DOCUMENTO(ii) DE ACLARACIÓN A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS REALIZADAS DE MANERA EXTEMPORANEA - 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 SAE considera necesario realizar aclaraciones a temas que ya se habían dado alcance en adendas o que se especifican en el documento de respuestas a las observaciones o en los pliegos de condiciones.

PREGUNTAS Y OBSERVACIONES REALIZADAS POR FABIOLA DIAZ CONSTRUCCIONES VELASQUEZ

OBSERVACIÓN 1

"Según respuesta de la observación 4, no es coherente que para un contrato de MIL QUINIENTOS CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1,504,300,000.oo), contemplado para 14 meses; las reparaciones deberían estar oscilando entre los CIENTO SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE $ (107.450.000). Si la posición es de no garantizar un mínimo y un máximo, están incurriendo y afirmando que efectivamente el contratista si tendrá un desequilibrio económico.

Más aún, cuando dicen que, por ejemplo, en la región suroccidente el valor que informan es promedio y no es por obra ejecutada, sino del número de obras totales que informan pueden ejecutarse, lo que daría que para un mes se facturaría aproximadamente 22 millones, en vez de facturar 107 millones. No es lógico, que sigan aduciendo que el contratista no tendrá desequilibrio, porque en los supuestos anteriores contratos los contratistas no expresaron tenerlo. No es explicación suficiente ni verdadera, que solo lo expresen y no se tenga evidencia alguna.

Es una respuesta totalmente displicente por parte de la entidad, que aleguen esa explicación tan laxa y falta de pruebas..."

RESPUESTA

Como se respondió en los primeros documentos de respuestas a las observaciones;

2018-2019			
REGIONAL	ROM TOTALES	ROM PROMEDIO MES	Valor ROM promedio
CENTRO ORIENTE	171	14	$ 8.285.331.55
NORTE	19	2	$ 8.259.737.85
OCCIDENTE	92	8	$ 12.352.213.31
SUROCCIDENTE	69	6	$ 22.931.834.31

Los valores presentados de Valor ROM 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.

Por lo tanto, si se multiplica el valor promedio mes de obras por el valor de ROM promedio para la Regional Suroccidente, se tendría que mensualmente se estaría ejecutando $137, 591,005. Sin embargo, estos valores son de referencia, y todos los procesos son diferentes, por esa razón la SAE no garantiza un mínimo, ni un máximo de obras. Con el valor anterior se comprueba que no hay desequilibrio económico, tal y como se menciona sin argumento alguno. Si su empresa considera que el contrato no cuenta con las condiciones adecuadas para ustedes, se invita a que revisen correctamente los pliegos de condiciones y respetando los tiempos que se estipulan, se participe o no. Este proceso se desea para empresas Grandes con un alto capital de trabajo, para evitar que empresas pequeñas y con bajo capital de trabajo se vean afectadas en su flujo de caja, dada la naturaleza del mismo contrato. Se invita a que se lean de manera concienzuda y correcta los pliegos de condiciones, observaciones y adendas.

OBSERVACIÓN 2.

"La respuesta de la observación 9, no está completa, en el sentido en que la pregunta es encaminada a que si bien es cierto los precios son a base de CONSTRUDATA, va enfocada es a que se diga en qué momento empieza a correr los tiempos de respuestas, ya que no es lo mismo los ítems contemplados y los tiempos de respuesta inician desde que se hace la solicitud, a tener no previstos que implica que se puedan demorar de 2 a 5 días en respuesta de aprobación y siga corriendo el tiempo de respuesta y la multa no sería imputable al contratista.."

RESPUESTA

Como bien se respondió se tiene contemplado un procedimiento en caso de existir un No previsto, dentro del numeral 1 de los pliegos de condiciones asi:

"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. Por lo tanto, los incumplimientos se aplicarán solo a casos que no sean justificados y que afecten dichos cumplimientos o acuerdos establecidos por los supervisores y la SAE.

OBSERVACIÓN 3.

"Se reitera la observación 10, el tener 7 días calendarios y 5 días hábiles para la presentación de ofertas, no es transparente en ningún sentido que se observe. Se puede partir del principio

de en buena fe, de los que reciben las ofertas del proceso, pero no existe ninguna garantía, que no existe intervención de terceros en la modificación de las ofertas, teniendo tantos días de recepción"

RESPUESTA

Su observación no es clara. En relación con la presentación de las ofertas el termino establecido por la Entidad, el cual se amplió en dos (2) días en la Adenda No. 2 que comprende del 29 de agosto al 6 de septiembre de 2019, siendo 7 días hábiles, surgió como consecuencia de las observaciones presentadas por los posibles oferentes y la Entidad considero pertinente responderlas. Al contrario de su señalamiento la SAE pretende con estas respuestas garantizar todos los principios de la contratación estatal y que los proponentes presenten propuestas competitivas y favorables.

OBSERVACIÓN 4.

La respuesta de la observación 11, no tiene nada que ver con la esencia de la solicitud, que la hora oficial de Colombia la de una entidad del estado no implica que no se deba adoptar para no incurrir en llegar una segunda tarde, porque la hora de la SAE, tenga otra que es solo oficial y tenga veracidad para ustedes.

RESPUESTA

La interpretación a nuestra respuesta no fue clara, la hora que la SAE tiene en cuenta para el recibo de las propuestas es la hora de radicación en la ventanilla, y esta hora es la oficial de la Superintendencia de Industria y Comercio, en el cronograma del proceso se establece una hora exacta, las ofertas allegadas después de este termino no son aceptadas, el pliego de condiciones es claro.

OBSERVACIÓN 5.

"La explicación de la observación 13, no puede ser que solo el corredor de pólizas le parece correcto que debe ser así, debe ampliar el panorama y revisar que es lo más acordé a lo que se hace en el mercado. La observación es importante que la analicen partiendo del punto que todas las obras no pueden tener el mismo alcance de coberturas sabiendo que existen tres tipos de intervenciones, y cada una tiene una garantía diferente por su naturaleza de ejecución.

No es posible que me pidan un año de garantía para reparaciones locativas básicas de pintura y actividades de este estilo; pero si es posible que la soliciten para una impermeabilización.

Deben tener en cuenta que esta póliza, debe cobijar las actividades por su naturaleza de ejecución no por la naturaleza del contrato global en sí.

Es muy sencillo que se exija, en cada acta de terminación que se estipule el tipo de actividad para que sea de mayo comprensión para todos y así mismo hacer las exigencias; pero para

esto dentro del pliego debe quedar discriminado cada alcance y la cobertura; así, como discriminan cada actividad y le dan un significado."

RESPUESTA

En el numeral 1.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, del Capitulo IV señalamos las intervenciones que se llevarán a cabo en la ejecución del contrato así:

Reparación

Corresponde a todas aquellas actividades que tienen por finalidad la conservación del inmueble (restituir a su condición normal y de buen funcionamiento), la restauración de paredes, reposición de vidrios y arreglo de puertas, ventanas y cerraduras, saneamiento de humedades, fisuras en la estructura del bien, arreglo de cañerías internas, grifos, ductos de ventilación, problemas eléctricos internos y demás ítems u obras señaladas en el Anexo No. 1. Cuadro de Actividades y especificaciones técnicas de cada ítem. La reparación de una edificación no implica alterar su diseño estructural y usos vigentes, sin que la obra pueda calificarse de ampliación o modificación.

Obra

Construcción y demolición de elementos esenciales de los inmuebles, sean arquitectónicos o estructurales. Internos al inmueble o externos a estos, así como los muebles por adhesión necesarios para mantener la productividad y habitabilidad del inmueble. Incluyen sus estudios y diseños.

Mantenimiento

Todas aquellas acciones llevadas a cabo para mantener los materiales en una condición adecuada o los procesos para lograr esta condición. Incluyen acciones de inspección, comprobaciones, clasificación, reparación, etc.
Conjunto de acciones de provisión y reparación necesarias para que un elemento continúe cumpliendo su cometido.
Rutinas recurrentes necesarias para mantener unas instalaciones (planta, edificio, propiedades inmobiliarias, etc.) en las condiciones adecuadas para permitir su uso de forma eficiente, para lo cual está destinado uso natural del bien.

Siendo tres intervenciones como el observante lo indica, ahora, para aclarar su observación le compartimos el concepto de Colombia Compra Eficiente frente al amparo de estabilidad y calidad de la obra hace parte de la garantía única de cumplimiento. *"Bajo esta cobertura se protege a la Entidad de los perjuicios que sufra como consecuencia de cualquier daño o deterioro que presente la obra entregada, por razones imputables al contratista.*

Este amparo es obligatorio para las ***obras de construcción nuevas*** *que impliquen suministro de materiales. Lo relacionado con actividades como limpieza, aseo general de obra, demolición de obras existentes, resanes, pañetes, pintura, suministro e instalación de pasto, dragado, están amparadas por las garantías de calidad de servicio y no por el amparo de estabilidad".*

Por lo anterior la respuesta dada a su observación anterior es clara en indicar que el amparo de estabilidad de la obra solamente cobija las obras de Construcción que se ejecuten en el

marco del contrato y no las reparaciones y las mejoras.

OBSERVACIÓN 6.

"Bajo la respuesta de la observación 17, que dice que el personal es solo para validación quiere decir que, si el contratista que ejecuta las obras no tiene a los dos ingenieros civiles y el ingeniero civil y el SISO, disponibles para sus solicitudes, sino que es recibida por el representante legal, ¿no se estaría incurriendo en un incumplimiento por parte del contratista?

Ahora, si ese personal debe estar disponible siempre para este proceso contractual, se estaría imponiendo una carga prestacional que debe coincidir con lo que se debe facturar. En el caso que plantean mínimo del 10% de la administración, para cubrir estos gastos, que ya, fueron expuestos en las observaciones anteriores.

Ahora, si bien se entiende, que todos los predios tienen características diferentes, para sacar un proceso de esta envergadura, es porque se tiene unas necesidades que arrojan un presupuesto y bajo este presupuesto se hace el proceso.

Si exponen que, por la naturaleza de los bienes, no saben que se ejecutará, entonces de que estudio de mercado y necesidades se hablan; sino saben ni siquiera que presupuesto van a ejecutar.

En una planeación de presupuesto, ya se tienen identificados las posibles intervenciones y estas arrojan un universo de presupuestos, que al sumarse dan el total del presupuesto oficial del proceso. Por lo tanto, no pueden desconocer que al seguir afirmando que solo se facturaran 22 millones no se tendrá un desequilibrio; sabiendo que existe una diferencia de 105 millones. Están desconociendo el principio de la planeación, que no puede dejar nada al azar para las partes; ya que, el presupuesto oficial parte de un principio de planeación presupuestal debidamente soportado; y lo que ustedes muestran son unos presupuestos que no coinciden de ninguna forma.

Si se mantienen en la posición de no garantizar que el contrato se ejecutará con el presupuesto asignado se está incurriendo el error de especulación e inducen al contratista inexperto a que se presente y tenga un desequilibrio económico inminente.

Como pueden decir que solo se facturar un aproximado de 22 millones, sabiendo que para esa regional (suroccidente); para culminar el contrato sin especulaciones se debe facturar mínimo 127 millones."

RESPUESTA Como bien se ha respondido en documentos anteriores:

En cuanto 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, que cuenten con ingenieros civiles o arquitectos, no es una exigencia adicional para dichas empresas, las cuales realizan actividades cotidianas con dicho personal,

En cuanto a lo mencionado a que es personal solo para validación, estamos mencionando que es un personal mínimo que la SAE valida y verifica que cuenta con el personal para su ejecución en el periodo contractual. Los presupuestos actuales son resultado de la acumulación de actividades que se han ido ejecutando y que son las más frecuentes en las actividades que se realizan dentro de los contratos de ROM, a pesar de que cada inmueble es un mundo diferente, se tiene el presupuesto donde se tiene una gran cantidad de actividades que pueden ser usadas. Dentro del contrato se establece muy claramente que se tiene que realizar una visita de diagnóstico donde se establece el presupuesto del predio con base en el listado de ítems aprobado en la oferta económica, por lo tanto, no se deja nada al azar como se menciona en la observación

Adicionalmente, lo invitamos a que se remita nuevamente a la respuesta 1 del presente documento para solucionar nuevamente su ultimo comentario o inquietud sobre posibles desequilibrios económicos.

OBSERVACIÓN 7.

"El contratista que se presente querrá ganarse el mayor numero de puntos para no dejar al azar su propuesta; pero seguimos en la posición del punto 18; se esta siendo subjetivo; porque no se define cuantos puntos descuentan si se equivoca en la suma, si tiene mal el rendimiento quien decide eso y con que criterio o que con que lo compara para saberlo.

Ahora sino presenta APU, debe tener un descuento diferente porque debe tener mas peso que una mala suma.

Aunque la posición de esta empresa es que este punto, no es un factor de calidad, por ningún motivo."

RESPUESTA

Como bien se menciona en los pliegos de condiciones se dará 35 puntos a quien presente APU de todos los ítems, y la no presentación de APU dará un puntaje de 0, por lo tanto, se hará una regla de tres y cada APU no presentado descontará su calificación de manera proporcional.

OBSERVACIÓN 8.

"La respuesta del punto 19, deja ver que no se está teniendo ningún tipo de experiencia en estos procesos al decir que es un incentivo implementar que el AIU, tenga un puntaje.
La experiencia de los planificadores de procesos debe ser importante, para que no inciten a los proponentes a incurrir en fallas en la ejecución, bajando la calidad de estos. Es imposible, que el contratista sea consciente del AIU, si se está puntuando por este."

RESPUESTA

Si se deja a libre albedrio la selección de AIU, es posible que oferentes presenten un AIU demasiado elevado lo que quiere la SAE con autorización de Junta Directiva, es incentivar a

los oferentes a ganar puntaje siendo más competitivos con sus valores de AIU. Se insiste en que la SAE 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.

Bogotá, D.C., a los cuatro (04) días del mes de septiembre de 2019

FABIOLA OCAMPO SANTA
Gerente de Contratos
Sociedad de Activos Especiales SAS