



DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS PLIEGOS DE CONDICIONES DEL CONCURSO PUBLICO 9 DE 2021

OBJETO: Contratar la prestación del servicio de Reparaciones, Obras y Mantenimientos (ROM) arreglos locativos para la Regional Centro Oriente y los inmuebles sujetos de administración por parte de 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 al pliego de condiciones y los documentos, proyectadas por la Gerencia Técnica, Regional Centro Oriente y la Gerencia Financiera 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.

1. OBSERVACIÓN PRESENTADA POR 3G Ingeniería Avanzada SAS

OBSERVACIÓN 1

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

RESPUESTA

Teniendo en cuenta el objeto a contratar en el marco del Concurso Público, los impuestos y contribuciones aplicables corresponden básicamente, sin que se limite a los mismos, a los siguientes:

- Retención en la Fuente a título de Renta
- Retención en la Fuente a título de IVA
- Retención en la Fuente a título de ICA
- Estampilla Pro Universidad Nacional y demás Universidades Estatales de Colombia

Las tarifas aplicables corresponderán a las vigentes en la fecha de emisión de la factura correspondiente.

OBSERVACIÓN 2

Solicitamos a la entidad, aclare, en el caso que los diagnósticos no se aprueben por parte de la Regional, ¿Cuál será el valor para 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 2.200.000.

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 - www.saesas.gov.co



RESPUESTA

Se aclara en el Anexo_No.1_Actividades_Técnicas_CentroOriente se especifican dos actividades contractuales que tienen en cuenta el pago de visitas:

No.	Detalle	Unidad	Valor Unitario
15.24	Levantamiento de áreas, registro fotográfico, diagnóstico, presupuesto y cronograma para los casos no aprobados para su ejecución. Predios Urbanos	Un	\$ 132,894.00
15.34	Levantamiento de áreas, registro fotográfico, diagnóstico, presupuesto y cronograma para los casos no aprobados para su ejecución. Predios Rurales	Un	\$ 151,878.00

Allí ya se especifica el pago de las visitas y diagnósticos realizados que no sean aprobados para su ejecución dependiendo si son predios urbanos o rurales, ítems que están sujetos a los porcentajes de cobertura de acuerdo con el sitio donde se hayan ejecutado y a los porcentajes de AIU que cada contratista proponga, por lo que los gastos administrativos, de imprevistos y utilidad ya están siendo contemplados.

Ahora bien, este valor se cancela para todos los presupuestos No ejecutados sin excepción sin importar el monto sobre el cual haya resultado el presupuesto, es decir, para visitas con presupuestos tan bajos como \$100,000 o para visitas con presupuestos mucho más altos, por lo que no hay una desagregación del pago según el monto presupuestado, solamente que no se haya autorizado para ejecutarse cumpliendo con los entregables descritos en el ítem:

1. Levantamiento de áreas
2. Registro fotográfico
3. Diagnóstico
4. Presupuesto
5. Cronograma

Si alguno de estos entregables hace falta o no está en debida forma, la visita no será cancelada aun cuando no se haya autorizado para su ejecución el presupuesto.

OBSERVACIÓN 3

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

"1. Regional Centro Oriente: Experiencia mínima cinco (5) años y máximo cuatro (4) certificaciones".

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 - www.saesas.gov.co



En forma de Consorcio:

*"Si la propuesta es presentada como proponente conjunto u otra forma asociativa, la suma de las experiencias de los proponentes tiene que ser de **mínimo seis (6) años** y deberán acreditar mediante la presentación de máximo seis (6) 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".*

Negrilla y subrayado fuera de texto.

*Al respecto, sugerimos, **suprimir o eliminar** los criterios de Experiencia mínima en años, dado que requerir al contratista experiencia en tiempo es un requisito ilógico y **desproporcional dado que este proceso tiene un plazo de ejecución aproximadamente de (5) meses y la experiencia requerida es de cinco (5) y seis (6) años en caso de consorcio.***

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

No se acoge la observación, se aclara que el comité evaluador verificará la Experiencia mínima de cinco (5) años y seis (6) años en caso de consorcio, con base en la fecha de inicio, finalización, valor del contrato y empresa contratante datos incluidos dentro de las certificaciones solicitadas, la suma del tiempo y el presupuesto es independiente de cada certificación sin importar el estado del contrato realizado, suspensión o traslapados de contratos.

OBSERVACIÓN 4

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.

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 la Regional

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

RESPUESTA

No se acoge la observación, se aclara, la sumatoria de las certificaciones debe ser igual o superior al 100% del valor del presupuesto asignado para el contrato ROM Centro Oriente, dicha sumatoria se realizará con base en las certificaciones de los contratos recibidas, se recibirán todas las aclaraciones sobre estas que el proponente considere necesario.

OBSERVACIÓN 5

Señala el numeral 3.2 PERSONAL MINIMO REQUERIDO de los pliegos de condiciones:
Se solicita aclarar y/o aceptar los siguiente:

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 aclarar:

Solicitamos a la entidad, acepte que la Experiencia General de los Maestros de Obra, se puede acreditar únicamente mediante el Certificado 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 labor 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

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 - www.saesas.gov.co



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 anteriormente expuesto directamente con el COPNIA.

El alcance de esta solicitud se encamina en **ampliar nuestra observación**, citada anteriormente, solicitamos se amplíe tanto para la **Experiencia General y Específica**, sea acreditada únicamente por la **tarjeta profesional y certificado COPNIA de los Maestros de obra**.

Se solicita se acepte para la acreditación de los oficiales de obra sea solamente para el adjudicatario y no a la presentación de la oferta, recomendamos dejar los mismos requisitos comunes al equipo de trabajo (página 17) del pliego de condiciones del Concurso público No. 8 de 2019.

Por favor indicar el porcentaje de participación del siguiente personal mínimo requerido:

- Maestro de Obra
- Oficial de Obra

Toda vez que, solo se indica el perfil y la cantidad.

RESPUESTA

No se acoge la observación, se aclara, las certificaciones de experiencia laboral solicitadas para el personal mínimo son indispensable para la verificación de las competencias de este, la suministración del certificado y/o tarjeta profesional COPNIA es complemento de dichas certificaciones, la acreditación del personal mínimo en la presentación de la oferta es fundamental para la evaluación técnica.

El porcentaje de participación del Maestro de Obra y el Oficial de Obra se manejará con base en el tamaño de cada una de las intervenciones a realizar.

OBSERVACIÓN 6

Por favor publicar la Administración (A) de sus componentes internos calculado por la entidad, la cual, es muy importante conocer el detallado que se realizó de la misma.

RESPUESTA

Se aclara, la Administración (A) se refiere a los costos indirectos necesarios para la ejecución de las obras que pueden contemplar costos de oficina, impuestos, papelería, entre otros.

El valor del AIU en ningún caso podrá 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

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 - www.saesas.gov.co



valor que se le asigne por imprevistos en cálculos en sus ofertas o materiales adicionales u otros imprevistos de las actividades).

OBSERVACIÓN 7

Por favor aclarar si es necesario aportar junto con la propuesta el discriminado de la administración, toda vez que, no es claro si se debe aportar o no.

RESPUESTA

Se aclara, el aporte del discriminado de la administración es decisión del proponente si lo considera necesario, la suministración de este no influye en la evaluación técnica.

OBSERVACIÓN 8

¿Se deben aportar cartas de compromiso de los profesionales?

RESPUESTA

Se aclara, no es obligatorio aportar cartas de compromiso de los profesionales, si el proponente lo dispone así serán recibidas y no influirán en la evaluación técnica.

OBSERVACIÓN 9

Con respecto al Factor Económico el Pliego de Condiciones señala:

"El valor del AIU en ningún caso podrá 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 de 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

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 - www.saesas.gov.co



con un AIU del 15%, incurrirá en un posible descrecimiento patrimonial, quiebra del contratista y en consecuencia, dejará las obras inconclusas, ocasionando inconvenientes jurídicos a la entidad.

RESPUESTA

Se aclara, la suma de AIU Administración, Imprevistos y Utilidades en ningún caso podrá ser inferior al 15% ni superar el 25%.

Ejemplo explicativo,
Administración: 10%
Imprevistos: 5%
Utilidades: 5%
Total, Sumatoria: 20%

OBSERVACIÓN 10

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

RESPUESTA

Se aclara, el Formato No. 2 debe venir firmado por el Representante Legal y el Ingeniero encargado o Residente de obra, así como los muestra el modelo de APU, la firma puede ser a mano o digital según lo decida el proponente.

OBSERVACIÓN 11

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**, toda vez que, es engorroso para los proponentes y no genera otorgamiento adicional alguno.

RESPUESTA

Se aclara, el Modelo de APU debe venir firmado por el Representante Legal y el Ingeniero encargado o Residente de obra, la firma puede ser a mano o digital según lo decida el proponente.

OBSERVACIÓN 12

Se solicita respetuosamente modificar el siguiente requerimiento por parte de la entidad en el pliego de condiciones a folio 49 numeral 5.2 SEGURO DE RESPONSALIDAD CIVIL EXTRA-CONTRACTUAL, dado que las aseguradoras **NOS HAN NEGADO LA PÓLIZA DE SERIEDAD DE OFERTA**. En razón, a que la póliza de SEGURO DE RESPONSALIDAD CIVIL EXTRA-

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 - www.saesas.gov.co



CONTRACTUAL, tiene en uno de sus amparos la obligación de "restablecimiento automático en caso de siniestro y deberá ser vigente desde el acta de inicio, hasta la fecha de terminación del contrato".

Por lo anterior, se solicita se modifique o suprima dicho requisito y se debe igual al del concurso público No. 2 de 2017.

RESPUESTA

Se acoge la observación y se modificará el texto del numeral 6.5 SEGURO DE RESPONSALIBIDAD CIVIL EXTRA-CONTRACTUAL del pliego de condiciones mediante Adenda la cual se publicará adjunta a este documento.

OBSERVACIÓN 13

Como contratistas del contrato No. 08 del 2019. Comedidamente nos permitimos solicitar que, se cancele el transporte de materiales y personal para aquellos diagnósticos cuyo valor sea inferior a los 2.000.000.

Esto lo exponemos dado que, en el contrato No. 8 del 2019 ejecutado por nosotros, tuvimos q realizar el cambio de 1 cerradura en varios inmuebles ubicados en la zona. Al realizar el diagnóstico que al ser tan bajo no alcanzo para pagar el transporte de los materiales y del personal.

RESPUESTA

Se aclara en el Anexo_No.1_Actividades_Técnicas_CentroOriente se especifican dos actividades contractuales que tienen en cuenta el pago de visitas:

No.	Detalle	Unidad	Valor Unitario
15.24	Levantamiento de áreas, registro fotográfico, diagnóstico, presupuesto y cronograma para los casos no aprobados para su ejecución. Predios Urbanos	Un	\$ 132,894.00
15.34	Levantamiento de áreas, registro fotográfico, diagnóstico, presupuesto y cronograma para los casos no aprobados para su ejecución. Predios Rurales	Un	\$ 151,878.00

Allí ya se especifica el pago de las visitas y diagnósticos realizados que no sean aprobados para su ejecución dependiendo si son predios urbanos o rurales, ítems que están sujetos a los porcentajes de cobertura de acuerdo con el sitio donde se hayan ejecutado y a los porcentajes



de AIU que cada contratista proponga, por lo que los gastos administrativos, de imprevistos y utilidad ya están siendo contemplados.

Ahora bien, este valor se cancela para todos los presupuestos No ejecutados sin excepción sin importar el monto sobre el cual haya resultado el presupuesto, es decir, para visitas con presupuestos tan bajos como \$100,000 o para visitas con presupuestos mucho más altos, por lo que no hay una discretización del pago según el monto presupuestado, solamente que no se haya autorizado para ejecutarse cumpliendo con los entregables descritos en el ítem:

1. Levantamiento de áreas
2. Registro fotográfico
3. Diagnóstico
4. Presupuesto
5. Cronograma

Si alguno de estos entregables hace falta o no está en debida forma, la visita no será cancelada aun cuando no se haya autorizado para su ejecución el presupuesto.

OBSERVACIÓN 14

No siendo más, respetuosamente, insistimos en las solicitudes mencionadas, en prorrogar la fecha de cierre en por lo menos, 7 días hábiles más, dado que, es fundamentalmente para nosotros estudiar las respuestas dadas y las modificaciones que se puedan derivar.

RESPUESTA

No se acoge la observación, el término para presentar las propuestas es suficiente y dada la necesidad del servicio por parte de la SAE, no se considera prorrogar ninguna actividad.

OBSERVACIÓN PRESENTADA POR INVERSIONES INARDEX EU

OBSERVACIÓN 1

En tema financiero, la Entidad establece como requisito que el Capital de trabajo sea mayor o igual a 1.5 veces el valor del presupuesto asignado.

Respetando el principio de proporcionalidad de los requisitos habilitantes, solicitamos modificar dicho requisito acorde con la complejidad financiera del contrato a celebrar y especialmente con la realidad actual debida al impacto de la crisis de covid 19 sobre la situación financiera del sector empresarial, conocido a nivel global.

Solicito a la Entidad, tenga a bien estudiar la posibilidad de bajar este indicador, se sugiere el 100% del presupuesto oficial para permitir mayor pluralidad de oferente y la participación de Mipymes nacionales.

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 - www.saesas.gov.co



RESPUESTA

La Sociedad no modificará ningún requisito financiero, en especial el capital de trabajo, dado que la naturaleza del contrato requiere tener un capital suficiente para ejercerlo eficientemente.

Es de agregar que el indicador de capital de trabajo constituye el excedente de los activos corrientes después de pagar las obligaciones corrientes, permitiendo que una empresa funcione de manera correcta, al utilizar estos recursos para cubrir oportunamente las necesidades de la misma.

Bogotá, D.C., a los diecinueve (19) días del mes de agosto de 2021

ORIGINAL FIRMADO POR
FABIOLA OCAMPO SANTA
Gerente de Contratos
Sociedad de Activos Especiales SAS

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 - www.saesas.gov.co