

DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS PLIEGOS DE CONDICIONES DEL CONCURSO PUBLICO 3 DE 2022

OBJETO: “Prestar el servicio de Reparaciones, Obras y Mantenimientos (ROM) y arreglos locativos para los inmuebles por regionales 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 a los pliegos de condiciones y los documentos, proyectadas por la Gerencia Técnica, Gerencias Regionales y 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.

OBSERVACIÓN PRESENTADA POR INGENIEROS ASOCIADOS DE COLOMBIA S.A.S

OBSERVACIÓN 1

De acuerdo a lo indicado en el pliego de condiciones en el capítulo 3. REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS, en la sección dice que: “3.1 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE La experiencia del proponente deberá estar relacionada con la actividad que se pretende satisfacer en el presente proceso y acorde con su objeto social. Los proponentes deberán acreditar experiencia mínima de cinco (5) años, y deberán acreditar mediante la presentación de máximo (5) 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 o reparaciones. La sumatoria de las certificaciones debe ser igual o superior al 100% del valor del presupuesto asignado para cada Regional.”

“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 para cada Regional.”

Expuesto lo anterior solicitamos se considere reducir este tiempo, y que los proponentes puedan acreditar experiencia mínima de cuatro (4) años, dado que en este caso algunas empresas pueden estar muy cerca de cumplir los cinco (5) años de experiencia solicitados, esto limitaría la posibilidad de que varios proponentes se puedan presentar en el concurso y ser partícipes del mismo.

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 incluirá mediante Adenda la modificación al numeral 3.1, donde se modifica, Los proponentes deberán acreditar experiencia mínima de cuatro (4) años.

OBSERVACIÓN 2

De igual manera se solicita la aclaración, en el caso de que la propuesta se presente como proponente conjunto o de forma asociativa, las empresas que conforman dicha sociedad deben tener cada una como seis (6) años de experiencia mínima por constitución o se podría realizar la presentación de proponente conjunto o de forma asociativa, que con la suma de la experiencia de cada una de las empresas se tenga como resultando un mínimo de seis (6) años de experiencia.

Ejemplo: Empresa A cuenta con 4 años de experiencia y Empresa B Cuenta con 2 años de experiencia, al formar un consorcio por estas dos empresas, la suma de la experiencia es de seis (6) años, de esta manera podría aplicar, acreditando la experiencia como mínimo en seis (6) certificaciones de contratos ejecutados por las empresas A y B.

RESPUESTA

Se aclara, como dice en el texto del numeral 3.1 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE, 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.

La experiencia de los proponentes debe sumar seis (6) años, así como se explica en el ejemplo dado en la observación.

OBSERVACIÓN PRESENTADA POR ANDRES A. FERNANDEZ

OBSERVACIÓN 1

Cordial saludo respetuosamente me permito solicitar ampliación en el cronograma del proceso para poder solicitar aclaraciones respecto a los ítems de la oferta económica debido a que muchos de estos se requieren de información adicional para poder realizar los Apu y entregarlos a tiempo con la oferta.

RESPUESTA

Se aclara que la Entidad considero no ampliar esta actividad.

OBSERVACIÓN PRESENTADA POR WILLIAM ANDRÉS CAVIEDES

OBSERVACIÓN 1

En caso tal que durante la ejecución del contrato se sigan presentando alzas superiores debido a hiperinflaciones, cómo serán ajustados los valores unitarios

RESPUESTA

Se aclara, según el CAPITULO II, 5. OFERTA ECONOMICA, los valores de la oferta económica aprobados se actualizarán en cada vigencia con el IPC según lo establecido por el gobierno nacional, dicho dato lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

OBSERVACIÓN PRESENTADA POR R.L H&M DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS

OBSERVACIÓN 1

Respecto al sub numeral 3 del numeral 6.1. Ponderación de la Propuestas: Puntaje máximo 100 PUNTOS del documento se especifica lo siguiente:

3. AIU.

Se calificará con diez (10) puntos a los proponentes que dispongan y se comprometan en establecer fijo el valor del AIU en 15%, con mínimo 10% de administración, sin espacio a realizar modificaciones o reclamos a lo largo de la duración del contrato. De lo contrario el oferente puede postular su AIU como considere apropiado mínimo del 15% y máx del 25% con la misma condición del mínimo 10% en administración. Los puntajes irán variando de diez (10) puntos si es 15% y cero (0) puntos si su AIU es del 25%.

Solicitamos de manera amable se aclare si este ofrecimiento se realiza en un documento independiente o si este valor en porcentaje de AIU se debe discriminar en la oferta económica.

RESPUESTA

Se incluirá mediante Adenda la modificación del Formato No. 2 Oferta Económica donde se relacionará el porcentaje de AIU discriminado en la parte inferior.

OBSERVACIÓN 2

Frente al documento de oferta económica solicitamos respetuosamente tener en cuenta lo siguiente:

Se incluyan pagos por unidad de medida en ML para los ítems de pañetes, pintura y enchapes, teniendo en cuenta que en ares pequeñas el precio por M2 de estos ítems no representa el valor real que conlleva la ejecución de dichas actividades.

RESPUESTA

Se aclara en el CAPÍTULO I,

Por otra parte, si se llegara a requerir una actividad que no esté contemplada en el anexo No.1, el contratista presentará el Análisis de Precios Unitarios APU, de la nueva actividad teniendo en cuenta los precios del mercado incluyendo los materiales, herramienta, equipos y mano de obra adecuadas para la actividad con sus respectivas cotizaciones, el supervisor del contrato deberá incluirla tomando como base el estudio de mercado de mínimo 3 cotizaciones para establecer un valor promedio. 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.

Se acordará un nuevo ítem que será adicionado al listado de actividades Anexo No. 1, de común acuerdo con la regional si así se requiere dentro del listado de Actividades y Presupuesto Base; actividades no incluidas, actividades con especificaciones técnicas o unidades de medida diferentes a las ya existentes en el Anexo No 1.

OBSERVACIÓN 3

Respecto al numeral 2.1 ALCANCE DEL OBJETO, Desarrollo en la ejecución del contrato

Respecto al numeral 2.

Solicitamos, por favor definir el alcance de las actividades:

- levantamiento de áreas,
- registro fotográfico,
- diagnóstico,
- presupuesto
- cronograma con las
- observaciones de las condiciones del predio (diagnóstico)

Este mismo numeral indica lo siguiente: “estos entregables no representaran ningún costo económico para SAE o el contratista”, aclarar por favor si esto quiere decir que se ejecute o no se ejecute la obra no se pagará por la visita, desplazamientos, elaboración de entregables, etc, bien sea inmuebles urbanos o rurales?

RESPUESTA

Se incluirá mediante Adenda la modificación al numeral 2.1, donde se modifica que, se deberá elaborar un levantamiento de áreas, registro fotográfico, diagnóstico, presupuesto y cronograma con las observaciones de las condiciones del predio (diagnóstico).

OBSERVACIÓN 4

Respecto al numeral 4. En donde se indica “deberán prever la necesidad de servicios públicos ya que todos los inmuebles de SAE no cuentan con servicios públicos y no siempre serán reconectados, por lo tanto, dicho costo deberá estar incluido en el presupuesto”, ¿solicitamos se aclare si el costo de los servicios públicos provisionales deberá estar incluido en los precios unitarios de la oferta? o se incluirá el ítem dentro del presupuesto para el inmueble específico en el que no se cuente con tal servicio?

RESPUESTA

Se aclara, como dice en el texto, el costo de los servicios provisionales deberá ir incluidos en el presupuesto de la solicitud para el inmueble que así lo requiera, esto se definirá en mesa de trabajo con el personal ROM de cada Regional.

“Una vez realizada la visita de inspección física del predio, el contratista deberá enviar a la respectiva Gerencia Regional el listado de actividades a ejecutarse sobre el inmueble conforme se enumeran en el Anexo No. 1 y según los tiempos establecidos en los Anexos No. 4; con sus respectivas cantidades de obras, teniendo en cuenta los precios con los que se le adjudicará el contrato, se deberá especificar el tiempo estimado de duración de la actividad, lo cual deberá ser verificado por la Gerencia Regional y deberán prever la necesidad de servicios públicos ya que todos los inmuebles de SAE no cuentan con servicios públicos y no siempre serán reconectados, por lo tanto dicho costo deberá estar incluido en el presupuesto.”

OBSERVACIÓN 5

Respecto al numeral 11. Si “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”, como se garantiza el cubrimiento de los costos fijos por Personal mínimo Requerido del numeral 3.2 por los DOCE (12) meses de vigencia del contrato con sus correspondientes pagos de salarios, prestaciones sociales y pago de parafiscales y seguridad social? a realizar o por las características del inmueble, entregar la reparación, obra o mantenimiento

RESPUESTA

Se aclara como dice en los pliegos.

La oferta económica propuesta contemplará todos los costos directos, indirectos (Administración, Imprevistos y Utilidad - AIU), impuestos, tasas y contribuciones y cualquier otra erogación necesaria para la ejecución del contrato resultado del presente proceso, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas.

5.1.4 SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES Este amparo cubre a la SAE de los perjuicios que se le ocasionen, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a cargo de la Contratista y que tienen relación directa con la contratación de personal necesario para la ejecución del contrato amparado. Se constituirá por una cuantía del 5% del valor del contrato y deberá permanecer vigente por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.

OBSERVACIÓN 6

Respecto a la formación académica de los oficiales de obra, solicitamos de manera amable se acepten hojas de vida de oficiales con títulos de maestros ya que estos ostentan igual o mayor calidad en experiencia y profesión que un técnico y/o tecnólogo.

RESPUESTA

Se aclara, se recibirá todo soporte que se considere que sustente la experiencia solicitada para los perfiles requeridos.

ROL	Oficial de Obra.	
FORMACIÓN ACADÉMICA	PROFESIÓN	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.
EXPERIENCIA	ESPECÍFICA	Debe acreditar mediante la presentación de certificaciones experiencia específica de mínimo dos (2) años en obras de acabados generales, adecuación de espacios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias
Dedicación	100%	
CANTIDAD	Mínimo Tres (3) Mínimo dos (2) para San Andrés y providencia	

OBSERVACIÓN 7

Solicitamos amablemente aclarar si nuestra apreciación es correcta, cuando el pliego de condiciones estipula por ejemplo para el personal Residente de Obra Ingeniero Civil o Arquitecto.

Que en cantidad son mínimo 2 y mínimo 1 para San Andrés y providencia, significa que, si me presento a dos grupos ejemplo regional occidente y regional norte, debo presentar mínimo 2 residentes para la propuesta, pero si me presento ejemplo a la regional norte y san Andrés debo presentar 3 residentes.

De cualquier forma, si me presento a uno o dos regionales exceptuando San Andrés debo presentar dos profesionales.

RESPUESTA

Se aclara que la apreciación es correcta por parte del proponente. Al presentarse a cualquier regional excepto San Andres debe presentar dos profesionales para el personal Residente de Obra Ingeniero Civil o Arquitecto; el proponente debe garantizar tener el personal disponible para ejecutar las solicitudes a cada regional que aplique.

OBSERVACIÓN 8

"Si el oferente no está inscrito en el RUP deberá presentar el Balance General con corte a 31 de diciembre de 2020" en este caso debería pedírsele adjuntar copia de la declaración de renta para corroborar que es la información final y en firme del proponente, así como lo certifica el RUP

RESPUESTA

En caso de presentar los Estados Financieros firmados por el Representante Legal y Contador Público o el Revisor Fiscal si a él hay lugar, se deberá enviar la documentación solicitada anexa a este, la cual consta de la fotocopia de la Tarjeta Profesional tanto del Contador como del 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 presente proceso, en la que conste la carencia absoluta de antecedentes disciplinarios, de acuerdo con el numeral 4 de los Pliegos de Condiciones. Por lo tanto, No procede solicitar copia de la Declaración de Renta.

OBSERVACIÓN PRESENTADA POR GERENCIA GCO SAS

OBSERVACIÓN 1

Teniendo en cuenta que al Anexo 2 FORMATO DE OFERTA ECONÓMICA se trasladan solo los costos directos, ¿en qué parte de la propuesta se involucra el AIUB del contratista?

RESPUESTA

Se incluirá mediante Adenda la modificación del Formato No. 2 Oferta Económica donde se relacionará el porcentaje de AIU discriminado en la parte inferior.

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

OBSERVACIÓN 2

¿Cómo se maneja el tema, cuando la presencia de grupos ilegales y/o delincuencia común impiden el acceso al predio para realizar el mantenimiento encomendado?

RESPUESTA

Se aclara que para la ejecución de las solicitudes ROM las regionales inicialmente evalúan la situación de seguridad en el lugar de ejecución, si las condiciones de seguridad no son óptimas para el acceso al predio se evaluara si se realiza o no la solicitud ROM.

OBSERVACIÓN PRESENTADA POR PROTELCA INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

OBSERVACIÓN 1

¿Qué método será el empleado para ponderar las ofertas económicas de los proponentes que presenten oferta?

Esta aclaración surge toda vez que, el pliego de condiciones NO precisa como se calificarán las propuestas económicas en el factor de valor unitario equivalente a 50 puntos.

RESPUESTA

Se aclara, cada presupuesto completo recibido en el Formato No. 2 tendrá un puntaje de 50 puntos y deberá cumplir con los porcentajes no menor a 90% o mayor a 105% del presupuesto estimado en el Anexo 1.

OBSERVACIÓN 2

De acuerdo con el numeral 3.2 PERSONAL MINIMO REQUERIDO, me permito solicitar a la entidad que, el oficial de obra no sea exija formación académica, esto dado que, la revista Construdata, principal rectora en el país en cuanto al tema de cuadrillas. No califica o exigen un nivel de formación para este tipo de personal.

Por otro lado, se debe tener presente que, los oficiales NO necesitan tener una formación académica mínima, puesto que sus actividades son, pañetar, pintar, fundir, demoler etc.

RESPUESTA

Se aclara, se recibirá todo soporte que se considere que sustente la experiencia solicitada para los perfiles requeridos, por lo que no se exigirá una determinada formación académica.

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

OBSERVACIÓN 3

De manera respetuosa por favor aclarar bajo que ítem del presupuesto será cancelado al contratista los diagnósticos realizados a los inmuebles y que no se llegasen a ejecutar, por causas NO imputables al contratista.

RESPUESTA

Se aclara, los diagnósticos realizados que no se aprueben su ejecución no serán cancelados ya que la cantidad de solicitudes no aprobadas no es un numero representativo comparado con la cantidad de solicitudes ejecutadas.

OBSERVACIÓN 4

Revisada la lista de precios unitarios debidamente publicada, los valores publicados se encuentran a dos decimales. Respetuosamente, se solicita redondear dichos valores, toda vez que, se debe presentar en la oferta valores sin centavos. Por ende, al realizar operaciones aritméticas sobre dos decimales, puede haber valores que se redondeen erróneamente conllevando el rechazo de la propuesta.

RESPUESTA

Se incluirá mediante Adenda la modificación del Anexo 1 Actividades y Presupuesto Base, con los valores sin decimales.

OBSERVACIÓN 5

Se realizó una comparación de los precios unitarios actualizados a 2021 de los contratos No. 088 de 2019 y 089 de 2019 suscritos con la SAE S.A.S. contratos derivados del Concurso Público No. 8 de 2019. Dicha comparación dio como resultado que algunos precios unitarios de este proceso de contratación se encuentran por debajo de los precios unitarios de los contratos anteriormente referenciados. Razón por la cual, se anexa a este escrito la matriz comparativa de valores unitarios, con el objeto de que su parte sean revisados y ajustados a 2022 los valores unitarios que reposan en dicha matriz.

RESPUESTA

Se aclara, por lo anterior y teniendo en cuenta los estudios previos para el proceso de contratación ROM 2022, numeral 3.1 Análisis técnico y económico en el cual se indica:

(...) "Con el propósito de determinar el valor de las posibles intervenciones (Reparaciones, Obras y Mantenimientos) que se deben realizar a los inmuebles que actualmente SAE administra a nivel nacional, se realizó el estudio de mercado con cotizaciones por regional y teniendo en cuenta como referencia la revista Construdata y los contratos anteriores para establecer los precios

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

como los valores de referencia del presente proceso contractual. Estudio de mercado realizado teniendo en cuenta las actividades de mayor relevancia para los procesos ROM, solicitando cotizaciones a contratistas presentes en todas las zonas del país con influencia para los procesos de reparaciones, obras y mantenimiento con el fin de obtener valores actualizados."(...)

Los valores indicados en los "Anexo 1 Actividades y presupuesto base". corresponden a los valores sugeridos por el mercado para el año 2022.

OBSERVACIÓN 6

De acuerdo al numeral 5.2 SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL, del pliego de condiciones se solicitan 2 tipos diferentes de póliza de responsabilidad civil:

RCE DERIVADA DE CUMPLIMIENTO			
Póliza	Amparo	Valor	Tiempo
RC DERIVADA DE CUMPLIMIENTO	Predios, Labores y Operaciones	20% del valor total del contrato	Deberá estar vigente durante todo el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más contados a partir de la finalización del contrato
	Responsabilidad Patronal	10% del valor total del contrato	Deberá estar vigente durante todo el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más contados a partir de la finalización del contrato

Imagen 1. Documento
"Pliego_de_Condiciones_Concurso_Publico_3_de_2022_ROM.pdf". pág. 43.

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

Amparo	Sublímites Aplicables sobre el Amparos - Coberturas límite Asegurado	
	Agregado anual	Evento
Daños patrimoniales y extra patrimoniales	100%	100%
Responsabilidad civil por contratistas y subcontratistas	100%	100%
Responsabilidad civil cruzada	100%	100%
Responsabilidad civil patronal	100%	100%
Responsabilidad civil por bienes bajo cuidado, tenencia y control	100%	100%
Responsabilidad civil por gastos médicos	50%	20%
Vehículos propios y no propios	100%	100%
Propiedades adyacentes y/o estructuras existentes	100%	100%
Operaciones de transporte, cargue y descargue	100%	100%
Uso de maquinaria y equipo	100%	100%
Propietarios, arrendatarios y poseedores	100%	100%

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

Solicitamos respetuosamente suprimir la Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, dado que los amparos que menciona el pliego de condiciones ya reposan en el amparo de predios, derivado de la póliza de cumplimiento. Por ende, el pliego es confuso y tiende al error a las aseguradoras que revisan este tipo de documentos detalladamente para otorgar pólizas de seriedad a este proceso. Por favor aclarar este texto e indicar detalladamente que es 1 sola póliza de responsabilidad civil, y los amparos derivados de la imagen 2, reposan o se deberán incluir en la imagen 1.

RESPUESTA

En atención a la recepción de su amable comunicación descrita en la referencia, en la cual da un alcance aclaratorio a la comunicación denominada “preaprobado” de póliza.

Ante las inquietudes, manifestamos nuestra respuesta en los siguientes términos:

Respecto a lo mencionado sobre las pólizas de Responsabilidad Civil Extracontractual, aclaramos que en este proceso debido al objeto del contrato se requieren 2 pólizas así:

- Póliza de responsabilidad civil extracontractual derivada de cumplimiento con su amparo básico PLO y el sub amparo de Responsabilidad patronal por valor y vigencia establecido en el pliego.

RCE DERIVADA DE CUMPLIMIENTO

Póliza	Amparo	Valor	Tiempo
RC DERIVADA DE CUMPLIMIENTO	Predios, Labores y Operaciones	20% del valor total del contrato	Deberá estar vigente durante todo el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más contados a partir de la finalización del contrato
	Responsabilidad Patronal	10% del valor total del contrato	Deberá estar vigente durante todo el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más contados a partir de la finalización del contrato

- Póliza de responsabilidad civil extracontractual general. En atención a su requerimiento accedemos a disminución del valor asegurado de esta póliza la cual deberá constituirse con un valor asegurado de Quinientos millones de pesos \$ 500.000.000 que cuente como mínimo con los siguientes amparos, y se incluya como beneficiario a la SAE en el contrato a celebrar.

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

Amparo	Sublímites Aplicables sobre el Amparos - Coberturas límite Asegurado	
	Agregado anual	Evento
Daños patrimoniales y extra patrimoniales	100%	100%
Responsabilidad civil por contratistas y subcontratistas	100%	100%
Responsabilidad civil cruzada	100%	100%
Responsabilidad civil patronal	100%	100%
Responsabilidad civil por bienes bajo cuidado, tenencia y control	100%	100%
Responsabilidad civil por gastos médicos	50%	20%
Vehículos propios y no propios	100%	100%
Propiedades adyacentes y/o estructuras existentes	100%	100%
Operaciones de transporte, cargue y descargue	100%	100%
Uso de maquinaria y equipo	100%	100%
Propietarios, arrendatarios y poseedores	100%	100%

Esta póliza tendrá una Suma Global asegurada por Evento y en el agregado anual de \$500.000.000 con restablecimiento automático en caso de siniestro y deberá permanecer vigente desde el acta de inicio, hasta la fecha de terminación del contrato.

OBSERVACIÓN 7

Las aseguradoras nos han colocado inconvenientes con respecto al restablecimiento automático de las garantías, que señala el pliego de condiciones así:

“Esta póliza tendrá una Suma Global asegurada por Evento y en el agregado anual de \$1.000.000.000 con restablecimiento automático en caso de siniestro y deberá permanecer vigente desde el acta de inicio, hasta la fecha de terminación del contrato.”

Respetuosamente solicitamos suprimir dicho requisito, dado que, las aseguradoras NO darán pólizas de seriedad con el restablecimiento automático solicitado. De no ser aceptada esta observación, por favor indicarnos que aseguradora del país nos da una póliza de seriedad bajo

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

estas condiciones. Lo anterior, dado que sin póliza de seriedad no podemos presentar oferta a este proceso.

Por otro lado, solicitamos suprimir el valor de la póliza RCE con un valor global de 1.000.000.000. Este valor NO es proporcional al contrato a suscribir, dado que, un oferente puede ganarse máximo 1 grupo, y cada grupo vale en promedio 200.000.000. Es decir, la póliza solicitada es 5 veces mas grande que el contrato a suscribir. Por favor ajustar con un porcentaje proporcional y coherente, sugerimos dejar el 30%. De no ser aceptada esta observación, por favor indicarnos que aseguradora del país nos da una póliza de seriedad bajo estas condiciones. Lo anterior, dado que sin póliza de seriedad no podemos presentar oferta a este proceso.

RESPUESTA

En segundo lugar, aclaramos que la solicitud de restablecimiento automático del valor asegurado en caso de siniestro aplica únicamente para la póliza de responsabilidad civil extracontractual general y no para la póliza de cumplimiento ni responsabilidad civil deriva de cumplimiento.

OBSERVACIÓN 8

Por favor correr la fecha de cierre y entrega de las propuestas 3 días hábiles más, esto en razón que, las aseguradoras deben analizar con detalle los pronunciamientos hechos por la entidad con respecto a las observaciones que anteceden. Esto es importante para que nos puedan dar póliza de seriedad de la oferta

RESPUESTA

Se aclara que la Entidad consideró ampliar el plazo en un (1) día.

OBSERVACIÓN PRESENTADA POR MEDINA Y RIVERA INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S.

OBSERVACIÓN 1

Se solicita la entidad, cargar el formulario 1 para presentación de la oferta económica en formato Excel de acuerdo con la información del presupuesto oficial, es decir, que el oferente solo tenga que diligenciar el valor unitario de cada ítem y porcentaje de AIU. Dado que, si por un error de transcripción del ítem en su numeración, descripción, caracteres especiales, unidades o cantidades por parte del oferte en su oferta económica, la entidad estaría induciendo al error y posteriormente generar un rechazo de la oferta económica.

RESPUESTA

Se incluirá mediante Adenda la modificación del Formato No. 2 Oferta Económica donde se relacionará el porcentaje de AIU discriminado en la parte inferior.

OBSERVACIÓN 2

Se solicita a la entidad redondear las cantidades del presupuesto oficial a dos decimales.

Se solicita a la entidad redondear los precios unitarios del presupuesto oficial a valores enteros, dado que, si los oferentes no tienen la oportunidad de ofertar a un máximo valor posible, dado que los valores unitarios que se ofertan.

RESPUESTA

Se incluirá mediante Adenda la modificación del Anexo 1 Actividades y Presupuesto Base, con los valores sin decimales.

OBSERVACIÓN 3

Se solicita aclarar a la entidad si “la fracción decimal del peso sea igual o superior a 5 se aproximará por exceso al número entero siguiente del peso y cuando la fracción decimal del peso sea inferior a 5 se aproximará por defecto al número entero del peso” ¿aplica para los valores unitarios y/o subtotales y/o gran total?

RESPUESTA

Se aclara, en el numeral CAPITULO II, 6.CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE, 6.1. Ponderación de la Propuestas: Puntaje máximo 100 PUNTOS

1. Presupuesto.

La presentación de la oferta económica completa tendrá una calificación de cincuenta (50) puntos.

El valor unitario de la oferta no podrá ser inferior al 90% ni mayor al 105% del presupuesto estimado para cada ítem que maneja la SAE, de lo contrario se rechazará la propuesta. Los valores de las propuestas deberán mostrarse sin anotar centavos aproximando por exceso o por defecto al entero más cercano, no se aceptarán los valores con decimales (solo en los APU se aceptará en los cálculos)

OBSERVACIÓN 4

Se solicita amablemente a la entidad revisar el valor de los insumos en costo directo por unidad de medida, ya que realizando una revisión del presupuesto se encuentra que, el valor de la mayoría de los insumos están por debajo de las condiciones del mercado y los precios cuya base fueron los precios de ítems de proyectos similares del estudio previo no garantizan la viabilidad

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

de valor de mercado actual a favor del oferente y futuro adjudicatario dado que las condiciones y variables que desde el año 2019, hace que las estimaciones realizadas por la entidad sean inexactas, los precios de material y servicios por unidad de medida varían, no se van a mantener y seguirán aumentando. Esto afectara la liquidez del contratista de forma negativa, su flujo de caja, exponiéndolo a pérdidas, adicionalmente, los materiales y servicios están sujetos a disponibilidad dadas las condiciones de desabastecimiento que generarían posibles atrasos, suspensiones y ejecución de pólizas de incumplimiento por parte de la entidad.

RESPUESTA

Se aclara, por lo anterior y teniendo en cuenta los estudios previos para el proceso de contratación ROM 2022, numeral 3.1 Análisis técnico y económico en el cual se indica:

(...) "Con el propósito de determinar el valor de las posibles intervenciones (Reparaciones, Obras y Mantenimientos) que se deben realizar a los inmuebles que actualmente SAE administra a nivel nacional, se realizó el estudio de mercado con cotizaciones por regional y teniendo en cuenta como referencia la revista Construdata y los contratos anteriores para establecer los precios como los valores de referencia del presente proceso contractual. Estudio de mercado realizado teniendo en cuenta las actividades de mayor relevancia para los procesos ROM, solicitando cotizaciones a contratistas presentes en todas las zonas del país con influencia para los procesos de reparaciones, obras y mantenimiento con el fin de obtener valores actualizados."(...)

Los valores indicados en los "Anexo 1 Actividades y presupuesto base". corresponden a los valores sugeridos por el mercado para el año 2022.

OBSERVACIÓN 5

Se solicita a la entidad indicar cuales son los ítems del presupuesto con valores inmodificables y en caso de existir, incorporarla dentro del pliego de condiciones.

RESPUESTA

Se aclara, según el CAPITULO II, 5. OFERTA ECONOMICA, los valores de la oferta económica aprobados se actualizarán en cada vigencia con el IPC según lo establecido por el gobierno nacional, dicho dato lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

OBSERVACIÓN 6

Se solicita a la entidad publicar el desglose detallado del AIU, dado que es vital para el proceso conocer al detalle como la entidad estimo el AIU para el presente proceso y poder realizar las respectivas observaciones al mismo.

Se solicita a la entidad aclarar si los oferentes pueden variar los porcentajes de la Administración, Imprevistos y Utilidad sin sobrepasar el porcentaje máximo establecido por la entidad.

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

Se solicita a la entidad aclarar si en el caso que en plena ejecución el valor ofertado en imprevistos sea insuficiente ¿Cómo la entidad reconocerá estos imprevistos?

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%

La oferta económica propuesta contemplará todos los costos directos, indirectos (Administración, Imprevistos y Utilidad - AIU), impuestos, tasas y contribuciones y cualquier otra erogación necesaria para la ejecución del contrato resultado del presente proceso, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas.

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).

OBSERVACIÓN 7

Se solicita a la entidad publicar los Análisis de precios unitarios (APUs) en formato PDF y Excel.

RESPUESTA

Se aclara, según el CAPITULO II, 5. OFERTA ECONOMICA

La oferta económica debe presentarse en el Formato No. 2 dispuestos para cada Regional y el 50% los ítems deben estar soportado con un APU elaborado por el oferente, con sujeción al presupuesto establecido en los términos de referencia y sin que ninguno de los valores allí consignados sobrepase los precios de referencia (90% y 105% de los valores de referencia Anexo No 1) establecidos por la SAE SAS, so pena RECHAZO DE LA OFERTA.

OBSERVACIÓN 8

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

Respecto a los valores unitarios del presupuesto oficial, ¿Cuál es porcentaje mínimo de los valores unitarios del presupuesto oficial que los oferentes pueden ofertar, sin caer en causal de rechazo de la oferta económica?

RESPUESTA

Se aclara, en el numeral CAPITULO II, 6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE, 6.1. Ponderación de la Propuestas: Puntaje máximo 100 PUNTOS

1. Presupuesto.

La presentación de la oferta económica completa tendrá una calificación de cincuenta (50) puntos.

El valor unitario de la oferta no podrá ser inferior al 90% ni mayor al 105% del presupuesto estimado para cada ítem que maneja la SAE, de lo contrario se rechazará la propuesta. Los valores de las propuestas deberán mostrarse sin anotar centavos aproximando por exceso o por defecto al entero más cercano, no se aceptarán los valores con decimales (solo en los APU se aceptará en los cálculos)

OBSERVACIÓN 9

Se solicita amablemente a la entidad aclarar, ¿El plazo para la ejecución del contrato contempla el tiempo para el trámite de permisos, licencias y/u otros trámites?

RESPUESTA

Se aclara, en el numeral CAPÍTULO I , 4. PLAZO DE EJECUCIÓN

La duración del (os) contrato(s) será de doce (12) meses o hasta el agotamiento del presupuesto asignado para cada regional, lo que ocurra primero, contado a partir de la firma del acta de inicio, previa suscripción del contrato y de la aprobación de las garantías a que haya lugar.

OBSERVACIÓN 10

Se solicita amablemente a la entidad aclarar, si el contratista debe realizar la gestión de permisos, licencias y/u otros tramites o esto es realizado por la entidad y/o interventoría.

Se solicita amablemente a la entidad, publicar los estudios y diseños.

Se solicita amablemente a la entidad aclarar que, en el caso de ser necesario realizar el ajuste y/o actualización y/o modificaron y/o complementación de estudios y diseños entregados al

contratista. ¿Quién es el responsable de realizar estos ajustes y/o actualización y/o modificaron y/o complementación de estudios y diseños?

RESPUESTA

Se aclara, el alcance de las solicitudes ROM se acordará por medio de mesa de trabajo con el personal ROM correspondiente a cada regional, alcance donde se definirá el proceso a llevar a cabo para cada inmueble.

OBSERVACIÓN 11

Se solicita amablemente a la entidad aclarar que en el caso de que la partida presupuestal asignada para realizar el ajuste y/o actualización y/o modificaron y/o complementación de estudios y diseños sea insuficiente o no este presupuestado por parte de la entidad, ¿Quién asumirá este costo no presupuestado o adicional?

RESPUESTA

Se aclara, en el numeral CAPITULO I, 2. OBJETO, 2.1 ALCANCE DEL OBJETO, Desarrollo en la ejecución del contrato

En ninguno de los casos se podrán ejecutar o modificar actividades o valores sin autorización de la SAE de la propuesta económica aprobada.

Nota: Las intervenciones en inmuebles, deben ser autorizadas previamente por el Comité Técnico de la Gerencia Regional o por el Comité Técnico Central de SAE SAS según su respectivo alcance, a menos que sea una emergencia el cual será aprobado por la Gerencia Regional mediante correo electrónico y posterior aprobación por comité al que corresponda. En caso de existir modificaciones o adiciones en el presupuesto, se deberá seguir el procedimiento de ROM establecido por la entidad.

OBSERVACIÓN 12

Se solicita amablemente a la entidad publicar memorias de cálculo con las cuales se definió el alcance en termino de actividades y cantidades a ejecutar.

Se solicita amablemente a la entidad, publicar el desglose técnico en formato Excel o Ms Project con el cual estimo el plazo de ejecución, ya que, se encuentra que el plazo establecido por la entidad es insuficiente para ejecutar el alcance del contrato incluyendo la liquidación de este.

Se solicita a la entidad aumentar el plazo de ejecución del contrato, dadas las condiciones económicas actuales del país, la estimación de tiempo insuficiente y la zona en que se van a

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

realizar las obras impidiendo asegurar el normal desarrollo del proyecto, lo anterior con la finalidad de evitar suspensiones, atrasos y multas, dado que las actividades se estiman deben ser realizadas en un plazo mayor

RESPUESTA

Se aclara, en el numeral CAPÍTULO I, 4. PLAZO DE EJECUCIÓN

La duración del (os) contrato(s) será de doce (12) meses o hasta el agotamiento del presupuesto asignado para cada regional, lo que ocurra primero, contado a partir de la firma del acta de inicio, previa suscripción del contrato y de la aprobación de las garantías a que haya lugar.

Dentro de los cuatro (4) meses siguientes al término de duración del contrato. Las Partes deberán suscribir el acta de liquidación respectiva, periodo en el cual se podrán finalizar obras que ya se habían programado y no se han finalizado, así mismo se podrán realizar pagos de actividades pendientes.

OBSERVACIÓN 13

Una vez realizado el corte de obra por parte del contratista con sus correspondientes soportes, ¿Cuánto tiempo tiene el interventor en días calendario o hábiles para realizar la revisión y aprobación de el corte de obra? Se solicita amablemente a la entidad integre esta información dentro de los documentos del proceso dado que esta información debe estar en la minuta del contrato.

Una vez realizado el corte de obra por parte del contratista con sus correspondientes soportes, revisados y aprobados por interventoría, ¿Cuánto tiempo tiene el supervisor del contrato en días calendario o hábiles para realizar la revisión y aprobación de el corte de obra? Se solicita amablemente a la entidad integre esta información dentro de los documentos del proceso dado que esta información debe estar en la minuta del contrato.

RESPUESTA

Se aclara, en el numeral CAPITULO I, 2. OBJETO, 2.1 ALCANCE DEL OBJETO, Desarrollo en la ejecución del contrato

Una vez terminadas las obras, el encargado o designado de la respectiva Gerencia Regional recibirá a satisfacción la obra completando el acta de entrega (se deberán adjuntar fotos igualmente del resultado y con su respectivo informe de mayores y menores cantidades si es el caso). Solo con los formatos de acta de inicio y de entrega firmados por ambas partes se podrá iniciar el trámite de pago que se efectuará por medio de la factura presentada por el contratista. (En caso de haber incumplido con tiempos, calidad de materiales u obras mal ejecutadas se impondrán sanciones correspondientes)

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

Los tiempos serán acordados por medio de mesa de trabajo con el personal ROM de cada regional.

OBSERVACIÓN 14

Una vez generada y entregada la factura a la entidad y/o supervisor y/o interventor del contrato ¿En cuántos días calendario o hábiles el contratista de obra tiene la aprobación de su factura para su radicación? Se solicita amablemente a la entidad integre esta información dentro de los documentos del proceso.

Respecto a la forma de pago, una vez radicada la factura y previo cumplimiento de todos los requisitos y aprobada para radicar la factura, ¿en cuánto tiempo en días hábiles o calendario la entidad paga al contratista el valor de la factura? (Teniendo en cuenta que la entidad conoce los tiempos de gestión de su propia entidad) Se solicita amablemente a la entidad integre esta información dentro de los documentos del proceso dado que esta información debe estar en la minuta del contrato.

RESPUESTA

Se aclara que la forma de pago está determinada en el CAPITULO I - 6. FORMA DE PAGO.

Dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la correcta presentación de la factura correspondiente, junto con la certificación, del cumplimiento del pago mensual de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Cajas de Compensación Familiar, mediante certificación expedida por el representante legal o revisor fiscal según el caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003. El valor facturado corresponderá a los precios unitarios ofertados por el contratista multiplicados por las cantidades efectivamente ejecutadas, previa certificación de recibido a satisfacción y visto bueno del supervisor del contrato, el pago se realizará mediante consignación en la cuenta bancaria que el Contratista señale.

Los tiempos serán acordados por medio de mesa de trabajo con el personal ROM de cada regional.

OBSERVACIÓN 15

¿Cuáles son los impuestos que deben ser asumidos por el contratista de obra? (impuestos, retenciones, estampillas, entre otros que apliquen los cuales deben estar dentro del estudio previo, estudio de mercado y desglose de AIU del presupuesto oficial, los cuales son documentos del presente proceso).

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

Los impuestos y contribuciones que aplicará al contratista son:

- 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.

OBSERVACIÓN 16

Se solicita amablemente a la entidad publicar los porcentajes respectivos de cada impuesto que aplica para este contrato.

RESPUESTA

Los porcentajes de retención correspondientes a cada impuesto son:

- Retención en la fuente a título de renta. (2% Servicio de Obra.)
- Retención en la fuente a título de IVA. (15% sobre el valor del IVA, el impuesto del IVA deberá estar plenamente identificado en la factura.)
- Retención en la fuente a título de ICA. (Dependerá del municipio donde se este realizando la obra, si es en Bogotá se aplicará una tarifa del 11.4 por mil, si es en Cali se aplicará una tarifa del 10 por mil, en los demás municipios no se aplicará retención de ICA.)
- Estampilla Pro-Universidad Nacional. (Dependerá del valor inicial del contrato y sus adiciones)

Contrato inicial más adiciones entre 1 y 2000 S.M.L.V la tarifa será del 0.5%.

Contrato inicial más adiciones entre 2001 y 6000 S.M.L.V la tarifa será del 1%.

Contrato inicial más adiciones entre 6001 S.M.L.V en adelante la tarifa será del 2%

Para la liquidación del valor a retener por concepto de Estampilla Pro-Universidad Nacional, se debe aplicar el Concepto N° 2324 del 12 diciembre 2017, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; donde se hace énfasis en la base gravable para determinar la tarifa y el monto total de la liquidación para aplicar la retención a los contratos.

El fallo del Consejo de Estado 11001-03-06-000-2016-00260-00, indica que “los pagadores de las entidades contratantes deben hacer las retenciones de manera proporcional a cada pago aplicando la tarifa de la base correspondiente al valor del contrato en el momento en el que efectúe el pago. Sin embargo, si se genera un ajuste de la base gravable como consecuencia de la adición al valor del contrato, los pagadores deben realizar las reliquidaciones a lo ya retenido aplicando la tarifa correspondiente a la base gravable ajustada. En todo caso, antes de realizarse el último pago pactado se debe

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

verificar de acuerdo con el valor total del contrato (valor inicial + adiciones), en qué base se ubica el contrato para así hacer los reajustes y el correspondiente recaudo”.

OBSERVACIÓN 17

¿Cuál es la forma de pago de los impuestos y tasas por parte del contratista? Es decir, una vez firmado el contrato, ¿El pago de las estampillas se realiza en un pago al inicio del contrato, durante el contrato por actas parciales o un solo pago al final del contrato?

RESPUESTA

El fallo del Consejo de Estado 11001-03-06-000-2016-00260-00, indica que “los pagadores de las entidades contratantes deben hacer las retenciones de manera proporcional a cada pago aplicando la tarifa de la base correspondiente al valor del contrato en el momento en el que efectúe el pago. Sin embargo, si se genera un ajuste de la base gravable como consecuencia de la adición al valor del contrato, los pagadores deben realizar las reliquidaciones a lo ya retenido aplicando la tarifa correspondiente a la base gravable ajustada. En todo caso, antes de realizarse el último pago pactado se debe verificar de acuerdo con el valor total del contrato (valor inicial + adiciones), en qué base se ubica el contrato para así hacer los reajustes y el correspondiente recaudo”.

OBSERVACIÓN 18

Se solicita amablemente a la entidad aclarar ¿cómo se realiza el pago del porcentaje ofertado para imprevistos o el desglose del AIU no se tendrá en cuenta y se pagará como el porcentaje sobre el Costo directo de las obras ejecutadas?

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%

La oferta económica propuesta contemplará todos los costos directos, indirectos (Administración, Imprevistos y Utilidad - AIU), impuestos, tasas y contribuciones y cualquier otra erogación necesaria para la ejecución del contrato resultado del presente proceso, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas.

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).

OBSERVACIÓN 19

Se solicita amablemente a la entidad, realizar la forma de pago del contrato de acuerdo con las opciones que se registran en la minuta del contrato en su cláusula octava de los documentos tipo y ajustarse a ellas durante la ejecución del contrato. Dado que al cambiar estas condiciones se estaría afectando el flujo de caja proyectado por el contratista, la liquidez del contratista en caso que se establezca por parte de la entidad un porcentaje de avance para poder generar por parte del contratista la primer acta y posterior facturación, generando una condición desfavorable para los presentes oferentes ya que esto afecta directamente la liquidez del futuro adjudicatario, lo anterior es porque al condicionar la primera facturación a un avance específico definido unilateralmente por la entidad no garantiza la correcta ejecución de las obras, todo lo contrario, expone al contratista a altos gastos financieros, iliquidez, compromete la calidad de las obras por la aceleración de las mismas y normalmente las actividades iniciales y preliminares de los presupuestos nunca alcanzan los porcentajes para realizar la primera facturación dentro del primer mes y cubrir todos los costos de ejecución.

RESPUESTA

Se aclara que la forma de pago está determinada en el CAPITULO I - 6. FORMA DE PAGO.

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S realizará el pago el valor del contrato en mensualidades vencidas bajo la modalidad de precios unitarios fijos y afectadas por los porcentajes (%) establecidos en los Anexos 1 y 4.

OBSERVACIÓN 20

Los precios de materiales y servicios por unidad de medida durante la ejecución del proyecto pueden ser superiores a los detallados en los APU's del presupuesto oficial, esta diferencia que genera un sobre costo el cual se propone debe ser compartida entre entidad y contratista dado que en el estudio previo y de mercado hecho durante el proceso licitatorio no es realizado por el contratista sino por la entidad y bajo estos parámetros el oferente genera su oferta económica con la limitante adicional de no superar el valor unitario de los ítems impuestos por la entidad so pena rechazo de la oferta económica, por lo cual, el oferente no pueda mitigar este posible aumento de precios del mercado dadas las restricciones impuestas por la entidad.

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 - www.saesas.gov.co

Se aclara, según el CAPITULO II, 5. OFERTA ECONOMICA, los valores de la oferta económica aprobados se actualizarán en cada vigencia con el IPC según lo establecido por el gobierno nacional, dicho dato lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

OBSERVACIÓN 21

El cambio de alcance por no definición de alcance y/o cambio de actividades a ejecutar, lo cual genera sobre costos deben ser asumidos en su totalidad por la entidad contratante, siempre que la entidad junto a la interventoría no defina el alcance dentro de los tiempos establecidos en el contrato y perjudiquen al contratista de obra con atraso, sobre costos y otros que se puedan presentar.

RESPUESTA

Se aclara, en el numeral CAPITULO I, 2. OBJETO, 2.1 ALCANCE DEL OBJETO, Desarrollo en la ejecución del contrato

OBSERVACIÓN 22

Cierre o traslado de fuentes de materias primas fundamentales para la ejecución de la obra, este sobre costo si lo hubiera debe ser asumido entre la entidad y contratista dado que no se puede garantizar entre las partes la permanencia de estos proveedores a lo largo del plazo contractual y la vigencia de los permisos y licencias de estos para proveer al proyecto en ejecución sin restricciones.

Escasez de cualquier tipo de material para la ejecución de la obra, debe ser asumida por partes entre las partes, entidad y contratista. Dado que esta condición del mercado no es posible preverla por la compleja situación que atraviesa el país en la actualidad, por lo cual se propone este sobre costo para conseguir estos materiales sean asumidos por las partes en igual proporción.

RESPUESTA

Se aclara, por lo anterior y teniendo en cuenta los estudios previos para el proceso de contratación ROM 2022, numeral 3.1 Análisis técnico y económico en el cual se indica:

(...) "Con el propósito de determinar el valor de las posibles intervenciones (Reparaciones, Obras y Mantenimientos) que se deben realizar a los inmuebles que actualmente SAE administra a nivel nacional, se realizó el estudio de mercado con cotizaciones por regional y teniendo en cuenta como referencia la revista Construdata y los contratos anteriores para establecer los precios como los valores de referencia del presente proceso contractual. Estudio de mercado realizado teniendo en cuenta las actividades de mayor relevancia para los procesos ROM, solicitando

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

cotizaciones a contratistas presentes en todas las zonas del país con influencia para los procesos de reparaciones, obras y mantenimiento con el fin de obtener valores actualizados."(...)

Los valores indicados en los "Anexo 1 Actividades y presupuesto base". corresponden a los valores sugeridos por el mercado para el año 2022.

OBSERVACIÓN 23

Condiciones de fuerza mayor no asegurable, es decir, materialización de riesgos que afecten el contrato en demoras en la ejecución y pérdida de bienes del contratista, debe ser asumida entre las partes, dado que son riesgos no asegurables por aseguradoras o ni previstas por la entidad o el contratista.

RESPUESTA

Se aclara, SAE cubre las obligaciones de los predios bajo su administración así como los imprevistos que se puedan generar en ellos, el contratista debe asegurar la buena ejecución del contrato, el personal solicitado, equipos y herramientas.

OBSERVACIÓN 24

Impactos negativos en cumplimiento del objeto contractual, retrasos en la entrega de la obra, deben ser asumido entre las partes cuando la entidad y/o contratista dependen de decisiones de otras entidades o empresas para la adecuada ejecución del contrato, dado que el tiempo de ejecución del contrato respecto a los tiempos de gestión de estas entidades en los cuales el contratista no tiene intemperancia puede ser insuficiente.

RESPUESTA

Se aclara, en el numeral CAPITULO IV , 3. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

Cumplir con los tiempos de respuestas descritos en el Anexo No 4, donde se describen tiempos de respuesta a la solicitud, tiempos

OBSERVACIÓN 25

Seguridad y sobrecostos que se puedan generar en la ejecución del contrato por la presencia de grupos armados, grupos con operaciones ilícitas y otras mafias con operaciones al margen de la ley que puedan afectar la seguridad y correcta ejecución del contrato deben ser asumidas por la entidad en su totalidad, dado que el contratista no tiene forma de hacer frente a estos riesgos por el conflicto armado y de inseguridad que vive el país en la actualidad.

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, SAE garantizara el acceso y la seguridad en los predios bajo su administración.

OBSERVACIÓN 26

El contratista no cuente o se quede sin liquidez para ejecutar el contrato genere atrasos y sobre costos será asumida en su totalidad por la entidad cuando el desembolso de anticipo y/o desembolso del valor de las facturas radicadas ante la entidad, en el caso de que el interventor y/o supervisor del contrato y/o entidad no gestionen la aprobación, trámite y desembolso de la factura al contratista, partiendo que el contratista realice sus cortes de obra de forma oportuna y dentro de los tiempos señalados por la entidad.

RESPUESTA

Se aclara, en el CAPITULO II, 4. REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS se encuentra así:

Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas mínimas condiciones que reflejan la salud financiera de los oferentes y muestran su aptitud para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.

INDICADOR	INDICE REQUERIDO
Índice de Liquidez	Mayor o igual a 1.5
Índice de Endeudamiento	Menor o igual a 65%
Capital de trabajo	Mayor o igual a 1.5 veces el presupuesto de la(s) Regional(es) a la(s) cual(es) presenta propuesta

OBSERVACIÓN 27

Condiciones adversas (Previsibles y no previsibles): Fenómenos geológicos, hidrológicos, climáticos. Dado que los retrasos en la entrega del proyecto y consecuente aumento de los costos deben ser asumido por la entidad y contratista en partes iguales, dado que, aunque algunas de las condiciones adversas son previsibles, la definición de plazo, época en la que se debe desarrollar el proyecto es impuesto por la entidad y aceptado por el contratista bajo otras restricciones de restricciones de presupuesto.

RESPUESTA

Se aclara, en caso de retrasos por motivos adversos los tiempos y costos serán acordados por medio de mesa de trabajo con el personal ROM de cada regional.

OBSERVACIÓN 28

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

Sobrecostos por inadecuada estimación del valor de los riesgos previsibles para la ejecución del contrato, estos sobrecostos deben ser asumidos en partes iguales por la entidad y el contratista, dado que la identificación de riesgos en el proceso licitatorio en la matriz de riesgos se realiza por parte de la entidad y los oferentes y una vez adjudicado y en ejecución el contrato esta actividad pasa a ser prevista por la entidad, el supervisor del contrato, el interventor y contratista.

RESPUESTA

Se aclara, por lo anterior y teniendo en cuenta los estudios previos para el proceso de contratación ROM 2022, numeral 3.1 Análisis técnico y económico en el cual se indica:

(...) "Con el propósito de determinar el valor de las posibles intervenciones (Reparaciones, Obras y Mantenimientos) que se deben realizar a los inmuebles que actualmente SAE administra a nivel nacional, se realizó el estudio de mercado con cotizaciones por regional y teniendo en cuenta como referencia la revista Construdata y los contratos anteriores para establecer los precios como los valores de referencia del presente proceso contractual. Estudio de mercado realizado teniendo en cuenta las actividades de mayor relevancia para los procesos ROM, solicitando cotizaciones a contratistas presentes en todas las zonas del país con influencia para los procesos de reparaciones, obras y mantenimiento con el fin de obtener valores actualizados."(...)

Los valores indicados en los "Anexo 1 Actividades y presupuesto base". corresponden a los valores sugeridos por el mercado para el año 2022.

OBSERVACIÓN 29

Se solicita a la entidad el reconocimiento de los costos que se deriven de la implementación de los protocolos de Bioseguridad por COVID 19 en los contratos de interventoría, consultoría y obra durante la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional, aclarando que este reconocimiento no puede estar cobijado por el rubro de Administración o Imprevistos en AIU en el caso de las obras, o en el Factor Multiplicador en caso de las interventorías, esto pues corresponde a un hecho extraordinario y anormal. Es importante el reconocimiento de los costos generados para el cumplimiento de la implementación, funcionamiento y seguimiento de los protocolos de bioseguridad por parte de la entidad y el contratista como un ítem dentro de los costos de las obras y como ítem dentro de otros costos directos en el caso de las interventorías y no como una parte del AIU o FM en donde las entidades han mantenido el mismo porcentaje de AIU y Factor Multiplicador de cuando no había emergencia sanitaria y hoy expresan la mayoría de estas entidades que este valor de Protocolos de bioseguridad se encuentra dentro de los mismos AIU y FM haciendo que el contratista asuma el 100% del protocolos de Bioseguridad.

Se solicita amablemente a la entidad que en el caso de requerir PCR's para ingreso de personal al desarrollo del contrato, en el escenario de solicitud de ingreso inmediato al proyecto de personal nuevo y deba hacerse esta prueba en un tiempo menor al de los que manejan las EPS,

esta sea reconocida por la Entidad a parte del monto destinado a protocolo de bioseguridad del presupuesto.

Se solicita a la entidad la publicación del desglose del rubro para el Protocolo de Bioseguridad el cual debe estar como se explicó anteriormente, no debe estar contemplado dentro del AIU en caso de las obras o FM en caso de interventorías sino como un ítem independiente del presupuesto en costo directo.

Se solicita amablemente a la entidad que la partida presupuestal por Protocolos de Bioseguridad en el momento que el gobierno nacional retire la medida de la implementación de los protocolos de bioseguridad, el valor presupuestal asignado para esta implementación se mantenga, se siga ejecutando y se siga pagando en virtud de la protección de todos los habitantes del territorio nacional, a todos los sectores económicos y sociales del país y a las entidades públicas y privadas nacionales y territoriales que integran el Estado Colombiano, porque a pesar que no llegue a ser obligatorio el riesgo de contagio y complicaciones de salud de cualquier individuo que tenga contacto con el desarrollo del contrato.

RESPUESTA

Todos los costos deben estar incluidos dentro de la propuesta , por lo que expresamente se señala, en el numeral CAPITULO IV, REQUERIMIENTOS TÉCNICOS

Los precios unitarios deben incluir el costo del suministro, puesta en sitio e instalación de los materiales, mano de obra, herramientas, equipos, transporte, cursos de altura, EPPS, control de calidad, limpieza, orden durante y al finalizar la obra, y demás elementos y gastos inherentes para el cumplimiento satisfactorio del Contrato.

3. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

Contar tanto en calidad, cantidad, como en tiempo, todos los equipos, maquinaria, herramientas, materiales y demás elementos necesarios para la correcta ejecución de las obras.

Garantizar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial para la ejecución del contrato debiendo: • *Tener curso de alturas las personas que realicen trabajos a más de un metro y medio, con su respectivo equipo de seguridad y EPP.*

- *Realizar una capacitación al personal designado para la manipulación de equipos, herramientas, combustibles y todos los elementos que se utilicen para cumplir el objeto contractual, y enviar a SAE SAS prueba de dicha capacitación.*
- *Suministrar los elementos de seguridad industrial para obreros y todo el personal requerido para la correcta Reparación, Obra o Mantenimiento solicitado.*
- *Dar cumplimiento a las buenas prácticas ambientales, sanitarias, ecológicas e industriales, necesarias para no poner en peligro la integridad de los ocupantes del*

inmueble, a terceros o al personal utilizado para la correcta Reparación, Obra o Mantenimiento solicitado.

- *Certificar la adecuada disposición final de los desechos retirados del sitio de obra tales como, escombros, basura, desechos naturales, químicos, grasas, gases refrigerantes, entre otros según la naturaleza de la solicitud con los respectivos certificados autorizados.*

Bogotá, D.C., a los cinco (05) días del mes de abril de 2022

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