

## DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS PLIEGOS DE CONDICIONES DEL CONCURSO DIRECTO No. 1 DE 2020

**OBJETO:** “Contratar la prestación del servicio para realizar un estudio de mercado al lote ubicado en el KM 5 Carretera Mamonal Pasacaballos de la Ciudad de Cartagena, para la Sociedad de Activos Especiales 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 Vicepresidencia Administrativa y Financiera, 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 DUARTE & MORALES S.A.S

#### OBSERVACIÓN 1

*En cuanto a la constitución de la persona jurídica legalmente constituida con domicilio en Colombia con una vigencia de por lo menos tres (3) años de anterioridad a la fecha de apertura de la convocatoria, solicitamos se acepte que se pueda acreditar la experiencia de sus accionistas, socios o constituyentes, cuando la constitución de la persona jurídica sea menor a tres (3) años, de acuerdo con lo establecido por Colombia Compra Eficiente.*

#### RESPUESTA

Su observación es acogida y se modificará mediante adenda, la cual será publicada en la pagina web de SAE y en el Secop I.

#### OBSERVACIÓN 2

*En cuanto al Alcance del Objeto: 2.1. Favor precisar a qué se refiere el término profundidad del lote, en el numeral 2.2 Alternativas de solución respecto a la profundidad del lote. 2.2. En el numeral 3. Proyección Económica del Proyecto teniendo en cuenta el Objeto de la contratación entendemos que este numeral se refiere a un proyecto en etapa de prefactibilidad. Favor confirmar nuestro entendimiento. 2.3. En cuanto al numeral 3.1. Estados Financieros de 3 proyectos propuestos, entendemos que se deben proponer 3 proyectos a ser desarrollados en el lote y por lo tanto se debe presentar 3 modelos financieros con estados financieros, punto de equilibrio, cálculo de la TIR de cada proyecto, el costo de oportunidad y cronograma con fechas para el desarrollo de los 3 proyectos. Favor confirmar nuestro entendimiento.*

#### RESPUESTA

Se precisa el numeral 2.1 ALCANCE DEL OBJETO de los pliegos de condiciones así:

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444

Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)

2. Proyección del proyecto el término profundidad se refiere al estudio de batimetría hecho a la bahía del lote de la SAE. Dicho estudio se le suministrará más adelante al contratista seleccionado, se ajustará mediante adenda, la cual será publicada en la página web de SAE y en el Secop I.

Por otra parte, en cuanto al punto 3. Proyección Económica del Proyecto está correcto lo señalado, el contratista deberá proponer 3 proyectos, cada uno de ellos con sus modelos financieros con estados financieros, punto de equilibrio, cálculo de la TIR de cada proyecto, el costo de oportunidad y cronograma con fechas para el desarrollo de los 3 proyectos.

### **OBSERVACIÓN 3**

*En cuanto a los requisitos habilitantes financieros, si el oferente no está inscrito en el RUP, deberá presentar Balance General con corte al 31 de diciembre de 2018. Solicitamos que para empresas constituidas en el año 2018; y siempre que se acepte lo solicitado en la observación 1; se admita Balance General con corte al 31 de diciembre de 2019, firmado por Representante Legal y Contador Público, o el Revisor Fiscal que firman los Estados Financieros, así como el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigentes a la fecha de cierre del proceso.*

### **RESPUESTA**

Su observación es acogida y se modificará mediante adenda, la cual será publicada en la página web de SAE y en el Secop I.

### **OBSERVACIÓN 4**

*En cuanto al numeral 6. Criterios para seleccionar la oferta más favorable, Ponderación de calidad, Estudios certificados en Negociación y Finanzas solicitamos que se acepte Maestría en Dirección de Empresas / Master en Business Administration MBA, como estudios en Finanzas.*

### **RESPUESTA**

De manera aclaratoria se señalan los estudios en Negociación y finanzas refiriéndose a Posgrados certificados por universidades acreditadas para esta labor, este requerimiento incluye MBA, posgrados como maestrías y especializaciones en dichas áreas.

Estos estudios incluyen en su pensum universitario materias que le permiten al estudiante desarrollar los conocimientos necesarios para las buenas prácticas en negociación y finanzas. Cabe aclarar que para este requisito al menos uno de los integrantes de la empresa deberá tener estos títulos, pueden ser personas diferentes. Es decir, un integrante de la empresa contratista puede haber obtenido el título de MBA y otro integrante puede tener el posgrado en finanzas.

## **OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EMPRESAS ALGOAP S.A.S**

### **OBSERVACIÓN 1**

*3.2 PERSONAL El oferente deberá acreditar que alguna de las personas que llevará a cabo el estudio de mercado se encuentre certificado como Project Manager Professional – PMP. Solicitamos respetuosamente se permita la acreditación de dicho profesional a través de una certificación y/o compromiso del representante legal.*

### **RESPUESTA**

Se mantiene el requisito de certificación como Project Manager Professional – PMP debido a que el contratista deberá proponer tres (3) tipos de proyectos de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Project Management Institute. Dicho certificado deberá ser obtenido de forma previa para poder participar en el proceso de selección.

### **OBSERVACIÓN 2**

*REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS - EXPERIENCIA El oferente debe acreditar la experiencia relacionada con la obtención de concesiones marítimas o participación en la estructuración de puertos mediante la presentación de hasta tres (3) certificaciones y/o copias de contratos ejecutados en su totalidad, con entidades públicas o empresas privadas, que la sumatoria sea por un valor igual y/o superior al 100% del presupuesto oficial del presente proceso (...)*

*Solicitamos respetuosamente se permita la acreditación de la experiencia con máximo 5 contratos, ejecutados dentro de los últimos 10 años, cuyo objeto sea el desarrollo de estudios de mercado y/o estudios cualitativos y/o estudios cuantitativos, cuya sumatoria sea igual o superior al presupuesto oficial en SMMLV.*

### **RESPUESTA**

Su observación es acogida parcialmente, se ajustará mediante adenda la cual será publicada en la página web de SAE y en el Secop I.

### **OBSERVACIÓN 3**

*FACTORES PONDERABLES. Se solicita respetuosamente se permita la acreditación de dichos requisitos a través de un compromiso suscrito por el representante legal. En la línea Experiencia en políticas públicas en materia de transporte marítimo, puertos y logística...” Solicitamos respetuosamente se permita experiencia en políticas públicas en general.*

### **RESPUESTA**

Su observación no es aceptada, la SAE ha decidido mantener las dos (2) líneas contenidas en el cuadro de Factores Ponderables debido a que es fundamental que el contratista tenga experiencia en políticas públicas referente al transporte marítimo y certificados de estudios en finanzas y en negociación, ya que de acuerdo a los usos permitidos determinados en el avalúo comercial en el lote se podrán hacer desarrollos de tipo Portuario 3, Industrial 3, Comercial 3 aprovechando que dicho lote tiene 800 metros de bahía frente al mar, razón por la cual es de vital importancia la experiencia en políticas públicas relacionadas con el transporte marítimo.

### **OBSERVACIONES PRESENTADAS POR DAVID BERNAL**

#### **OBSERVACIÓN 1**

*Con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes envío la siguiente observación. Dentro de los elementos de ponderación de calidad uno de los Factores de Calidad sujeto de Evaluación es "Estudios certificados en Negociación y Finanzas de al menos uno de los integrantes de la empresa contratada para el estudio". Solicito sea tenido en cuenta que dentro del equipo pueda haber un integrante certificado en Negociación y otro integrante certificado en Finanzas.*

#### **RESPUESTA**

De manera aclaratoria se señalan los estudios en Negociación y finanzas refiriéndose a Posgrados certificados por universidades acreditadas para esta labor, este requerimiento incluye MBA, posgrados como maestrías y especializaciones en dichas áreas. Estos estudios incluyen en su pensum universitario materias que le permiten al estudiante desarrollar los conocimientos necesarios para las buenas prácticas en negociación y finanzas. Cabe aclarar que para este requisito al menos uno de los integrantes de la empresa deberá tener estos títulos, pueden ser personas diferentes. Es decir, un integrante de la empresa contratista puede haber obtenido el título de MBA y otro integrante puede tener el posgrado en finanzas.

### **OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EMPRESA MULTIMODALS.A. S**

#### **OBSERVACION 1**

*En el capítulo I, numeral 4. Plazo de ejecución, en la página 2, se establece que en la "4ta semana se debe entregar un informe preliminar", se solicita definir los contenidos mínimos esperados por la entidad y alcance para dicho informe.*

#### **RESPUESTA**

Se precisa que para la cuarta semana se espera la entrega de informe preliminar, el cual deberá contener cada uno de los puntos definidos en el numeral 2.1 Alcance del Objeto de los pliegos de condiciones.

#### **OBSERVACION 2**

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444

Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)

*En el capítulo II, numeral 1. De la calidad de los oferentes, en la página 5, de los pliegos de condiciones se indica “Los participantes en el proceso de selección deberán tener como objeto social el desarrollo o ejecución del servicio que se pretende satisfacer por parte de SAE SAS, descritas en el objeto del presente proceso de selección y que guarden relación con la realización de reparaciones, obras y mantenimientos locativos a inmuebles”.*

*Teniendo en cuenta que se va a contratar un estudio de mercado, para un lote en el que no se han desarrollado obras, consideramos que el requisito de “realización de reparaciones, obras y mantenimiento locativos a inmuebles” no es aplicable para el objeto del presente contrato, por lo que solicitamos se elimine o se coloque el condicionante “o”, permitiendo tener flexibilidad en el objeto social.*

### RESPUESTA

Se acepta su observación es una imprecisión, se ajustará mediante adenda la cual será publicada en la página web de SAE y en el Secop I.

### OBSERVACION 3

*En el capítulo II, numeral 4. Requisitos habilitantes financieros, en la página 10, determinan que “la verificación de la Capacidad Financiera será realizada por la SAE S.A.S., con fundamento en el Certificado de Registro Único de Proponentes, expedida por la Cámara de Comercio en el cual se refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2018”, considerando que la propuesta debe presentarse en el segundo mes del año en curso, algunas organizaciones ya hicieron la renovación del Registro Único de Proponentes RUP, incluyendo la información financiera del año inmediatamente anterior, es decir año 2019, por lo que se solicita que los requisitos habilitantes financieros sean revisados con base en la información más reciente reportada por el postor pudiéndose ser 2019, sin que se limite al año 2018.*

### RESPUESTA

Su observación es acogida y se modificará mediante adenda, la cual será publicada en la página web de SAE y en el Secop I.

### OBSERVACION 4

*En el capítulo II, numeral 6. Criterios para seleccionar la oferta más favorable, página 12, en la ponderación de calidad, 10 puntos de la evaluación corresponden a “Estudios certificados en Negociación y Finanzas de al menos uno de los integrantes de la empresa contratada para el estudio”, se solicita aclarar si el grado de MBA se aceptará válido para certificar estudios de negociación y finanzas.*

### RESPUESTA



De manera aclaratoria se señalan los estudios en Negociación y finanzas refiriéndose a Posgrados certificados por universidades acreditadas para esta labor, este requerimiento incluye MBA, posgrados como maestrías y especializaciones en dichas áreas. Estos estudios incluyen dentro de su pensum universitario materias que le permiten al estudiante desarrollar los conocimientos necesarios para las buenas prácticas en negociación y finanzas. Cabe aclarar que para este requisito al menos uno de los integrantes de la empresa deberá tener estos títulos, pueden ser personas diferentes. Es decir, un integrante de la empresa contratista puede haber obtenido el título de MBA y otro integrante puede tener el posgrado en finanzas.

#### **OBSERVACION 5**

*En el capítulo II, numeral 6. Criterios para seleccionar la oferta más favorable, menciona "El proponente, en su propuesta económica, deberá incluir todos los costos directos e indirectos y demás gastos en que debe incurrir para la adecuada prestación del servicio, así como los gastos e impuestos inherentes a la futura contratación." se solicita aclarar si en la propuesta económica debe entregarse únicamente el costo total tal como aparece en el Formato No 2 o si se debe adjuntar la discriminación de los costos directos e indirectos, en razón a que el formato solicitado incluye únicamente el valor total de la propuesta y no se ha especificado un formato adicional.*

#### **RESPUESTA**

Se precisa que deberán diligenciar solo los campos que se están solicitando en el formato 2 de la Propuesta económica, no será necesario que nos envíen discriminado cada uno de los costos directos e indirectos y demás gastos.

#### **OBSERVACION 6**

*En el numeral 1 del Capítulo I de los términos de referencia se indica lo siguiente: "De acuerdo con el avalúo comercial realizado en el año 2019, el lote tiene como usos permitidos Industrial 3, Comercial 3 y Portuario 3. Debido a esto es evidente la necesidad de un Estudio de mercado que permita evaluar los 3 tipos de proyectos que se pueden llevar a cabo en el lote, cargas que se movilizan en el área de influencia, necesidades, actores, soluciones alternativas para la profundidad actual del lote, cifras económicas de los proyectos propuestos, costos y tiempos de las obras, modelos 3D, proyección de la demanda entre otros puntos que permitan a la SAE tener más herramientas para efectuar la venta del lote."*

*Al respecto, entendemos que los 3 tipos de proyectos a los que hace referencia pueden ser proyectos portuarios con diferentes alternativas de tipos de carga. Solicitamos amablemente precisen si esta interpretación es correcta o en caso contrario, precisar cuáles son los 3 tipos de proyectos a los que hace referencia el aparte citado de los términos de referencia.*

#### **RESPUESTA**

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444

Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)

Se precisa que se refiere a tres (3) tipos de proyectos, uno correspondiente al uso portuario, otro al uso comercial y otro al uso industrial, lo cuales fueron determinados por el avalúo comercial realizado en el año 2019. Esto indica que la interpretación hecha por la empresa Multimodal no es correcta.

Bogotá, D.C., a los catorce (14) días del mes de febrero de 2020



**FABIOLA OCAMPO SANTA**  
Gerente de Contratos  
Sociedad de Activos Especiales SAS

