

MEMORANDO

Medellín, 02 de mayo de 2018

PARA: **Raúl Ernesto Vargas Solano**
Gerencia Técnica
Fabiola Ocampo Santa
Gerencia de Contrataciones

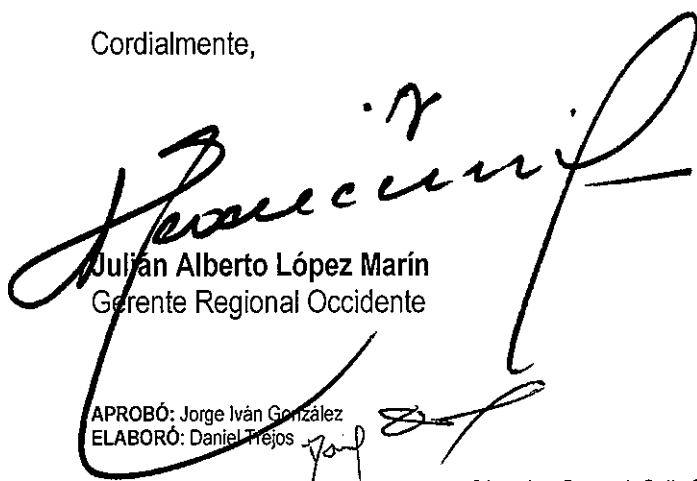
DE: **Julián Alberto López Marín**
Gerencia Regional Occidente

ASUNTO: **Informe de supervisión Contrato No. 012-2018**

Respetados Gerentes:

La Regional Occidente de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S en atención a la Estipulación Contractual N°12. "Obligaciones del Supervisor", y a los términos de referencia del Concurso Público N°02-2018 Nral 9. "Supervisión", procede a presentar el informe de supervisión No. 02 con corte al 30 de abril del año 2018 para el contrato No. 012-2018 cuyo objeto es: "Contratar la prestación del servicio de reparaciones, obras y mantenimientos (ROM) locativos por regional a los inmuebles urbanos sujetos de administración por parte de la SAE SAS, de conformidad con los pliegos de condiciones del Concurso Público No. 02-2017 y la propuesta presentada, para la Regional".

Cordialmente,


Julián Alberto López Marín
Gerente Regional Occidente

APROBÓ: Jorge Iván González
ELABORÓ: Daniel Trejos

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

INFORME SUPERVISIÓN CONTRATO ROM No. 012-2018

La Regional Occidente de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S en atención a la Estipulación Contractual N°12." *Obligaciones del Supervisor*", y a los términos de referencia del Concurso Público N°02-2017 Capítulo I Nral 9. "*Supervisión*", procede a presentar el siguiente informe a la Gerencia de Contratos y a Gerencia Técnica sobre el desarrollo de las actividades, gestiones y observaciones realizadas en calidad de Supervisores; derivadas de la ejecución, control y seguimiento del Contrato de referencia con corte al 30 de abril del año 2018.

Fecha del Informe	01-05-2018
Fecha Suscripción del Contrato	26-01-2018
Contrato No	012-2018
Nombre del Contratista	CONSORCIO REPARACIONES REGIONALES 2018
Nit o CC del Contratista	901.151.492-6
Objeto del Contrato	Contratar la prestación del servicio de reparaciones, obras y mantenimientos (ROM) locativos por regional a los inmuebles urbanos sujetos de administración por parte de la SAE SAS, de conformidad con los pliegos de condiciones del concurso Público No. 02-2017 y la propuesta presentada, para la Regional Occidente.
Valor del Contrato	Hasta la suma de setecientos sesenta y ocho millones trescientos cuarenta mil pesos M/CTE (\$768.340.000,00) incluido IVA, el AIU cuando a ello hubiere lugar, demás impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos.
Adición	N/A
Plazo	La duración del contrato será de doce (12) meses o hasta el agotamiento del presupuesto asignado para cada regional, lo que ocurra primero, contados a partir de la firma del acta de inicio, previa suscripción del contrato y de la aprobación de las garantías a que haya lugar.
Prórrogas:	N/A
Periodo de evaluación del informe	01-04-2018 al 30-04-2018
Obligaciones cumplidas por el contratista	El contratista ha cumplido en términos generales con las obligaciones contractuales estipuladas en el Capítulo IV Condiciones Particulares del Contrato Numeral 1. Obligaciones Generales del Contratista. Con respecto al Numeral 2. Obligaciones Específicas del Contratista de los Términos de Referencia del contrato, se han presentado algunos incumplimientos correspondientes al anexo No. 3 Clasificación tiempos de Respuesta, los cuales se detallarán en las observaciones y comentarios generales.
Detalle de la ejecución y avances	En el cuadro No. 1 se relacionan las obras que fueron aprobadas mediante Comité Regional a la fecha de corte del presente informe. En el siguiente cuadro se relacionan las obras que fueron desarrolladas durante el mes de corte del presente informe:

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

	<table> <tr> <th></th><th>CANTIDAD</th></tr> <tr> <td>EN EJECUCIÓN</td><td>6</td></tr> <tr> <td>INICIADAS Y TERMINADAS</td><td>5</td></tr> </table>		CANTIDAD	EN EJECUCIÓN	6	INICIADAS Y TERMINADAS	5														
	CANTIDAD																				
EN EJECUCIÓN	6																				
INICIADAS Y TERMINADAS	5																				
% de ejecución y avances	<p>A continuación se presenta el balance de ejecución del contrato y el porcentaje de ejecución:</p> <table> <tr> <th>ESTADO</th><th>VALORES</th></tr> <tr> <td>APROBADA Y PENDIENTE DE INICIO</td><td>\$ 5,405,586.78</td></tr> <tr> <td>EN EJECUCIÓN</td><td>\$ 14,355,973.75</td></tr> <tr> <td>SUSPENDIDA</td><td>\$ 4,682,085.91</td></tr> <tr> <td>TERMINADA</td><td>\$ 24,744,663.48</td></tr> <tr> <td>PAGADA Y LIQUIDADA</td><td>\$ -</td></tr> <tr> <td>VALOR TOTAL</td><td>\$ 49,188,309.92</td></tr> <tr> <td>VALORES ASIGNADOS CONTRATO</td><td>\$ 768,340,000.00</td></tr> <tr> <td>SALDO RESTANTE</td><td>\$ 719,151,690.08</td></tr> <tr> <td>PORCENTAJE EJECUCIÓN</td><td>6.84%</td></tr> </table>	ESTADO	VALORES	APROBADA Y PENDIENTE DE INICIO	\$ 5,405,586.78	EN EJECUCIÓN	\$ 14,355,973.75	SUSPENDIDA	\$ 4,682,085.91	TERMINADA	\$ 24,744,663.48	PAGADA Y LIQUIDADA	\$ -	VALOR TOTAL	\$ 49,188,309.92	VALORES ASIGNADOS CONTRATO	\$ 768,340,000.00	SALDO RESTANTE	\$ 719,151,690.08	PORCENTAJE EJECUCIÓN	6.84%
ESTADO	VALORES																				
APROBADA Y PENDIENTE DE INICIO	\$ 5,405,586.78																				
EN EJECUCIÓN	\$ 14,355,973.75																				
SUSPENDIDA	\$ 4,682,085.91																				
TERMINADA	\$ 24,744,663.48																				
PAGADA Y LIQUIDADA	\$ -																				
VALOR TOTAL	\$ 49,188,309.92																				
VALORES ASIGNADOS CONTRATO	\$ 768,340,000.00																				
SALDO RESTANTE	\$ 719,151,690.08																				
PORCENTAJE EJECUCIÓN	6.84%																				
Cumplimiento pago de Parafiscales	SI																				
Certificación de Cumplimiento	N/A																				

Cuadro No. 1

Obras aprobadas por Comité Regional:

FMI	DIRECCION	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	COMITÉ DE APROBACIÓN	FECHA APROBACIÓN	VALOR APROBADO
001-206506	KR 42 40C S46 GIMNASIO	ENVIGADO	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-08-2018	03/04/2018	\$1,606,749.91
001-206506	KR 42 40C S46 AP 401	ENVIGADO	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-08-2018	03/04/2018	\$2,615,705.92
001-95778	KR 42B 25S 48	ENVIGADO	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-09-2018	12/04/2018	\$4,270,879.78
001-859939	KR 44 17C S 40 AP 2701 UR POBLADO VERDE	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-08-2018	03/04/2018	\$501,540.43
001-807031	CL 38S 43 28	ENVIGADO	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-08-2018	03/04/2018	\$4,682,085.91
001-849966	CL 22 42A 25 AP 1701 ED LA VALVANERA	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-09-2018	12/04/2018	\$3,798,836.87
001-1034726	CL 44A 74 26 AP 201 ED BALCONES DEL ESTADIO	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-09-2018	12/04/2018	\$8,628,413.30
001-338535	KR 43A 15S 09 ED XEROX	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-08-2018	03/04/2018	\$1,825,326.82

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

001-246671	KR 39 5D 02 AP 503 ED CEIBA DE CASTILLA	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-08-2018	03/04/2018	\$1,073,457.88
001-100958	CL 23S 44 82 ED BALCONES DE ZÚÑIGA AP 304	ENVIGADO	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-10-2018	20/04/2018	\$1,413,109.74
001-100958	CL 23S 44 82 ED BALCONES DE ZÚÑIGA AP 503	ENVIGADO	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-10-2018	20/04/2018	\$1,698,744.79
001-266822	KRA 51 77B 68	ITAGUÍ	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-09-2018	12/04/2018	\$477,049.80
001-206506	KR 42 40C S46 ED EL DORADO	ENVIGADO	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-09-2018	12/04/2018	\$493,887.52
01N-133298	CL 73 45 ED METROPLUS	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-09-2018	12/04/2018	\$891,697.25

Observaciones y comentarios generales:

Tal y como se indicó en el informe No. 1 del presente contrato con corte al 31-03-2018, durante el primer mes de ejecución del contrato (marzo), se realizaron una alta cantidad de visitas de inspección a los diferentes predios en la ciudad de Medellín, Área Metropolitana y el Eje Cafetero. Para las obras que se lograron ejecutar durante dicho mes, no se presentaron incumplimientos con los tiempos de respuesta para realizar las visitas ni con las fechas establecidas para el inicio y finalización de las obras ejecutadas. Sin embargo, debido a la alto números de visitas diarias que se realizaron, se identificó el incumplimiento en los tiempos de respuesta para la presentación de las propuestas técnica y económicas de los inmuebles, por lo que en la reunión mensual realizada con el contratista (anexo No. 1) realizada el día 02-04-2018, se ajustó la metodología de trabajo con tiempos de respuestas ajustados a cada caso particular dependiendo de la magnitud de la obra, cantidad de visitas y prioridad de la solicitud.

En los términos de Referencia del Contrato se establecen unos descuentos por incumplimientos injustificados en los tiempos de respuesta. En el entendido de la alta cantidad de visitas realizada en el mes de marzo, era previsto que estos tiempos no se iban a cumplir en su totalidad. Sin embargo, el contratista se ha demorado en el envío de las propuestas significativamente, más de lo esperado y/o justificable.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, no se encuentra justificable el retraso en el envío de las siguientes cotizaciones correspondientes a visitas que se han hecho incluso hace más de un mes y de las cuales no hemos obtenido respuesta pese a los diferentes requerimientos, así como la demora en envío de las cotizaciones una vez se le realizan correcciones:

FMI	DIRECCION	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	FECHA VISITA	SOLICITUD CORRECCIONES
01N-92851	KR 48 46 22 AP 501 MANCHESTER	BELLO	ANTIOQUIA	02/03/2018	28/03/2018
01N-92851	KR 48 46 22 AP 502 MANCHESTER	BELLO	ANTIOQUIA	02/03/2018	28/03/2018
01N-92851	KR 48 46 22 PI BG MANCHESTER	BELLO	ANTIOQUIA	02/03/2018	28/03/2018
001-100958	CL 23S 44 82 ED BALCONES DE ZÚÑIGA OF 101	ENVIGADO	ANTIOQUIA	01/03/2018	05/04/2018
001-753791	CL 07S 23 10 AP1602 SIERRA ALTA	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	01/03/2018	05/04/2018
001-976620	CL 70 S 38 80 AP 810 ED RUISEÑOR	SABANETA	ANTIOQUIA	05/03/2018	19/04/2018
001-649150	KR 84 N 34A 13 AP 402 TAYRONA	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	07/03/2018	19/04/2018
001-548203	CL 42S 39 20 CO VILLAS DEL MEDITERRÁNEO	ENVIGADO	ANTIOQUIA	26/02/2018	24/04/2018
001-655746	CL 40C S 38 58 CO LOMBARDIA CS 3858	ENVIGADO	ANTIOQUIA	26/02/2018	24/04/2018

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

001-4239	CL 17 58 12 CS GUAYABAL	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	05/03/2018	24/04/2018
01N-435383	KR 77D 54 11 AP 401 ED BARÚ	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	07/03/2018	24/04/2018
001-535679	KR 25AA 2 SUR 121 CS 102 CO LOMBARDIA	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	07/03/2018	24/04/2018
01N-133298	CL 73 45 16 LC PELUQUERIA ED METROPLUS	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	15/03/2018	24/04/2018
001-128009	KR 44 39 64 AP 201	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	16/03/2018	24/04/2018
001-206506	KR 42 40C S46 AP 501 ED DORADO	ENVIGADO	ANTIOQUIA	26/02/2018	26/04/2018
001-719905	KR 41 38A S 34 CORIOLIS	ENVIGADO	ANTIOQUIA	27/02/2018	26/04/2018
001-280285	CL 42A 63C 173 ED ALEXANDRA AP 601	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	08/03/2018	26/04/2018
001-1034730	CL 44A 74 26 AP 302 ED BALCONES DEL ESTADIO	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	19/04/2018	26/04/2018
001-266823	KRA 50A 77B 79 ED LA QUESERA AP 501	ITAGUÍ	ANTIOQUIA	17/04/2018	27/04/2018
001-721371	CL 49A 05 112 AP 104 ED CAUNCES DE ORIENTE	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	12/03/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN
001-151877	KR 43A 11 107 ED EL POBLADO AP 1301	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	19/04/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN
290-161771	CO QUINTAS DE MAJAYURA - CERRITOS	PEREIRA	RISARALDA	20/03/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN
280-25200	KR 19 8 03 8 ED ASTURIAS AP 504	ARMENIA	QUINDÍO	21/03/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN
280-166884	KR 19 21N 48 CS 21 CO ALTOS DE LA SIERRA	ARMENIA	QUINDÍO	21/03/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN
280-177866	CL 19N 11 20 ET 1 CS 5 NETANIA	ARMENIA	QUINDIO	21/03/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN
280-37866	CL 4N 13 106 LC TODO CHULETAS	ARMENIA	QUINDIO	21/03/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN
280-176599	CL 24A 18 20 CO ALCALÁ II CS 61	ARMENIA	QUINDÍO	21/03/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN
280-813	KR 15 4N 54 BR NUEVA CECILIA	ARMENIA	QUINDIO	21/03/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN
280-79489	CL 15N 12 13 ED TEQUENDAMA AP 101	ARMENIA	QUINDÍO	21/03/2018	PENDIENTE COTIZACIÓN

Una vez se inició con el proceso general de revisión de las propuestas técnicas y económicas presentadas, se identificaron diferentes inconsistencias en las cotizaciones lo cual ha generado alto reprocesos toda vez que, al ser revisadas, se les ha solicitado realizar ajustes en múltiples oportunidades a una misma propuesta. Así mismo, para realizar las correcciones solicitadas, se han demorado una alta cantidad de tiempo lo cual retrasa significativamente el inicio de las actividades. Las principales inconsistencias en las cotizaciones son:

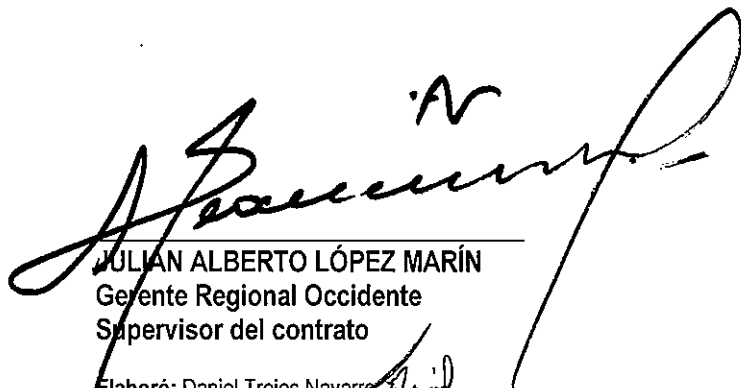
- Incluyen tanto actividades contractuales como No Previstas que no corresponden al objeto de la obra
- Definen cantidades de obra mayores a las tomadas en campo.
- Relacionan precios de las actividades contractuales mayores a los establecidos en el contrato.
- Definen actividades No Previstas cuando éstas ya se encuentran contractualmente y con valores muy elevados con respecto a los del mercado e incluso a las actividades contractuales
- Repiten actividades tanto contractuales como No Previstas.
- Incluyen actividades No Previstas con precios muy elevados con respecto a los del mercado.
- Altos tiempos de ejecución que no son acordes con la magnitud de las obras.
- Al corregirse una actividad, en la propuesta subsanada, se incluye tanto la actividad que fue objeto de corrección como la nueva actividad.



Con relación al Análisis de Precios Unitarios - A.P.U – de las Actividades No Previstas, es importante tener presente que de acuerdo con los comparativos del mercado, estos valores han sido más costosos en la mayoría de los casos,

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

lo cual podría llegar incluso a situaciones de precio injusto de acuerdo con el Estatuto del Consumidor Ley 1480 de 2011 Art. 26, lo que no favorece a la rentabilidad de la empresa.

Es por esto por lo que toda propuesta, debe ser revisada rigurosamente con el fin de garantizar el cumplimiento de los principios de la Contratación Estatal.


JULIAN ALBERTO LÓPEZ MARÍN
Gerente Regional Occidente
Supervisor del contrato

Elaboró: Daniel Trejos Navarro 
Aprobó: Jorge Iván González 

LISTADO DE ASISTENCIA – REUNIONES INTERNAS / EXTERNAS

CONFIDENCIALIDAD: La totalidad de los asuntos tratados, expuestos y debatidos en la presente reunión, así como las opiniones expresadas por los participantes en la misma, tienen el carácter de confidenciales, razón por la cual es un deber y un compromiso de los asistentes no divulgar ninguna información so pena de las sanciones legales a que haya lugar. De igual manera, ningún asistente está autorizado para dar declaraciones a la opinión pública a través de ningún medio, salvo autorización expresa de la Sociedad de Activos Especiales, SAE SAS.

ACUERDOS Y SERVICIOS

PRINCIPALES ACTIVIDADES DESARROLLADAS			
Se realiza la segunda reunión de la ejecución del contrato 012-2018 con el fin de tratar temas relacionados al primer mes de ejecución.			
No.	COMPROMISO	FECHA	RESPONSABLE
OBSERVACIONES			
Se ajustan algunos detalles del contrato como cantidad de visitas realizadas, tiempos de respuesta, parámetros de las cotizaciones, actividades no previstas contractualmente con el fin de agilizar el procedimiento para la atención de los requerimientos			

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co