rete ICA, Estampilla Obra) según estipule la ley.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S y sus responsabilidades en el ámbito tributario, se debe tener en cuenta para el análisis de los impuestos, a aplicar al proponente, una vez adjudicado el proceso lo siguiente:

- Objeto social
- Cámara de Comercio
- Responsabilidad tributaria (RUT)

Una vez realizado el análisis se puede proceder a informar que tipo de impuestos, tasas y contribuciones aplicará la Sociedad al proponente, teniendo en cuenta que el servicio a contratar corresponde a obras de mejoras y mantenimiento de bienes ya existentes.

OBSERVACIÓN 3

"Solicitamos a la entidad con el objeto de no incurrir en sobre costos al contratista aumentar los porcentajes por cobertura geográfica establecidos en el Anexo 4. Lo anterior dado que porcentajes del uno (1%) para municipios aledaños a las principales ciudades, es insuficiente y lo único que ocasionará es sobre costos al contratista.

Recomendamos dejar los mismos porcentajes de los dispuestos en el Anexo 4 de la Convocatoria Pública No. 2 de 2017."

RESPUESTA

Se mantendrá el criterio de porcentajes por cobertura, en donde las Regionales interesadas, realizaron su respectivo análisis para realizar la adición, teniendo en cuenta distancias, y frecuencias de obras en las zonas, se amplió y se generó un espectro mayor, dejando zonas hasta de 8%, cosa que en los anexos de contratos pasados no se había tenido en cuenta, y se dejaba máximo 5%.

OBSERVACIÓN 4

"Solicitamos a la entidad, aclare, en el caso que los diagnósticos no se aprueben por parte de la Regional, ¿Cuál será el valor a cancelar al futuro contratista?

Sugerimos, que el valor a cancelar tenga en cuenta gastos de viaje, gastos de oficina, jornadas de trabajo de los profesionales y viáticos, por favor tener en cuenta que dichos costos pueden variar, en una ciudad principal a un municipio ubicado en zona rural.

Dicho valor teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, puede ascender a 2.000.000."

RESPUESTA

En caso de que un diagnóstico no sea aprobado, dentro de los ítems se han establecido ítems en todos los anexos en OTROS, cuya descripción es la siguiente:

"Levantamiento de áreas, registro fotográfico, diagnóstico, presupuesto y cronograma para los casos no aprobados para su ejecución. Predios Urbanos"

"Levantamiento de áreas, registro fotográfico, diagnóstico, presupuesto y cronograma para los casos no aprobados para su ejecución. Predios Rurales"

Es importante aclarar que la SAE en ningún momento llegará a reconocer dos millones por una visita de diagnóstico que por lo general puede durar una hora.

OBSERVACIÓN 5

"Teniendo en cuenta que dentro del Anexo 3 del presente proceso, se califican los diagnósticos en tres (3) posibles eventos, ALTO, MEDIO y Bajo. EN consecuencia, los tiempos de respuesta del contratista deben ser más rápidos cuando el evento es ALTO y así proporcionalmente. Sugerimos, establecer unos porcentajes adicionales los cuales sean calculados sobre los costos directos de cada diagnóstico, dado que para los eventos ALTOS y MEDIOS, el futuro contratista deberá pagar horas extras, viáticos y horarios nocturnos a sus empleados, lo anterior con el objeto de cumplir con los tiempos estipulados en el Anexo 3.

En el llegado caso, por favor indicar ¿Cómo se cancelará dichos sobre costos al futuro contratista?"

RESPUESTA

Efectivamente se tienen una clasificación de actividades, con el fin de identificar y programar según su orden la ejecución, sin embargo, en ningún momento, la SAE solicita realizar actividades en horarios nocturnos, y horas extras, cuando son actividades de nivel ALTO, en conjunto con el profesional de la SAE se usará la lista de actividades que se aprobó en la oferta económica y se realizará el presupuesto con estos, lo que no implica mayor trabajo para las partes. Las horas de ejecución de las actividades se programan con el profesional de la SAE el cual coordinará con el arrendatario o depositario el ingreso y horas de trabajo permitido.

OBSERVACIÓN 6

*"Sugerimos, con respecto a la **Experiencia Habilitante del proceso**, requiera contratos terminados o liquidados, dado que, exigir para acreditar experiencia copia de los contratos, si bien se acredita un vinculo entre el contratante y contratista, **no se puede acreditar que el contratista haya cumplido con todas y cada una de sus obligaciones**, la SAE con este requisito puede habilitar a contratista que se encuentren en inconvenientes jurídicos o técnicos en los contratos, por lo tanto no acreditan la experiencia en forma proporcional.*

Por ende, se sugiere requiera contratos terminados y/o liquidados que se encuentren recibidos a satisfacción por parte del contratante."

RESPUESTA

Se solicitan Certificaciones de contratos, lo cual también nos indica que efectivamente un contrato se ha realizado, con esto lo que la SAE quiere lograr es identificar la experiencia del contratista y revisar que efectivamente logra tener la capacidad para realizar las actividades que se están proponiendo para un contrato de la magnitud de los presentes. No solicitamos contratos liquidados o la liquidación del contrato como tal, puesto que limitaría a oferentes que tienen procesos de liquidaciones actuales y que en entidades del estado o mixtas los procesos de liquidación toman meses o hasta años en generarse.

OBSERVACIÓN 7

Sugerimos, con respecto a la Experiencia Habilitante, requiera que los contratos se encuentren inscritos en el RUP. Lo anterior dado que el Decreto 1082 de 2015 obliga a la Cámaras de Comercio a verificar y a validar los contratos allí registrados, que estos se encuentren terminados y sin reclamación alguna.

RESPUESTA

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE es una sociedad de economía mixta de la orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen de derecho privado, en su contratación se rige por su Manual de Contratación. Por lo anterior no nos regimos por la Ley de contratación estatal, así las cosas, los oferentes que lleven procesos de contracción con SAE no están obligados a estar inscritos en el RUP.

Teniendo en cuenta lo señalado, los proponentes deberán acreditar experiencia mínima, y deberán acreditar mediante la presentación certificaciones de contratos y/o copia de contratos ejecutados con entidades públicas o privadas.

OBSERVACIÓN 8

"Sugerimos, con respecto a la Experiencia Habilitante, NO ACEPTAR SUBCONTRATOS. Dado que, si bien es cierto, el subcontratista en su mayoría es el que ejecuta los contratos de obra, las obligaciones y responsabilidades recaen única y exclusivamente sobre el CONSTRATISTA PRINCIPAL, el será el que deba responder ante el Contratante por todas y cada una de ellas."

RESPUESTA

En ningún momento se menciona que se aceptan subcontratos como certificaciones de experiencia.

OBSERVACIÓN 9

"Señala el numeral 3.1 EXPERIENCIA de los pliegos de condiciones:
"1. Regional Centro Oriente 1: ***Experiencia mínima cinco (5) años*** *y máxima seis (4) certificaciones.*
2.Regional Centro Oriente 2: ***Experiencia mínima cinco (5) años*** *y máximo seis (3) certificaciones.*
3.San Andrés y Providencia: ***Experiencia mínima cinco (5) años*** *y máximo cuatro (4) certificaciones.*
4.Regional Suroccidente: ***Experiencia mínima cinco (5) años*** *y máximo cinco (5) certificaciones.*
2.Regional Occidente: ***Experiencia mínima cinco (5) años*** *y máximo cinco (5) certificaciones.*
2.Regional Norte: ***Experiencia mínima cinco (5) años*** *y máximo tres (3) certificaciones."*
Negrilla y subrayado fuera de texto.
Al respecto, sugerimos, ***suprimir o eliminar*** *los criterios de Experiencia mínima en años, dado que requiere al contratista experiencia en tiempo es un requisito ilógico y* ***desproporcional dado que este proceso tiene un plazo de ejecución de un (1) años y la experiencia requerida es de cinco (5) años.***

Por otra parte, en nuestra opinión, consideramos que a la entidad le debe importar más que el contratista ejecute en el MENOR TIEMPO POSIBLE LAS OBRAS no que se demore CINCO AÑOS EN EJECUTARLAS.

En el caso que esta sugerencia no sea aceptada, por favor aclarar a detalle, el comité evaluador como verificará la Experiencia mínima de cinco (5) años. Teniendo en cuenta que, puede haber contratos suspendidos o traslapados, o bien si esta se evaluará a partir de la fecha de constitución de los oferentes."

RESPUESTA

La SAE se rige a su Manual de Contratación, y en éste estipula que la SAE tiene potestad de generar condiciones o requisitos que la entidad considere necesario, para la SAE la experiencia mínima de cinco (5) años, nos garantiza que las empresas tengan ese tiempo mínimo de constitución y que cuente con experiencia en el campo que se solicita lo que facilita que su capital de trabajo e indicadores financieros sean mayores a los de una empresa con menos experiencia. En ningún momento la SAE solicita una certificación de un contrato cuya duración sea de cinco años.

El comité evaluador, calificará la experiencia mediante las certificaciones de los contratos, revisando sus fechas con lo cual se garantiza la constitución formal de la empresa desde hace mínimo cinco años y los cuales han trabajado en contratos de obras, reparaciones y mantenimientos.

OBSERVACIÓN 10

"Señala el numeral 3.1 EXPERIENCIA de los pliegos de condiciones:

"Los proponentes deberán acreditar experiencia mínima, y deberán acreditar mediante la presentación certificaciones de contratos y/o copia de contratos ejecutados con entidades públicas o privadas, y su objeto debe corresponder a la prestación del servicio de actividades de mantenimiento, obras y reparaciones. ***La sumatoria de las certificaciones debe ser igual o superior al 100% del valor del presupuesto asignado para cada Regional"***

Negrilla y subrayado fuera de texto.

Al respecto, solicitamos aclare:

Si un proponente se presenta a dos (2) o más regionales, ¿la sumatoria de los contratos deberá ser superior a la sumatoria de las regionales a las que se presente? ó deberá presentar contratos separados para cada Regional.

Solicitamos que la experiencia aportada de los contratos sea tomada en SMMLV, es decir, que se tome el valor del contrato ejecutado a su terminación y se divida sobre el valor del SMMLV vigente del año de terminación del contrato. Posteriormente, se solicita que la sumatoria del valor calculado en SMMLV de cada contrato, sea superior al valor del SMMLV de cada Regional o Regionales a las que se presente.

Lo anterior, teniendo en cuenta los incrementos dentro del mercado, el costo de vida y los materiales aumenta, no es lo mismo ejecutar un contrato hace 10 años que ejecutarlo ahora, su valor es diferente."

RESPUESTA

Para la primera solicitud, un oferente solo podrá postularse a dos (2) de los posibles contratos, y ser ganador de uno solo, tal y como se menciona en los últimos párrafos de numeral 3. Presupuesto Estimado de los pliegos de condiciones.

En segundo lugar, si un oferente se presenta a dos (2) Regionales, no es necesario que sean diferentes certificaciones, puesto que solo se le adjudicará un contrato.

En cuanto al valor de la moneda en el tiempo para los contratos, la SAE ha identificado que para este tipo de contratos se requiere a empresas con un gran músculo financiero, por lo tanto, la solicitud de evaluar las certificaciones en SMMLV no es aplicable para este caso, deseamos que las certificaciones sean igual o superior al 100% del valor del presupuesto asignado para cada Regional.

OBSERVACIÓN 11

"Señala el numeral 3.2 PERSONAL de los pliegos de condiciones:

Ilustración 1 Tomado numeral 3.2 Pliego de Condiciones

ROL	Maestro de Obra	
FORMACIÓN ACADÉMICA	PROFESIÓN	Maestro de obra con certificación de trabajo en alturas
EXPERIENCIA	GENERAL	Debe acreditar mínimo seis (6) años de experiencia profesional, certificados por empresas dedicadas a la construcción. Se podrá presentar la tarjeta profesional como Maestro de obra del COPNIA válido como certificado de experiencia.
	ESPECÍFICA	Debe acreditar mediante la presentación certificaciones experiencia específica de mínimo cuatro (4) años como encargado de obras de acabados generales, adecuación de espacios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

Por lo anterior, solicitamos aclare:

- *Solicitamos a la entidad, acpete que la Experiencia General de los Maestros de Obra, se pueda acreditar **únicamente** mediante el Certifiado de COPNIA como Maestros de Obra.*
  La anterior solicitud, se justifica dado que el COPNIA, para otorgar tarjeta la profesional a los Maestros de Obra, exige que estas personas tengan experiencia en Obras Civiles por 10 años. Adicional, esta experiencia deberá ser acreditada mediante certificaciones laborales. Por ende, solicitar nuevamente dichas certificaciones es engorroso y repetitivo, ya que esta labora ya la realizó el COPNIA.
  *En consecuencia, solicitamos a la entidad, acepte para acreditar la Experiencia General de los Maestros de Obra únicamente su tarjeta profesional y Certificado de Vigencia COPNIA, **sin importar la fecha de expedición de la Tarjeta Profesional**, dado que con la expedición de la tarjeta se certifica una experiencia de 10 años en Obras Civil.*

  Invitamos a la entidad a verificar lo anterior expuesto directamente con el COPNIA."

RESPUESTA

Si el oferente dese presentar únicamente la tarjeta profesional como Maestro de Obra del COPNIA se puede presentar, tal y como dice en el cuadro del personal mínimo requerido que fue mencionado en su pregunta, donde dice: "*Se podrá presentar la tarjeta profesional como Maestro de obra del COPNIA **válido como certificado de experiencia***" (negrilla fuera del texto). Por lo que la SAE desde procesos anteriores a verificado y acepado dicha tarjeta como certificación previa validación en el COPNIA.

Las certificaciones se solicitan para los Maestros que no cuenten con su tarjeta profesional pero que cumplan con la experiencia certificada.

OBSERVACIÓN 12

"*Se deben aportar cartas de compromiso de los profesionales?*

RESPUESTA

No es necesario carta de compromiso de los profesionales. Con la carta de presentación firmada pro el representante legal es suficiente.

OBSERVACIÓN 13

"*Solicitamos a la entidad, sea más detallada con respecto a la cantidad (en número) del PERSONAL que se necesita para cada regional, también aclarar:*

Si un proponente se presentar a más de una regional, ¿puede presentar los mismos profesionales para todas las regionales?"

RESPUESTA

Como se menciona en el numeral 3.2 PERSONAL de los pliegos de condiciones, se hace resumen:

- Ingeniero civil o Arquitecto

Uno (1) para todos los contratos

- Residente de Obra Ingeniero Civil o Arquitecto
  - Centro Oriente 1: mínimo dos (2)
  - Centro Oriente 2: mínimo uno (1)
  - San Andrés y Providencia: mínimo uno (1)
  - Suroccidente: mínimo dos (2)
  - Occidente: mínimo dos (2) (Frente a este profesional se aclara el numera mediante adenda)
  - Norte: mínimo uno (1)

- Profesional SISOMA

Mínimo uno (1) para todos los contratos

- Maestro de Obra
  - Centro Oriente 1: mínimo dos (2)
  - Centro Oriente 2: mínimo uno (1)
  - San Andrés y Providencia: mínimo uno (1)

- Suroccidente: mínimo dos (2)
- Occidente: mínimo dos (2)
- Norte: mínimo uno (1)

- Oficial de Obra
  - Centro Oriente 1: mínimo cuatro (4)
  - Centro Oriente 2: mínimo dos (2)
  - San Andrés y Providencia: mínimo dos (2)
  - Suroccidente: mínimo cuatro (4)
  - Occidente: mínimo cuatro (4)
  - Norte: mínimo dos (2)

Se puede presentar la oferta con los mismos profesionales para las dos regionales a las que postulen puesto que solo será ganador de una Regional.

OBSERVACIÓN 14

"***El valor del AIU en ningún caso ser inferior al 15% ni superar el 25% y la administración no podrá ser inferior al 10% con el fin de suplir los gastos administrativos altos del presente proceso*** *y será de libre distribución del oferente los porcentajes de utilidad e imprevistos (será el valor que se le asigne por imprevistos en cálculos en sus ofertas o materiales adicionales u otros imprevistos de las actividades)"*

Negrilla y subrayado fuera de texto

Al respecto, solicitamos aclare:

¿El valor del AIU que debe ofertar el proponente debe ser en porcentaje? ¿Dicho porcentaje debe estar entre el 15% y 25%?
Seguidamente, nos permitimos sugerir establecer un rango entre el ***20% y 25%*** *para el porcentaje del AIU.*
Lo anterior, dado que la carga administrativa que tiene el contratista es alta, no solo con el personal, sino además con los impuestos, como las estampillas, las cuales usualmente ascienden a un 13,9% del valor del contrato. Por ende, en el caso que un proponente se presente con un AIU del 15%, incurra en un posible descrecimiento patrimonial, quiebra del contratista y, en consecuencia, dejará las obras inconclusas, ocasionando inconvenientes jurídicos a la entidad."

RESPUESTA

Para su primera solicitud, efectivamente el AIU es un porcentaje y se debe poner discriminado el porcentaje para cada cosa A(administración), I (imprevisto), U (utilidad) en el formato de la propuesta económica. Y debe estar entre 15% y 25%

Se hace la invitación para que los oferentes miren bien su situación financiera y sean conscientes en el momento de elegir su AIU, puesto que la SAE no está obligando a proponen un AIU bajo y que pueda afectar a las empresas, es única responsabilidad del contratista oferente ser consciente del valor del AIU que puede tener para el contrato sin verse afectado. En los procesos anteriores no se han evidenciado problemas de desequilibrio económicos o decrecimientos patrimoniales como lo mencionan. Por estas razones la SAE es exigente con sus indicadores financieros. El contratista es el único responsable de realizar su oferta económica.

OBSERVACIÓN 15

"*Señala el numeral 6.1 FACTOR DE EVLAUACION del Pliego de Condiciones:*

"2. Se calificará con treinta y cinco(35) puntos a la mejor oferta en la presentación del APU de todos los ítems, ***es decir al que cuente con todos los APU's de todos los ítems establecidos en la propuesta económica y que cuenten con mayores detalles*** *(usando el formato establecido por la SAE), deberá contemplar todo lo necesario para realizar las actividades, en caso de no ser contemplado y ser ganador, los elementos faltantes deberá ser responsabilidad del oferente para su correcta ejecución. Se irán descontando puntos cuando se presenten menos APU's y sus detalles sean mínimos o incompletos. La no presentación de APU's dará un puntaje de 0 puntos"*

Negrilla y subrayado fuera de texto.

Por lo anterior, se solicita utilizar criterios más objetivos para la evaluación de los APUS, dado que evaluar ***APUS con mayores detalles, señala criterios de calificación subjetivos por parte del equipo evluador, los cuales se presume principios de transparencia y buena fe del proceso de contratación.***

Por lo anterior, se sugiere dejar algunos o todos de los siguientes criterios para revisión de los APUS:

Revisar Multiplicación de cantidad, rendimientos entre otros.
Revisar sumatoria de los insumos.
En el caso que se presenten dichas inconsistencias, descontar el puntaje respectivo.

Es de resaltar que la elaboración de los APUS al ser elaborado por parte de los Contratista, cada Contratista piensa en forma diferente por ende los APUS que presentemos van a ser totalmente diferentes a los demás proponentes. EN consecuencia, requeris APUS con mayor detalle es dar criterios subjetivos y va en contra de los principios de igualdad.

Dicho requisito también puede generar inconvenientes duranta la evaluación, dado que entre los proponentes se pueden observar criterios de construcción diferentes los cuales generan desgastes a la entidad y dificultades para la adjudicación."

RESPUESTA

Como se menciona en el numeral 6.1 FACTOR DE EVLAUACION del Pliego de Condiciones:

"*2. Se calificará con treinta y cinco(35) puntos a la mejor oferta en la presentación del APU de todos los ítems, es decir al que cuente con todos los APU's de todos los ítems establecidos en la propuesta económica y que cuenten con mayores detalles (usando el formato establecido por la SAE), deberá contemplar todo lo necesario para realizar las actividades, en caso de no ser contemplado y ser ganador, los elementos faltantes deberá ser responsabilidad del oferente para su correcta ejecución. Se irán descontando puntos cuando se presenten menos APU's y sus detalles sean mínimos o incompletos. La no presentación de APU's dará un puntaje de 0 puntos*"

Vale la pena aclarar que la evaluación de los APUS son puntajes adicionales que se brindarán a las ofertas económicas por su presentación, dentro de lo cual se evaluará en lo referente a "mayores detalles" la presentación adecuada del APU, cantidades, rendimientos y cálculos.
Es bien entendido que para el presente ejercicio se recibirán propuestas de APU's diferentes por cada oferente, pero para la SAE es importante evidenciar la forma de presentar sus APU's para realizar una calificación y posterior ejecución del contrato.

Por lo tanto, se irán descontando puntos a los 35 posibles, si se encuentran mal calculados los valores, sus multiplicaciones o sumatorias se encuentran erróneas, no presentación de APU.

OBSERVACIÓN 16

Con el objeto de realizar una propuesta integra y que cumpla con todas y cada una de las necesidades solicitamos muy encarecidamente a la entidad, aplazar la fecha de cierre del proceso en por lo menos siete (7) días hábiles más.

RESPUESTA

No se acoge la solicitud en razón a la necesidad del servicio, los tiempos los tenemos destinados para cada una de las actividades y están previamente definidos.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR FABIOLA DIAZ

OBSERVACIÓN 1

DE CARÁCTER FINANCIERO

1. Se solicitan se remitan las deducciones contables que tendrá el presente contrato; es decir, se desea conocer exactamente los porcentajes de retenciones que se harán bajo los cada uno de los contratos de las diferentes regionales.

RESPUESTA

El subnumeral 11 del numeral 4. OBLIGACIONES DE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S de los pliegos de condiciones establece:

Realizar todas las retenciones que por ley se exigen (Rete IVA, Rete ICA, Estampilla Obra) según estipule la ley.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S y sus responsabilidades en el ámbito tributario, se debe tener en cuenta para el análisis de los impuestos, a aplicar al proponente, una vez adjudicado el proceso lo siguiente:

- Objeto social
- Cámara de Comercio
- Responsabilidad tributaria (RUT)

Una vez realizado el análisis se puede proceder a informar que tipo de impuestos, tasas y contribuciones aplicará la Sociedad al proponente, teniendo en cuenta que el servicio a contratar corresponde a obras de mejoras y mantenimiento de bienes ya existentes.

OBSERVACIÓN 2

"En la solicitud del profesional Ingeniero Civil o Arquitecto con certificación vigente de trabajo en alturas, se solicita para el regional occidente dos (02) veces, aclarar si se requieren dos (02) o solo (01)."

RESPUESTA

Se hace aclaración del personal:

- Residente de Obra Ingeniero Civil o Arquitecto
  - Centro Oriente 1: mínimo dos (2)
  - Centro Oriente 2: mínimo uno (1)
  - San Andrés y Providencia: mínimo uno (1)
  - Suroccidente: mínimo dos (2)
  - Occidente: mínimo dos (2)
  - Norte: mínimo uno (1)

OBSERVACIÓN 3

"Se solicita muy comedidamente se modifique el objeto que debe registrar en las certificaciones aportadas para la experiencia técnica de empresa, de la siguiente manera:

Realizar reparaciones y/o obras y/o mantenimientos; debido a que en la forma que está estructurado limita la participación, porque exige a que se tengan las tres actividades al tiempo."

RESPUESTA

Se aclara que se aceptan contratos que tenga uno o varios de los objetos relacionados, reparaciones, obras y mantenimientos.

OBSERVACIÓN 4

"En la página 5 de los pliegos de condiciones, se estipula lo siguiente:

2018-2019			
REGIONAL	ROM TOTALES	ROM PROMEDIO MES	Valor ROM promedio
CENTRO ORIENTE	171	14	$ 8,285,331.55
NORTE	19	2	$ 8,259,737.95
OCCIDENTE	92	8	$ 12,352,213.31
SUROCCIDENTE	68	6	$ 22,931,834.31

Tabla 1. Tomada de los pliegos de condiciones concurso público No. 08 de 2019

- Aclarar si el "Valor ROM promedio", es por obra o por mes de cada regional."

RESPUESTA

Los valores presentados de Valor ROM promedio, es el promedio que se ha calculado a la fecha de todas las obras por contrato o Regional es decir la sumatoria de los valores de las obras dividido en el número de obras.

OBSERVACIÓN 5

"Ahora sí, el valor reportado para una obra mensual es el que registra en la tabla anexa en el punto 4, y si este valor es superado en valor, se propone que se autorice un porcentaje de anticipo del valor total de esa obra; es decir, que si en la regional Suroccidente un promedio de una obra es aproximadamente es de $ 22.931.834,31, se solicita que si es superado por el 50%, se considere entregar un pago anticipado al contratista de entre un 25% a un 40%; del valor total del costo aprobado dentro de la caracterización de las obras, con el fin de ejecutar correctamente tales obras, previa aprobación y sustentación del supervisor del contrato."

RESPUESTA

La SAE no realiza anticipos en los contratos que se vienen realizando de Reparaciones Obras y Mantenimiento mediante concursos públicos, puesto que implicaría la adición de más pólizas para el contratista y es un riesgo alto para la SAE. Hasta la fecha no se han generado problemas al respecto por eso mismo la SAE insiste en tener indicadores financieros altos y sólidos.

OBSERVACIÓN 6

"Para los profesionales que se están solicitando, que información se requiere, ya que, no quedo clara la validación."

RESPUESTA

Dentro del numeral 3.2.1 REQUISITOS COMUNES AL EQUIPO DE TRABAJO, de los pliegos de condiciones se especifica lo necesario para el personal.

OBSERVACIÓN 7

"En el hipotético caso, de que una obra durara más de un mes de ejecución, y coincide con la facturación, se solicita que se considere estipular un parágrafo, que autorice que si se lleva más de 40% de ejecución se pueda realizar un corte parcial, para facturarlo y así generar un flujo de caja."

RESPUESTA

Si bien el contrato esta estipulado por valores unitarios, la asignación del contrato se realiza mediante aprobaciones de obras, por lo tanto, hasta que la obra se encuentre 100% ejecutada y recibida a satisfacción por la SAE.

OBSERVACIÓN 8

"En vista que el contrato, se ejecutar en mayor parte en el año 2020, y que los precios de referencia están siendo pactados en el 2019 y para mantener un equilibrio entre las partes, se solicita que se contemple un incremento bien sea por el ***IPC: Índice de Precio al Consumidor****, o considera el* ***CCP: Índice de Costos de Construcción Pesada****, estimado por el DANE; con el fin, que el contratista no absorba todos los incrementos del 2010; que no pueden ser absorbidos por los precios del 2019; y mucho menos cuando la calificación es por menor valor; que obliga inmediatamente al proponente a que baje los precios al mínimo de ganancia para poder obtener un buen puntaje."*

RESPUESTA

El proceso ya tiene contemplado dicho incremento, se encuentra incluido dentro del subnumeral 9 del numeral 4 Obligaciones de la Sociedad de Activos Especiales SAS de los pliegos de condiciones así:

"Los precios establecidos y con los que cada contratista fue ganador del concurso, tendrán un aumento a los presupuestos que se inicien a partir del 1 de febrero del 2020, dicho incremento será el establecido por el IPC corrido del año directamente anterior obtenido del DANE."

OBSERVACIÓN 9

"Se solicita que se establezca el procedimiento para pactar los ítems no previstos de las obras, ya que al tener tiempos de respuestas, no se puede tener el mismo tratamiento, si en la visita se evidencian no previstos, que generarían una aprobación adicional por parte del supervisor; lo que implicaría, una demora en los tiempos, que no es aplicable al contratista. Todo esto, debido a que existirán obras de emergencia que sin aprobación de estos ítems, no se podrán ejecutar en los tiempos que se establecen en los anexos."

RESPUESTA

Se tiene contemplado el procedimiento en caso de existir un No previsto, en la numeral 1 *Descripción de la necesidad que la entidad pretende satisfacer* de los pliegos de condiciones así:

"Por otra parte, si se llegara a requerir una actividad que no esté contemplada en el anexo no 1, el supervisor del contrato deberá incluirla, estableciendo el costo de la misma, teniendo en cuenta los precios del mercado, presentando el APU adecuado, tomando como base los precios de la Revista Construdata de Legis que este en el trimestre vigente, en caso de no encontrarse dentro de la revista anterior el contratista deberá realizar un estudio de mercado de mínimo 2 cotizaciones para establecer un valor promedio, cuya aprobación será por parte del supervisor del contrato. Dejando este valor de referencia desde el momento de aprobación por parte del supervisor para establecerla como base dentro de la lista de actividades del anexo 1."

Para el cumplimiento de los tiempos de respuestas, se menciona que si es justificado no se verán afectados los incumplimientos, puesto que es una tarea que se evidencia por parte del contratista y de la SAE.

OBSERVACIÓN 10

Se solicita se aclare, si la expedición de las adendas se hará conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.1.1.2.2.1. Modificación de los pliegos de condiciones, del Decreto 1082 de 2015, de ser así, se requiere que se informe cual es el plazo anterior para la expedición de las adendas, ya que, la presentación de ofertas se hará en los próximos tres (03) días, y no es clara la fecha cierta del cierre. Y si esto es cierto, se deberá modificar el cronograma debido a que la recepción de las ofertas, se está estipulando para llevarse a cabo durante siete (07) días, violando el principio de transparencia de ser presentadas durante un (01) solo día y hasta una hora determinada.

RESPUESTA

La Ley 80 de 1993 *"Estatuto General de Contratación de la Administración Pública"* y sus Decretos reglamentarios refieren en materia de contratación pública, exclusivamente a las Entidades Estatales sujetas a dicha ley, escapando inexorablemente de su órbita de cumplimiento, aquellas otras Entidades que, aunque Públicas, tienen un régimen de contratación diferente al Público, perteneciendo entonces al grupo de las Entidades Públicas de Derecho Privado, en la que se encuentra la SAE.

De conformidad con los Art. 90 y 94 de la Ley 1708 de 2014, la SAE es una sociedad de economía mixta de la orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado.

Según nuestro procedimiento la expedición de adendas se genera un (1) día antes a la actividad descrita en el cronograma que se pretenda realizar.

De acuerdo con el cronograma establecido el oferente cuenta con cinco (5) días hábiles para la presentación de las ofertas, por lo tanto, no se acoge su solicitud.

OBSERVACIÓN 11

También se requiere, que la hora de entrega de estas propuestas sea revisada según la hora oficial que registre la Superintendencia de Industria y Comercio, que fue delegada mediante Decreto 4175 de 2011.

RESPUESTA

La hora que la SAE tiene establecida para el recibo de las ofertas es la hora de radicación de la propuesta, al registrarse les colocan un sticker con numero de radicado, fecha y hora de recibo.

Como lo señalamos anteriormente la SAE no se rige por los procedimientos de la Ley 80 de 1993 *"Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".*

OBSERVACIÓN 12

Ahora, al revisar las normas del Código Civil y del Código de Comercio, así como el Manual de Contratación Adoptado por SAE S.A.S; no se encontró información sobre adendas y tiempos de presentación de ofertas. Siendo así, y si no se aplica el Artículo 2.2.1.1.2.2.1, antes mencionado, se solicita la justificación de este cronograma.

RESPUESTA

En el Manual de Contratación de SAE no se encuentran descritos nuestros procedimientos, la justificación del cronograma es la necesidad del servicio, los tiempos los tenemos destinados para cada una de las actividades y están previamente definidos.

OBSERVACIÓN 13

Colombia compra eficiente, expone que la póliza de estabilidad será: "El amparo de calidad del servicio cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por el contratista. Estos perjuicios generalmente se presentan con posterioridad a la terminación del contrato, como por ejemplo los que se generan por la

mala calidad o insuficiencia de los entregables en un contrato de consultoría". Entendiéndose lo anterior, se solicita que sean discriminados los tiempos de cobertura de esta garantía, debido a que no se le puede imputar los mismos tiempos de cobertura a las reparaciones locativas, como a los mantenimientos que sean rutinarios, preventivos o mantenimientos generalizados, como a las obras que se hagan nuevas.

Esto con el fin, que tanto la aseguradora, tenga claridad de cada una de las obras, la entidad y el contratista, para poder solicitar las respectivas garantías, sin complicaciones en las posibles desavenencias. Ya que, las obras se van terminando en los plazos diferentes al de la ejecución del contrato.

RESPUESTA

La póliza de estabilidad de estabilidad de la obra descrita en el numeral 5.1.3 de los pliegos de condiciones fue contemplada por nuestro asesor de seguros y esta garantiza la estabilidad de las obras de Construcción que se ejecuten en el marco del contrato. Por lo anterior se matiene las condiciones allí indicadas.

OBSERVACIÓN 14

Al igual que en el punto 3, se solicita que en las actividades que se registran en la cámara de comercio, solo se exija dos (02) de las tres (03), para tener más pluralidad de oferentes. Y aclarar si estas actividades deben ser en inmuebles, o pueden ser en edificaciones en general.

RESPUESTA

Se aclara que se aceptan contratos que tenga uno o varios de los objetos relacionados, reparaciones, obras y mantenimientos.

OBSERVACIÓN 15

Las fundaciones y ONG, al ser personas jurídicas tienen las mismas posibilidades de participación en este proceso.

Al restringir las personas naturales para presentarse, se entiende que es por temas parafiscales; pero no se encuentra ningún sentido, que se restrinjan para presentarse como oferentes conjuntos. De seguirse considerando de esta manera, se requiere un concepto técnico, jurídico y financiero de esta determinación.

RESPUESTA

Podrán participar personas naturales como oferentes conjuntos siempre y cuando se encuentren debidamente constituidas, y acrediten los requisitos jurídicos, técnicos, financieros y económicos requeridos en el presente pliegos de condiciones.

OBSERVACIÓN 16

Ahora, si existe una persona natural con establecimiento de comercio, se puede presentar individualmente.

RESPUESTA

Individualmente NO, una persona natural con establecimiento de comercio no le da la condición de persona jurídica.

OBSERVACIÓN 17

"De acuerdo a lo que disponen en la hoja 14, sobe el desarrollo en la ejecución del contrato:

"La SAE SAS no se obliga a entregar un mínimo o máximo de inmuebles al contratista Adjudicatario(s) para ser intervenidos, así como tampoco un inventario mínimo para su gestión, ni periodicidad en las asignaciones de inmuebles. Igualmente, la SAE SAS no garantiza la exclusividad del (os) Adjudicatario (s) en la asignación de inmuebles a intervenir en ninguna de las Gerencias regionales, pudiendo en razón a factores (entre otros) de especificidad de la labor a realizar o por las características del inmueble, entregar la reparación, obra o mantenimiento a un contratista diferente al adjudicatario de la Regional. Todo lo anterior desde ya es aceptado por el proponente adjudicatario."

Para estos efectos, se citara el Artículo 82 del Código Contencioso Administrativo, modificado por la Ley 1107 de 2007, que dice lo siguiente:

"ART. 82. —Objeto de la jurisdicción de lo contencioso administrativo. La jurisdicción de lo contencioso administrativo está instituida para juzgar las controversias y litigios originados en la actividad de las entidades públicas incluidas las sociedades de economía mixta con capital público superior al 50% y de las personas privadas que desempeñen funciones propias de los distintos órganos del Estado. Se ejerce por el Consejo de Estado, los tribunales administrativos y los juzgados administrativos de conformidad con la Constitución y la ley".

Expuesto lo anterior, se hará alusión a las sentencias del consejo de estado para las solicitudes que competen:

- En el laudo arbital TA-CCB-20000712, del 12 de julio de 2000, se expone lo siguiente: "Una vez convenidas, aceptadas las condiciones del contrato, deberá mantenerse la equivalencia planteada tanto en la forma prevista en el contrato como en la que era razonablemente previsible en condiciones normales de ejecución del mismo". Así, como también menciona:

"Lo que sustenta el principio del equilibrio financiero del contrato es que se preserve la equivalencia de las prestaciones en la forma pactada en el contrato, porque es esa correspondencia la que determinó a las partes a contratar y, en condiciones normales, no debe ser alterada".

Con estos dos puntos, lo que se quiere dejar evidenciado, es que antes de llegar a las condiciones del contrato, la SAE SAS, ya está estableciendo desde un inicio un desequilibrio económico, debido a que no se está respetando la equivalencia económica del contrato, aun sin ser adjudicado, debido a que en las proyecciones que el contratista realiza para su presentación al proceso, se está manifestando que la equivalencia económica no se está respetando, por las siguientes consideraciones:

- Debería existir una equivalencia prestacional, es decir que la prestación sea equivalente, y este factor prestacional será el servicio que el contratista se obliga a prestar, y de esta prestación se desprenderá una contraprestación que deberán ser equivalente; es decir, deben estar en el mismo nivel, no puede pesar una más que la otra. Y por tanto, deberá mantenerse ***igual*** *a lo largo de toda la ejecución del contrato. Si se rompe esta equivalencia, se hablara de un rompimiento del equilibrio económico del contrato. Entonces, en resumen hay un rompimiento del equilibrio económico, cuando no hay equivalencia prestacional o cuando esta equivalencia prestacional inicial, no persiste en la ejecución del contrato.*

- Esta equivalencia inicial prestacional, se determina precisamente de los estudios previos, estudios de mercados, estudios del sector; entonces al hacer la SAE SAS el estudio previo, contemplo que se debía tener el siguiente equipo profesional:

PROFESIONAL	***DESCRIPCIÓN***	***CANTIDAD EN TODAS LAS REGIONALES***
Ingeniero Civil o Arquitecto	*Debe acreditar mínimo cuatro (4) años de experiencia profesional, certificados por empresas dedicadas a la construcción.*	*6*
Residente de Obra Ingeniero Civil o Arquitecto	*Debe acreditar mínimo un (1) año de experiencia profesional, certificados por empresas dedicadas a la construcción.*	*8*
Profesional SISOMA	*Debe acreditar mínimo un (1) año de experiencia profesional, certificados por empresas dedicadas a la construcción.*	*6*
Maestro de Obra	*Debe acreditar mínimo seis (6) años de experiencia profesional, certificados por empresas dedicadas a la construcción. Se podrá presentar*	*9*

	la tarjeta profesional como Maestro de obra del COPNIA válido como certificado de experiencia.	
Oficial de Obra	*Oficial de Obra con certificación de alguna institución, en donde conste que curso y aprobó como técnico en construcción de edificaciones y obras civiles. Debe tener certificación de trabajo en alturas.*	*22*

Ahora bien, está prohibido que una entidad me contrate y tenga un equipo dedicado exclusivamente a prestar ese objeto, sin hacer nada o que solo me paguen cuando hay actividades que hacer. Está prohibido, en el entendido que si se hace un requerimiento de estos profesionales, es porque en el estudio de mercado le arrojo que este número de profesionales eran indispensables para la ejecución mensual del contrato.

Cumplir el objeto en las condiciones que la entidad está planteando, por ejemplo para la regional Suroccidente, rompe el equilibrio económico debido a que para poder mantener a tantos profesionales, obligatoriamente se deberá generar los siguiente en ingresos:

PERSONAL ESPECIALISTA, PROFESIONAL O DE APOYO / DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CATEGORÍA / UNID	Vr. H/MES $ SEGÚN CATEGORÍA / VR. UNIT	DEDICACIÓN %	FACTOR MULTIPLICADOR	COSTO ($) TOTAL HOMBRES
Ingeniero Civil	1	5	$ 5.486.000,0	0,80	1,50	$ 6.583.200,0
Ingeniero Civil Residente	2		$ 2.012.000,0	1,00	1,50	$ 6.036.000,0
SISO	1	7	$ 3.698.000,0	1,00	1,50	$ 5.547.000,0
Maestro de Obra	2		$ 2.343.726,0	1,00	1,50	$ 7.031.178,0
Oficial	4		$ 1.171.863,0	1,00	1,50	$ 7.031.178,0
TOTAL PROFESIONALES						**$ 32.228.556,0**

Y si se contempla que la Administración que es el porcentaje del AIU que cubre los gastos de este personal, sea del 10%, que es lo mínimo que están exigiendo, se estaría hablando que se deberá facturar mínimo mensualmente $ 322.285.560 costo directo, en la regional Suroccidente, para poder mantener este personal antes mencionado exclusivamente para la ejecución de este objeto y en los porcentajes de dedicación que se requiere.

Más aún, si los oficiales los sacamos de este listado y los asumimos dentro de los costos de los ítems, teniendo en cuenta que todas las actividades no las ejecutan oficiales, sino otro tipo de cuadrilla, pero que para efectos de análisis, se puede mostrar los siguientes gastos:

PERSONAL ESPECIALISTA, PROFESIONAL O DE APOYO / DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CATEGORÍA / UNID	Vr. H/MES $ SEGÚN CATEGORÍA / VR. UNIT	DEDICACIÓN %	FACTOR MULTIPLICADOR	COSTO ($) TOTAL HOMBRES
Ingeniero Civil	1	5	$ 5.486.000,0	0,60	1,50	$ 6.583.200,0
Ingeniero Civil Residente	2		$ 2.012.000,0	1,00	1,50	$ 6.036.000,0
SISO	1	7	$ 3.698.000,0	1,00	1,50	$ 5.547.000,0
Maestro de Obra	2		$ 2.343.726,0	1,00	1,50	$ 7.031.178,0
TOTAL PROFESIONALES						$ 25.197.378,0

Por tanto, volviendo al 10% del costo de la administración, se deberá facturar mínimo mensualmente $ 251.973.780 costo directo; en la regional centro oriente para poder mantener los $ 25.197.378, que cuesta mantener a los profesionales que exigen, que serán cancelados si se facturan los 251 millones que antes e mencionaron, d lo contrario estaremos en un ROMPIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO; ya que, como se expuso antes, estaríamos asumiendo una carga prestacional, que no estaría equilibrada por el factor económico que debería asumir el contratante, como contraprestación de tener a los profesionales, exigidos mensualmente.

Estas observaciones se hacen anticipadas, porque existen sentencias de consejo de estado que invocan lo siguiente:

"El restablecimiento del equilibrio económico se dirige a mantener constante la equivalencia intrínseca de las estipulaciones contractuales tal como fueron estipuladas por las partes. Y solo si se quebranta esa equivalencia inicial por circunstancias que superen el área económica normal, razonablemente previsible, del contrato, se acudirá a la teoría del equilibrio financiero para restablecerla"

"Si el comportamiento de los factores que habrán de incidir en el precio del contrato se mantiene dentro de lo previsto al contratar o dentro de lo que debió ser previsto como riesgo normal del negocio, no podrá invocarse el desequilibrio económico"

"Esta noción, como ya hemos reseñado, no está concebida para enmendar el contrato modificado, v. gr., la fórmula de ajuste prevista por las partes, ni para suplir las deficiencias al contratar"

Por lo tanto, es recomendable corregir antes de incurrir en un DESEQUILIBRIO ECONÓMICO, que es ***inminente.***

Es más el artículo 1498 del Código Civil, confirma lo que se ha venido explicando en este punto, por lo que versa así:

"ARTICULO 1498. <CONTRATO CONMUTATIVO Y ALEATORIO>. El contrato oneroso es conmutativo, ***cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez****; y si el equivalente*

consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio". (Subrayado y negrilla, fuera de texto)."

RESPUESTA

Según los antecedentes la SAE ha llevado a cabo varios procesos de selección con el mismo objeto contractual, previo a unos estudios juiciosos del mercado y del sector que se han plasmado en los estudios previos y es de indicar que a la fecha no hemos tenido situaciones como las que señala frente a un posible desequilibrio económico del contrato, los criterios de selección que la SAE considera son los más pertinentes se encuentran establecidos en los pliegos de condiciones sin desconocer los principios que rigen la contratación estatal.

En cuento al requisito del personal mínimo es una validación para identificar que la empresa cuenta con un personal idóneo para poder realizar las actividades de Reparaciones Obras y Mantenimiento, la implementación de SISO es obligatorio que todas las empresas de CONSTRUCCIÓN cuenten con ingenieros civiles o arquitectos, no es una exigencia adicional para dichas empresas, las cuales realizan actividades cotidianas con dicho personal, para este caso se menciona que la SAE "*no se obliga a entregar un mínimo o máximo de inmuebles al contratista Adjudicatario(s) para ser intervenidos, así como tampoco un inventario mínimo para su gestión, ni periodicidad en las asignaciones de inmuebles".*

Puesto que las actividades de ROM en la SAE no son similares, los predios son un mundo diferente y requieren otras actividades, es por esta razón no se puede establecer dicho inventario fijo, por lo que como se mencionó en las evidencias de los antecedentes las obras varían incluso entre regionales y tipología del inmueble, puesto que se pueden generar obras para oficinas, bodegas, edificios, casas, entre otros los cuales varían en tamaño y en valores de obra.

Sin embargo, la experiencia de los contratos de ROM ha evidenciado que los contratistas siempre tienen actividades a realizar, inclusive, solicitan más tiempo para ejecutar sus actividades. En ningún caso se ha generado un desequilibrio económico, puesto que desde un principio los valores de las actividades deben contemplar el costo de su Mano de Obra necesario para la ejecución.

Es importante aclarar que la agilidad del contratista en la ejecución de las actividades le garantizará mayor cantidad de obras en menor tiempo.

OBSERVACIÓN 18

"Con respecto al principio de selección objetiva (Art.5 Ley 1150/07; Dec. 2473/10; art. 88 Ley 1474/11 y art. 2.2.9 Dec. 734/12), lo que se pretende es que se escoja la oferta más favorable que resulta "de la aplicación de los parámetros establecidos en las bases de la convocatoria con lo cual se revela el carácter eminentemente reglado del poder de adjudicación, sin apartarse de criterios objetivos al comparar y evaluar las propuestas, todo ello desde una lógica razonable en concordancia con los principios de la contratación, ya que desde los mismos

pliegos de condiciones se verifica que sean lo suficientemente claros y coherentes, es decir, que no estén por fuera del contexto de la función pública ni que las entidades actúen de mala fe apartándose de la normatividad reguladora del proceso contractual y menos aun aprovechando los vacíos jurídicos de la norma para favorecer interés personales o de terceros, culminando con una desigual selección al actuar bajo subjetividades y vulnerando tanto principios como derechos de los proponentes, afectando igualmente de forma indirecta a la misma entidad contratante ya que más adelante ello degenera en problemas judiciales que implican altas sanciones pecuniarias (Rico,2005)".

Por otra parte, el principio de subsanabilidad, abarca transparencia, legalidad, igualdad de oportunidades, economía, eficiencia y eficacia contractual, por ello se creó este principio pero con el nombre de insubsanabilidad.

Con este aparte, se pretende que se corrija la forma de ponderar el contrato, debido a que no se entiende, como se podrá evaluar objetivamente la asignación de 35 puntos a unos AIU, que cada proponente los visualizara, según como este acostumbrado a trabajar sus actividades. Es muy subjetivo, asignar puntuación, para lo que para un profesional de la rama de la construcción este habitual a trabajar y el otro no, o simplemente, un contratista usara materiales más costoso que contentan más elementos inmersos que el otro, pero que en ejecución será de la misma calidad.

Los factores ponderables, son aquellos que dan calidad a un servicio, y ponderar un APU, no implica que el servicio que se vaya a prestar sea de mejor calidad que el otro. La calidad es experiencia, es ejecución y no lo subjetivo de una calificación de un tercero, que está violando el principio constitucional de selección objetiva derivado del principio de igualdad; debido a que no tiene manera de estructurar que un APU, es más completo que otro, simplemente porque tenga un material o elemento, que el otro no lo contenga.

No se está, contemplando un mecanismo claro y objetivo de criterio contundente para asignación de puntaje, con la regla que ustedes proponen"

RESPUESTA

Como se menciona en el numeral 6.1 Factor de Evaluación de los pliegos de condiciones:

"*2. Se calificará con treinta y cinco(35) puntos a la mejor oferta en la presentación del APU de todos los ítems, es decir al que cuente con todos los APU's de todos los ítems establecidos en la propuesta económica y que cuenten con mayores detalles (usando el formato establecido por la SAE), deberá contemplar todo lo necesario para realizar las actividades, en caso de no ser contemplado y ser ganador, los elementos faltantes deberá ser responsabilidad del oferente para su correcta ejecución. Se irán descontando puntos cuando se presenten menos APU's y sus detalles sean mínimos o incompletos. La no presentación de APU's dará un puntaje de 0 puntos*"

Es de aclarar que la evaluación de los APUS son puntajes adicionales que se brindarán a las ofertas económicas por su presentación, dentro de lo cual se evaluará en lo referente a "mayores detalles" la presentación adecuada del APU, cantidades, rendimientos y cálculos.

Es bien entendido que para el presente ejercicio se recibirán muchas propuestas de APU's diferentes por cada oferente, pero para la SAE es importante evidenciar la forma de presentar sus APU's para realizar una calificación y posterior ejecución del contrato.

Por lo tanto, se irán descontando puntos a los 35 posibles, si se encuentran mal calculados los valores, sus multiplicaciones o sumatorias se encuentran erróneas, no presentación de APU, y es de señalar que este criterio no es subsanable porque afecta la asignación de un puntaje.

OBSERVACIÓN 19

"En cuanto, a la asignación de 5 puntos con respecto al AIU del 15%, se están violando porque están induciendo al contratista a que no tenga posibilidad de decisión de su AIU. Con esta condición se está manipulando y restringiendo las alternativas del contratista. Pero aún, no deberían de mostrar al inicio de los pliegos que se puede obtener un AIU de entre el 15% y el 25%. Sería más razonable, que estipulen el porcentaje del AIU, sin inducir al contratista por puntuación.
Volviendo a recordar que la asignación de puntaje, debe ser por factores de calidad como lo expone Colombia compra eficiente, quien tiene una Guía para las Entidades Estatales con régimen especial de contratación, expone lo siguiente:
*"**Definición de calidad**: según su sentido natural y obvio, calidad es "la propiedad o conjunto de propiedades inherentes a una cosa que permiten apreciarla como igual, mejor o peor que las restantes de su especie"*
En cuanto a la ejecución de obras civiles, la calidad debe ser entendida en sus acepciones del campo de la Ingeniería como: "1) el grado de excelencia de un producto o servicio. 2) El grado en el que un producto o servicio satisface las necesidades de un cliente especifico. 3) El grado de conformidad de un producto o servicio con un requerimiento dado".
Según esas definiciones, la calidad está relacionada con: (i) la conformidad del producto con sus especificaciones o requerimientos y (ii) la satisfacción de la necesidad, por lo cual, es importante que las Entidades Estatales definan adecuadamente las propiedades que debe tener el producto final y la forma en que deben ser medidas o comprobadas.
***Características o indicadores de calidad**: son las características de un producto que pueden ser objeto de medición y que definen la conformidad del bien con un requerimiento previo. Las características deben ser medibles en un procedimiento de control de calidad".*
Por lo tanto, la puntuación que se está usando, para complementar los 100 puntos, no está acorde a lo estipula ni la constitución, ni los manuales o guías de contratación que los rigen."

RESPUESTA

La SAE considera que bajo este criterio de puntuación para el AIU, se genera un incentivo para que los oferentes ganen puntos adicionales para sus ofertas. Se hace la invitación para que los oferentes revisen su situación financiera y sean conscientes en el momento de elegir su AIU,

puesto que la SAE no está obligando a proponer un AIU bajo y que pueda afectar a las empresas, es única responsabilidad del contratista oferente ser consciente del valor del AIU que puede tener para el contrato sin verse afectado.

En los procesos anteriores no se han evidenciado problemas de desequilibrio económico o decrecimientos patrimoniales como lo mencionan. Por estas razones la SAE es exigente con sus indicadores financieros. El contratista es el único responsable de realizar su oferta económica.

Bogotá, D.C., a los veintiocho (28) días del mes de agosto de 2019

FABIOLA OCAMPO SANTA
Gerente de Contratos
Sociedad de Activos Especiales SAS