

DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS PLIEGOS DE CONDICIONES DEL CONCURSO PUBLICO No. 02 - 2017

Objeto: *“Contratar la prestación del servicio de reparaciones, obras y mantenimientos (ROM) locativos por regional a los inmuebles urbanos 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 elaboradas por cada una de las áreas de acuerdo a su competencia, 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 SOCIEDAD P.V.C. S.A.S. - JOSE EDUARDO FORERO - Dirección Departamento de Licitaciones y Contratos – 06/12/2017

OBSERVACIÓN No. 1

Para el numeral 1.1, calidad de los Oferentes, es excluyente y viola la constitución al no poner a participar a las personas naturales con profesiones liberales, ya que ustedes solamente aceptan personas jurídicas.

RESPUESTA

Realizado el análisis y viabilidad la SAE considera que para los procesos de selección de gran envergadura se requiere contar con personas jurídicas u oferentes conjuntos, que nos puedan garantizar de forma adecuada el cumplimiento de los requisitos establecidos en los pliegos de condiciones, que al momento de la evaluación cumplan con los factores jurídicos, técnicos y financieros, que cuenten con capacidad jurídica autónoma para actuar como sujetos del derecho y que tengan un patrimonio autónomo e independiente, conforme a lo establecida en el artículo 30 del Manual de Contratación adoptado por la SAE. Por lo anterior no procede su solicitud.

OBSERVACIÓN No. 2

También es excluyente lo solicitado en el numeral 2.1 en la que solicitan que, si un proponente plural aporta experiencia, ustedes solicitan que cada miembro aporte experiencia, y esta no es la esencia de los proponentes plurales, solicitamos que con uno solo que aporte la experiencia esta se cumpla para lo solicitado.

RESPUESTA

Su solicitud es procedente, se realizará la modificación mediante adenda No. 1, la cual será publicada en la página web de SAE.

OBSERVACIÓN No. 3

Para los profesionales solicitan que la experiencia general sea certificada y está por ley es a partir de la expedición de la matrícula profesional y/o acta de grado, no la deben pedir certificada.

RESPUESTA

De conformidad con el numeral 2.2. Personal de los pliegos de condiciones, se debe adjuntar una certificación de la empresa que nos asegure la experiencia general, es necesario que se demuestre dicha experiencia, la matrícula profesional y/o acta de grado nos asegura la profesión. Por lo anterior su solicitud no es aceptada.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR CUBIKAR – VIVIAN VELASQUEZ SALAMANCA –
07/12/2017

OBSERVACIÓN No. 1

No hay ningún anexo donde indique las cantidades unitarias de predios a intervenir, únicamente se indica las ciudades por regional pero no se especifica cantidades.

RESPUESTA

Los anexos donde se indican las cantidades unitarias de posibles predios a intervenir por cada Regional, se encuentran publicados en la página web como Anexos 2A, 2B, 2C y 2D, donde se especifica la cantidad de predios en cada regional, ciudad y tipo (casa, lote, apartamento y bodega).

OBSERVACIÓN No. 2

Nuestra empresa Cubikar tiene relaciones comerciales desde hace 2 años con la empresa SAE y ha ejecutado varias intervenciones, consideramos que la experiencia mínima y el capital de trabajo exigido están muy altos para el tipo de servicio a prestar, esto debido a que son servicios de mantenimientos los cuales no requieren de una amplia experiencia, por lo cual queremos colocar a su consideración que se evalúen estos requisitos.

RESPUESTA

Con base en los análisis y estudios realizados por la SAE se ha determinado que se requiere de una gran experiencia para realizar las diversas obras y en mismo tiempo, esto con el fin de garantizar que la calidad de las obras a ejecutar sean óptimas y que la experiencia en el dominio de las Reparaciones, Obras y Mantenimiento nos proporcione unos mejores resultados. Por lo tanto, la experiencia mínima se mantiene en cinco (5) años, realizando la observación que se pueden realizar asociaciones para poder completar la experiencia requerida.

En relación con capital de trabajo, como su nombre lo indica es el fondo económico que utiliza la Empresa para seguir reinvertiendo y logrando utilidades para así mantener la operación corriente del negocio.

Se pudo establecer que, en el mercado de empresas referentes al concurso en referencia, el promedio está muy por encima el indicador de capital de trabajo establecido en los términos de referencia de esta convocatoria.

Una vez validados los indicadores de este concurso no es procedente modificar el indicador de capital de trabajo, por lo tanto, los indicadores se mantienen, y los proponentes para ser habilitados deberán acreditar el cumplimiento de todos los indicadores financieros.

Por lo anterior su solicitud no es aceptada.

**OBSERVACION PRESENTADA POR CONSORCIO CONSULTORIA – ELIANA JIMENEZ –
11/12/2017**

OBSERVACIÓN No. 1

Teniendo en cuenta que en el Numeral 2. REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS, ítem 2.1 EXPERIENCIA, "...Los proponentes deberán acreditar experiencia mínima de cinco (5) años, y deberán acreditar mediante la presentación de máximo tres (3) 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..." queremos solicitarles aclarar si dentro del objeto a certificar el proponente, es aceptable el término REHABILITACIÓN, encontrándose éste dentro de las actividades a fines a reparación.

RESPUESTA

Teniendo en cuenta que las Rehabilitaciones tienen como objetivo recuperar la capacidad estructural, aumentando la vida útil de una estructura, se puede contemplar dentro del mundo de las Reparaciones Obras y Mantenimientos que la SAE cuenta para los predios que administra.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LUIS RODRIGUEZ ALEMAN – 12/12/2017

OBSERVACIÓN No. 1

Con respecto al numeral 2.1. EXPERIENCIA se solicita a la entidad NO ACEPTAR contratos de ADMINISTRACIÓN DELEGADA Y/O SUBCONTRATOS, toda vez que, la responsabilidad final del contrato recae sobre el contratista principal de la obra, a razón que, es el, quien deberá de cumplir a cabalidad con todas la necesidades y/o disposiciones dispuestas en el contrato y es el único responsable por las inconformidades que se lleguen a presentar entre el CONTRATISTA y el CONTRATANTE y como se puede observar contratos de ADMINISTRACIÓN DELEGADA Y/O SUBCONTRATOS, NO CUMPLEN con las disposiciones dispuestas por el contratante.

RESPUESTA

Su solicitud es acogida, no se aceptarán contratos de administración delegada ni Subcontratos.

OBSERVACIÓN No. 2

Se solicita a la entidad requerir como documento jurídico, técnico y financiero el REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES de conformidad con lo establecido en la ley 80 y la experiencia a acreditar en el numeral 2.1. deberá encontrarse registrada en dicho documento, toda vez que, es función de las CÁMARAS DE COMERCIO de las respectivas ciudades avalar los contratos ejecutados y a su vez las que reportan sanciones o incumplimientos en dichos contratos, se solicita al comité dirigirse a la ley 80 para corroborar lo dispuesto en esta solicitud y a su vez requerir que la experiencia aportada se encuentre registrada y avalada en el RUP.

RESPUESTA

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 90 de la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., es una sociedad de economía mixta del orden nacional autorizado por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, estamos sujetos en la celebración de todos nuestros actos y contratos al régimen del derecho privado. Por lo anterior, nuestro régimen no se encuentra enmarcado en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública Ley 80 de 1993; Decreto 1510 de 2013 y Decreto 1082 de 2015, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S se rige por las normas del Código Civil y del Código de Comercio. Por lo anterior su solicitud no es aceptada se mantienen las condiciones establecidas en el pliego de condiciones.

OBSERVACIÓN No. 3

Con respecto al numeral 2.2. PERSONAL, se solicita a la entidad aclarar, la cantidad de profesionales que se deben acreditar, para en el caso que el proponente decida presentarse para 2 grupos, y en especial aclarar la cantidad de profesionales que se deben acreditar para el ROL DE MAESTRO DE OBRA toda vez que el pliego no es claro en dicho numeral.

RESPUESTA

Dentro de los cuadros adjuntos en el capítulo II numeral 2.2 PERSONAL del pliego de condiciones, se identifica en la última fila la Cantidad del personal que se requiere, es decir para el caso de MAESTRO DE OBRA, se especifica Mínimo Uno (1) por cada una de las ciudades principales. Y por cada regional existen cuatro ciudades principales, por lo tanto para una persona que se encuentre interesada en participar para una regional se debe acreditar mínimo 4 maestros de obra. Por otro lado, si se desea presentar para 2 Regionales, debe acreditar mínimo 8 maestros de obra, 2 ingenieros civiles o arquitectos, 2 residentes de obra, y mínimo 32 oficiales de obra.

OBSERVACIÓN No. 4

Se solicita a entidad aclarar o establezca un límite inferior en el AIU, por el cual el proponente deberá presentar su propuesta económica Formato No. 2. Lo anterior se solicita en aras de no incurrir en precios artificialmente bajos, que puedan ocasionar un decrecimiento patrimonial a los futuros contratista.

RESPUESTA

Es aceptada su solicitud y esta será modificada mediante adenda No. 1.

OBSERVACIÓN No. 5

Se solicita a la entidad aclarar si para el rol de maestro de obra, es necesario que su experiencia general y específica se encuentre realizada después de la expedición de la matrícula profesional. Se resalta a la entidad que el COPNIA la cual es la entidad encargada de validar todos los títulos, tecnólogos y profesiones afines a la ingeniería civil. Requiere para otorgar la matrícula profesional de los maestros de obra, certificaciones donde se encuentren desempeñando dicho cargo por un periodo igual o superior a 10 años. Por lo tanto, se solicita respetuosamente a la entidad aceptar que la experiencia del maestro de obra sea anterior a la fecha de expedición de su matrícula profesional.

RESPUESTA

En caso de que el maestro tenga su tarjeta profesional del COPNIA, no es necesario que se acredite la experiencia, sin embargo, se requiere que si no es el caso se presenten los certificados solicitados.

OBSERVACION PRESENTADA POR PROTECHNIA SAS – 12/12/2017

OBSERVACIÓN No. 1

En el numeral 2.1 EXPERIENCIA, la entidad requiere que " Los proponentes deberán acreditar experiencia mínima de cinco (5) años, y deberán acreditar mediante la presentación de máximo tres (3) 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."

Solicitamos comedidamente aclarar si la experiencia mínima de cinco (5) años se acredita con la presentación de la certificación de cámara de comercio en donde conste la antigüedad de la empresa requerida para este proceso.

Este requerimiento lo efectuamos dado que se genera duda en el texto del pliego, con la solicitud de .."máximo tres (3) certificaciones de contratos y/o copia de contratos ejecutados con entidades públicas o privadas..."; no es común tener contratos por periodos de más de un año con este tipo de objetos; dado que las vigencias presupuestales de las entidades en la mayoría de casos es anual y los contratos con entes privados no son de más de 6 meses.

RESPUESTA

La experiencia no se acredita con la certificación de la Cámara de Comercio, se debe acreditar con las certificaciones solicitadas, las cuales se requieren para verificar que el oferente haya tenido en máximo tres (3) contratos que sumen el cien por ciento del valor del presupuesto asignado por cada regional. Con el fin de garantizar que el contratista tenga la capacidad para trabajar grandes presupuestos.

OBSERVACION PRESENTADA POR GEREINCO SAS – WILLIAM ARLEY ECHEVERRY CRUZ - 12/12/2017

OBSERVACIÓN No. 1

Buenas tardes, una vez revisado los términos de referencia para este proceso realizamos la siguiente solicitud con el fin de haber más pluralidad de oferentes y tener en cuenta las empresas Mipymes Nacionales, solicitamos a la entidad sea reconsiderado el capital de trabajo propuesto que está en 1.5 veces el presupuesto oficial.

Teniendo en cuenta el plazo establecido de 12 meses consideramos que el capital de trabajo inicial no se requiere una su totalidad, proponemos a la entidad un capital de trabajo del 30% del presupuesto oficial.

RESPUESTA

El capital de trabajo, como su nombre lo indica es el fondo económico que utiliza la Empresa para seguir reinvertiendo y logrando utilidades para así mantener la operación corriente del negocio.

Este indicador busca medir la capacidad logística y de liquidez financiera esperada del contratista para iniciar la ejecución de un contrato, de tal forma que la liquidez sea suficiente para garantizar que el contratista adjudicatario tiene capacidad de ejecución con recursos propios.

Una vez validados los indicadores de este concurso no es procedente modificar el indicador de capital de trabajo, por lo tanto, los indicadores se mantienen, y los proponentes para ser habilitados deberán acreditar el cumplimiento a los indicadores de capacidad financiera exigidos.

OBSERVACION PRESENTADA POR PROTECHNIA SAS – 13/12/2017

OBSERVACIÓN No. 1

Solicitamos comedidamente publicar el formato ANEXO NO 5. FORMATO DE PROPUESTAS ECONÓMICAS DE LOS PROPONENTES final, dado que presenta valores en algunos de los ítem y otros aparecen ocultos. Esto con el fin de tener claridad en el formato a presentar dentro del proceso.

RESPUESTA

Su observación es aceptada, el formato No. 2 "Propuesta Económica" será modificado mediante Adenda No. 1, el cual será publicado en la página web de SAE.

OBSERVACION PRESENTADA POR GABRIEL JARAMILLO – 13/12/2017

Estando en el periodo para presentar observaciones, nos permitimos, solicitamos el cambio del capital de trabajo ya que no indicador que se requiere para este tipo de obras en especial tanto por el monto como el plazo establecido. Normalmente en otras entidades públicas y privada se manejó un capital de trabajo del 20 al 40 por ciento del presupuesto oficial. Por favor atender nuestra solicitud para tener la posibilidad de participar en dicho proceso, consideramos que tenemos la experiencia que se requiere para estén iponde obras.

RESPUESTA

Sírvase remitirse a la respuesta a la observación presentada por GEREINCO SAS.

OBSERVACION PRESENTADA POR INGEPLUS SAS - JUAN CARLOS SANTAMARIA - 13/12/2017

OBSERVACIÓN No. 1

Dentro de los indicadores financieros propuestos por la entidad contratantes, observamos que el capital de trabajo es muy alto para este tipo de obra, haciendo una evaluación juiciosa de procesos de este tipo, este indicador no supera el 50 por ciento del presupuesto oficial. El contratista tiene la posibilidad en 12 meses de garantizar un flujo de caja adecuado. Solicitamos muy amablemente bajar este indicador para darle la oportunidad a las empresas que tienen la capacidad técnica y financiera para trabajar.

RESPUESTA

Sírvase remitirse a la respuesta a la observación presentada por GEREINCO SAS.

Bogotá, D.C., a los quince (15) días del mes de diciembre de 2017



FABIOLA OCAMPO SANTA
Gerente de Contratos
Sociedad de Activos Especiales – SAE - S.A.S

SECRET

CONFIDENTIAL

SECRET

DECLASSIFICATION

Can a new institution be created? The answer is yes, but it is not a simple task. It requires a great deal of planning and resources. The first step is to determine the purpose of the institution. Is it to provide education, research, or a service? Once the purpose is clear, the next step is to develop a plan. This plan should outline the goals, objectives, and methods of the institution. It should also identify the resources needed and the people who will be responsible for its operation. The final step is to implement the plan. This may involve raising funds, recruiting staff, and establishing a physical facility. The success of the institution will depend on the quality of the plan and the commitment of the people involved.

DECLASSIFIED

Original document is in the possession of the U.S. State Department

Source: D.C. State Department (19) Date: 10/10/1970

SECRET
CONFIDENTIAL

Declassified by: [illegible] Date: 10/10/1970