

**DOCUMENTO DE RESPUESTA A OBSERVACIONES  
INVITACIÓN SIMPLIFICADA No. PAD-AM-IS-01-2024.**

Contratar por el Sistema de Administración Delegada la ejecución de las obras faltantes y complementarias del nuevo edificio administrativo de la Alcaldía Local de Mártires, ubicado en el Área de Manejo Diferenciado 2 (AMD 2) del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela, en la localidad de Los Mártires, barrio Voto Nacional, en la ciudad de Bogotá D.C.

**Con el presente documento se da respuesta a las observaciones presentadas por los interesados a los términos de referencia definitivos de la Invitación simplificada No., PAD-AM-IS-01-2024.**

PRESENTADA POR	
NOMBRE	Shirley pardo Uribe
EMPRESA	CONSTRUCTORA JG A& SAS

**OBSERVACIÓN N°1**

Luego de revisar el proyecto del pliego definitivo de la invitación simplificada observamos:

1) Los costos que se deben cubrir con el honorario del administrador delegado, teniendo en cuenta la directriz dada en el pliego son los siguientes:

Detallamos una proyección de los costos propios de la operación los cuales todos se deben asumir con los honorarios de acuerdo con el planteamiento del pliego.

## EQUIPO DE TRABAJO MINIMO

### HABILITANTE

DIRECTOR DE OBRA con gerencia de proyectos o maestría	\$ 12,000,000.00	1.55	\$ 18,600,000.00	6	\$ 111,600,000.00
---	------------------	------	------------------	---	-------------------

### EQUIPO DE TRABAJO MINIMO

RESIDENTE DE OBRA con experiencia bim	\$ 7,500,000.00	1.55	\$ 11,625,000.00	6	\$ 69,750,000.00
---------------------------------------	-----------------	------	------------------	---	------------------

RESIDENTE ADMINISTRATIVO	\$ 7,000,000.00	1.55	\$ 10,850,000.00	6	\$ 65,100,000.00
PROFESIONAL SEGURIDAD INDUSTRIAL Y AMBIENTAL	\$ 4,000,000.00	1.55	\$ 6,200,000.00	6	\$ 37,200,000.00
PROFESIONAL SOCIAL	\$ 3,500,000.00	1.55	\$ 5,425,000.00	6	\$ 32,550,000.00
INSPECTOR DE OBRA	\$ 3,500,000.00	1.55	\$ 5,425,000.00	6	\$ 32,550,000.00
TOPOGRAFO	\$ 5,600,000.00	1.55	\$ 8,680,000.00	6	\$ 52,080,000.00
GERENTE DE PROYECTO	\$ 10,000,000.00	1	\$ 10,000,000.00	6	\$ 60,000,000.00
<b>PERSONAL</b>					<b>\$ 460,830,000.00</b>

### OTROS

FIC	0.25%	1	\$ 2,851,446.51		\$ 2,851,446.51
Impuesto de guerra	5.00%	1	\$ 57,028,930.25		\$ 57,028,930.25
Retención en la fuente	11.00%	1	\$ 125,463,646.55		\$ 125,463,646.55
ICA	1.00%	1	\$ 11,405,786.05		\$ 11,405,786.05

4 x 1000	0.004	1	\$ 4,562,314.42		\$ 4,562,314.42
pólizas	1.50%	1	\$ 17,108,679.08		\$ 17,108,679.08
Gastos propios de la operación Tesorería contabilidad secretaria		6	\$ 18,600,000.00		\$ 111,600,000.00
caja menor y varios		6	\$ 2,500,000.00		\$ 15,000,000.00
					<b>\$ 345,020,802.86</b>

### PERSONAL NECESARIO PARA LA OPERACIÓN NO CONTEMPLADO POR LA ENTIDAD

RESIDENTE DE OBRA	\$ 6,000,000.00	1.55	\$ 9,300,000.00	6	\$ 55,800,000.00
Presupuestador y programador de obra	\$ 6,500,000.00	1.55	\$ 10,075,000.00	6	\$ 60,450,000.00
Profesional de calidad	\$ 4,000,000.00	1.55	\$ 6,200,000.00	6	\$ 37,200,000.00

**\$ 153,450,000.00**

### TOTAL, OPERACION

**\$ 959,300,802.86**

### UTILIDAD PROYECTADA

**-\$ 181,277,802.14**

Porcentaje de la utilidad

2%

Los honorarios normales para este tipo de obra según la Sociedad Colombiana de Arquitectos de acuerdo al decreto 2090 de 1989 para el manejo de las administraciones delegadas respecto a los honorarios dice "del 7.2.1 CONSTRUCCIÓN POR ADMINISTRACIÓN DELEGADA. 7.2.1.1 VALOR DE LOS HONORARIOS: a) Para las Categorías de la A hasta la G inclusive, serán el 10% del costo base real para cobro de tarifas (CBT-real)"; donde el personal de obra está a cargo de los costos reembolsables como se demuestra con los costos de la operación la rentabilidad para el Administrador solo es el 2 % si no se presentan situaciones o imprevistos, dando como resultado una rentabilidad muy baja para el Administrador delegado haciendo poco atractivo el

negocio, con un nivel de riesgo demasiado alto para lograr terminar la obra en tiempos bastantes cortos, teniendo en cuenta que a la fecha falta terminar estructura realizar remates en estructura obras de urbanismos y proceder a todos los acabados donde los rendimientos en acabados suelen ser menores.

## RESPUESTA

Los salarios indicados en el presupuesto oficial obedecen a los dispuestos por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRDR del año 2020 proyectados al 2024, los cuales representan los valores del mercado. De otro lado, los honorarios que dispongan los posibles oferentes serán aquellos que, de acuerdo con su experticia o condiciones de la empresa, toda vez que lo establecido por la CONVOCANTE y la EMPRESA constituye un referente que refleja las condiciones del mercado. Por lo anterior, su solicitud no es procedente.

En cuanto a lo señalado respecto a los honorarios que la Sociedad Colombiana de Arquitectos estima, es pertinente señalar que dichos valores constituyen una herramienta de referencia y de estudio y no corresponden a los que La Empresa – RenoBo maneja, de tal suerte, le corresponde al observante verificar su alcance a fin de establecer si es comparable su estimación.

## OBSERVACIÓN N°2

2) La entidad propone todos los costos de personal habilitante y personal mínimo de obra con cargo al Honorario del Administrador, comedidamente solicitamos, teniendo en cuenta lo anterior que el personal mínimo del equipo de trabajo sea asumido por el contratante, y pagados en el rubro de los reembolsables.

## RESPUESTA

Se aclara que no todo el personal está a cargo del contratista de obra por administración delegada tal como se establece en el anexo de habilitantes y ponderables. De tal suerte el PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO A CARGO DEL PROYECTO que se encuentra en el subnumeral 3.3 será asumido por los gastos reembolsables del proyecto.

## OBSERVACIÓN N°3

3) Para que la operación se pueda realizar en los seis meses estimados por la entidad es posible que se obligue a trabajar dos jornadas una diurna y otra nocturna, generando a la entidad un sobre costo por horas extras, lo lógico es que le den más margen de tiempo para terminar la obra.

## RESPUESTA

No se acepta la observación, la Empresa busca que se realicen actividades en simultáneo de tal manera que se ejecute la obra en los tiempos propuestos en la Invitación Simplificada.

En tal sentido, se proyecta trabajar en horario diurno, con rendimientos óptimos en varias actividades al tiempo, ya que el proyecto por las condiciones actuales permite realizar actividades en paralelo, por dar un ejemplo de

ellos tenemos: terminar la mampostería en los pisos superiores al tiempo que se realizan los pañetes, estucos y pintura de los pisos inferiores, en simultáneo se puede terminar las instalaciones eléctricas, las instalaciones hidrosanitarias y las instalaciones mecánicas.

El Administrador Delegado dentro de sus obligaciones y experticia, deberá proponer a la interventoría y empresa, durante la ejecución todas las alternativas de ejecución para cumplir con el objeto del contrato.

#### **OBSERVACIÓN N°4**

##### 4) Multas

El Patrimonio Autónomo, podrá hacer exigible estos apremios sucesivos a EL CONTRATISTA por cada día calendario de retraso, por un valor equivalente al CERO COMA UNO POR CIENTO (0,1%) del valor total del contrato, sin exceder el DIEZ POR CIENTO (10%) de dicho valor.

Si se toma sobre el monto del Honorario el día corresponde a \$ 1.140.578.61 castigando aún más la proyección de rentabilidad del negocio teniendo en cuenta que el tiempo es demasiado corto para el compromiso a asumir.

#### **RESPUESTA**

No se acepta la observación toda vez que la multa lo que busca es apremiar al contratista incumplido para que se ponga al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales con el fin de lograr satisfacer la necesidad contratada, bajo este entendido el contratista lo que debe procurar es no caer en incumplimientos que impliquen el inicio de un procedimiento, que posterior al ejercicio del debido proceso y derecho de defensa, conlleve la aplicación de este mecanismo de apremio.

#### **OBSERVACIÓN N°5**

5) Solicitamos que el presupuesto de las obras a ejecutar por valor de \$ 12.673.095.613 sea actualizado y entregado en los archivos del link reposa presupuesto de la obra completa con fecha 21 de mayo del 2021, hoy se debe actualizar el presupuesto a fecha marzo del 2024.

#### **RESPUESTA**

No se acepta la observación, el presupuesto de obra a ejecutar se encuentra actualizado, el presupuesto al que hace referencia el interesado es el resultante de la consultoría de estudios y diseños, que contempla la totalidad de las actividades para la construcción; es importante que se tenga en cuenta que en el Anexo técnico del proceso se hace énfasis en que es una obra iniciada, por tal motivo las actividades a ejecutar no son la totalidad de las contempladas en la consultoría.

#### **OBSERVACIÓN N°6**

6) Teniendo en cuenta que el alcance del contrato comprende la obtención, modificación, revalidación, prórroga y demás novedades y ajustes que requieran los permisos y trámites de licenciamiento, para la ejecución de las Obras faltantes y complementarias de la nueva sede de la Alcaldía Local de Mártires, ubicado en el Área de Manejo Diferenciado dos (AMD 2) del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional De nuevo se solicita a la entidad revisar si son suficientes los 6 meses del tiempo proyectado para la terminación de la obra, la obtención y actualización de permisos licencias y trámites necesarios para la finalización del 100% de la obra y así evitar multas y sanciones por incumplimiento en los tiempos.

## RESPUESTA

No se acepta la observación, se aclara que en el Anexo técnico se indicó sobre la licencia de construcción: *“Resolución No. 11001-1-23-2203 DEL 3 DE AGOSTO DE 2023: “Por la cual se concede una nueva licencia de urbanización y construcción, en virtud de la revalidación solicitada, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para el proyecto urbanístico denominado ‘VOTO NACIONAL - LA ESTANZUELA ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO 2, y Licencia de Construcción para el proyecto arquitectónico denominado ‘ALCALDÍA LOCAL DE LOS MÁRTIRES’, en la localidad de Los Mártires, contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-1-20-0467 del 17 de febrero de 2020, y se autoriza el cambio del constructor responsable.”*

Respecto a los demás permisos y trámites contemplados en el Anexo técnico, fueron contemplados en el tiempo de ejecución; teniendo en cuenta que no es una obra nueva, los permisos y trámites propios de la obra ya se encuentran iniciados, se deberá entonces adelantar por parte del Administrador Delegado las acciones correspondientes con cada entidad prestadora del servicio, por nombrar algunos de ellos tenemos:

### “4.9. ACOMETIDAS PROVISIONALES

*Verificar con las empresas de servicios públicos, el estado de los servicios provisionales que se encuentran asociados al proyecto; así como tramitar y obtener las acometidas provisionales de obra a su nombre tales como servicio de energía eléctrica e hidrosanitarias, realizar las instalaciones necesarias y realizar el pago de los mismos durante el plazo de ejecución de las obras, dado el caso en el cual la operación de la sede deba llevarse a cabo con las conexiones provisionales por situaciones imputables al Contratista el pago de las mismas correrá por cuenta del Contratista hasta tanto no se cuenten con las definitivas.”*

Como se evidencia en Anexo Técnico, el proyecto cuenta con provisionales de obra y debe ser verificadas con cada empresa para que la misma sea trasladada al Administrador Delegado adjudicatario del presente proceso.

### “PLAN DE MANEJO DE TRÁNSITO

*El Plan de Manejo de Tránsito – PMT debe ser gestionado por el Administrador Delegado y aprobado por la Interventoría. Lo anterior, como requisito para someterlo a revisión y aval por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM. Se deberá contar con el Plan de Manejo de Tránsito – PMT aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM previa iniciación de las obras, por lo que el Administrador Delegado debe iniciar esta actividad desde la suscripción del Acta de Inicio de Obra.”*

## 5. PROGRAMAS Y PLANES COMPLEMENTARIOS:

*NOTA: Se aclara que el tiempo establecido respecto del PMT para su revisión y aprobación por parte de la Interventoría, corresponderá como mínimo a 15 días antes del inicio de las obras y se deberán tener en cuenta los tiempos de revisión y aprobación de SDM. Se deberá contar con el PMT aprobado por la SDM previa iniciación de las obras.*

Como se evidencia en el Anexo Técnico, el Plan de Manejo de Tránsito debe ser gestionado antes de la ejecución de las actividades y debe estar vigente para la firma del Acta de Inicio.

- *Gestión ante el IDU, DADEP y entidades administradoras del espacio público para la autorización de ocupación temporal del espacio público, en caso de que sobre este sea necesario instalar el cerramiento de obra, así como cualquier otra actividad requerida para la correcta ejecución del contrato. Esta actividad debe realizarse en paralelo al informe preliminar de las actividades ejecutadas del proyecto.*

Como se evidencia en el Anexo Técnico, se deberá gestionar permiso si es requerido ocupación temporal del espacio público con el cerramiento; sin embargo, como se pudo evidenciar en la visita realizada el 4 de marzo de 2024 por parte de la Empresa que usted representa, la construcción del proyecto se ha llevado a cabo sin afectar el espacio público colindante del mismo.

## **OBSERVACIÓN N°7**

7) Nota 2: Si por causas no imputables al Administrador delegado se requiere un plazo de ejecución mayor del inicialmente pactado en este contrato, el CONTRATISTA deberá presentar la justificación y los soportes correspondientes que acrediten que no es posible la ejecución de dichas obras en los tiempos contractuales. La INTERVENTORÍA y EL CONTRATANTE evaluarán esta solicitud y de resultar aprobada se suscribirá el correspondiente otrosí donde se revisarán los eventuales ajustes a los honorarios, si a ello hay lugar.

Solicitamos aclarar si el Honorario fuera de esta condición para presentar un reajuste se queda fijo en el tiempo o si por el contrario está correlacionado al porcentaje sobre el costo directo real de la ejecución. Lo lógico es que el porcentaje del honorario sea el resultado del presupuesto final que debe entregar la entidad con precios a marzo del 2024 y sobre ese valor real proyectar el valor real para los honorarios.

## **RESPUESTA**

Se aclara que el presupuesto se encuentra actualizado; así mismo como se indica en la Nota 2: “Si por causas no imputables al Administrador delegado se requiere un plazo de ejecución mayor del inicialmente pactado en este contrato, el CONTRATISTA deberá presentar la justificación y los soportes correspondientes que acrediten que no es posible la ejecución de dichas obras en los tiempos contractuales. La INTERVENTORÍA y EL CONTRATANTE evaluará esta solicitud y de resultar aprobada se suscribirá el correspondiente otrosí donde se revisarán los eventuales ajustes a los honorarios, si a ello hay lugar”, se deberá verificar en la ejecución del contrato las causas y justificación de la solicitud, ya que solo en este momento se podrán determinar cada una de ellas.

## **OBSERVACIÓN N°8**

8) Como la cimentación y la estructura está en una ejecución del 85 % como se garantiza la estabilidad de la obra teniendo en cuenta que las cimentaciones y estructuras fueron ejecutadas por otro contratista y en la inspección de la visita de obra se observan mucho detalle de calidad.

Si la estructura presenta un problema de calidad o inestabilidad, suponemos y solicitamos confirmación de la entidad como contratante, que es la responsable de dicha estabilidad sobre las obras ya ejecutadas.

**RESPUESTA (TÉCNICA –DANIEL VERU)**

Las actividades ejecutadas por el contratista de obra, se encuentran amparadas según las exigencias de su contrato, las cuales se identifican de la siguiente manera:

AMPARO	MONTO	VIGENCIA
Cumplimiento del Contrato	20% del valor total del Contrato	Vigente por el plazo total de ejecución del Contrato y seis (6) meses más
Pago de Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	10% del valor del Contrato	Vigente por el plazo de ejecución del Contrato y tres (3) años más.
Estabilidad y calidad de obra	25% del valor del Contrato.	Vigente por cinco (5) años contados a partir de la suscripción del acta de entrega y recibo a satisfacción final de la obra.
Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del monto que el contratista de obra reciba a título de anticipo.	Vigente durante el plazo de ejecución del contrato hasta la liquidación de este.
Responsabilidad Extracontractual	Civil 5% del valor total del Contrato.	Vigente por el plazo de ejecución del Contrato

En el link descrito en el Anexo Técnico, se carga la póliza vigente con el anterior contratista de obra, para que sea parte de los documentos del presente proceso.

El administrador delegado deberá asegurar las actividades ejecutadas en la obra, durante la vigencia del contrato resultante del presente proceso.

**OBSERVACIÓN N°9**

9) Solicitamos conocer el estado de los contratos y cronogramas, de ascensores y bombas es importante conocer antes de la entrega estos cronogramas para ver si realmente las empresa que suministran estos equipos en 6 meses logra fabricación y montajes.

**RESPUESTA**

No se acepta la observación, para realizar las compras y/o negociaciones con cualquier proveedor la Empresa estableció en el Anexo Técnico del presente proceso, las siguientes actividades a desarrollar por parte del Administrador delegado:

“(…)

**4.1 FLUJO DE INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL CONTRATO DE OBRA:**

*El Administrador Delegado deberá presentar, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, el Flujo de Inversión descrito en este documento, para obtener el Visto Bueno de la Interventoría y su posterior aprobación por parte del Comité de Obra.*

*Este deberá elaborarse con base en la Programación de Obra y Programación Administrativa de Contratación y Compras – y estará expresado en pesos. La presentación del Flujo de Inversión de los recursos del contrato deberá realizarse utilizando una hoja de cálculo de Excel o aplicación software tipo Project o similar, por cada una de las actividades (capítulos, subcapítulos, ítem o actividades) discriminadas por mes.*

#### 4.5. MANUAL DE CONTRATACIÓN, COMPRAS Y ADQUISICIONES

*El Administrador Delegado deberá elaborar, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, el Manual de Contratación, Compras y Adquisiciones para aprobación por parte del Comité de Compras y Contrataciones. Lo anterior conforme a lo establecido en el numeral 9 de este documento.*

#### 7. COMITÉ DE COMPRAS Y CONTRATACIONES

*El Comité se reunirá de acuerdo con los parámetros del Manual de Contratación, Compras y Adquisiciones (del que se habla en el punto 9 de este documento) y tiene la responsabilidad de realizar la evaluación y selección de los subcontratistas y proveedores aprobando las contrataciones y compras que hayan sido solicitadas por el Comité de Obra.*

#### 9. MANUAL DE CONTRATACIÓN, COMPRAS Y ADQUISICIONES

*El Manual de Contratación, Compras y Adquisiciones deberá contener las reglas para los procesos de selección de subcontratistas y proveedores, así como los lineamientos para la elaboración de los criterios de selección y calificación y los lineamientos para la elaboración de las minutas de los contratos con los subcontratistas y proveedores, incluyendo lineamientos para las modificaciones contractuales de éstos si fueran necesarias. Deberá establecer la periodicidad de las sesiones ordinarias del Comité de Compras y Contrataciones, así como las condiciones para llevar a cabo las sesiones extraordinarias. Este documento deberá ser sometido a revisión y aval de la Interventoría para posterior revisión y aprobación por parte del Comité de Compras y Contrataciones. (...)*

Respecto al ascensores y bombas, el contratista de obra anterior realizó un proceso de anticipo y negociación con los proveedores de cada uno de ellos, con quienes se puede retomar la negociación y finalizar por parte del Administrador Delgado; sin embargo teniendo en cuenta que dentro de las obligaciones se contempla la entrega de 3 cotizaciones para escoger el mejor proveedor, el Administrador Delegado deberá no solo contemplar el proveedor ya existente, sino deberá solicitar dos cotizaciones más.

En el marco de lo anterior, una vez sea firmado el contrato con el proponente seleccionado en el presente proceso, se entregará a éste, la lista de algunos proveedores utilizados en la ejecución anterior del proyecto, sin perjuicio de los que deben ser conseguido y propuestos por el Administrador Delegado en cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

#### **OBSERVACIÓN N°10**

10) las obras ejecutadas de la Cimentación y la estructura en este momento que pólizas y amparos tienen y hasta cuándo están vigentes.



**RESPUESTA**

Las actividades ejecutadas por el contratista de obra, se encuentran amparadas según las exigencias de su contrato, las cuales se identifican de la siguiente manera:

AMPARO	MONTO	VIGENCIA
Cumplimiento del Contrato	20% del valor total del Contrato	Vigente por el plazo total de ejecución del Contrato y seis (6) meses más
Pago de Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	10% del valor del Contrato	Vigente por el plazo de ejecución del Contrato y tres (3) años más.
Estabilidad y calidad de obra	25% del valor del Contrato.	Vigente por cinco (5) años contados a partir de la suscripción del acta de entrega y recibo a satisfacción final de la obra.
Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del monto que el contratista de obra reciba a título de anticipo.	Vigente durante el plazo de ejecución del contrato hasta la liquidación de este.
Responsabilidad Extracontractual	Civil 5% del valor total del Contrato.	Vigente por el plazo de ejecución del Contrato

**OBSERVACIÓN N°11**

11) La póliza todo riesgo constructor que ampara las obras de la cimentación y la estructura cuando expira o sus amparos como se encuentran a la fecha, que aseguradora expidió estas garantías. Y que compromisos debemos adquirir como administradores en estas obras ya ejecutadas

**RESPUESTA**

Las actividades ejecutadas por el contratista de obra, se encuentran amparadas según las exigencias de su contrato, las cuales se identifican de la siguiente manera:

AMPARO	MONTO	VIGENCIA
Cumplimiento del Contrato	20% del valor total del Contrato	Vigente por el plazo total de ejecución del Contrato y seis (6) meses más
Pago de Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	10% del valor del Contrato	Vigente por el plazo de ejecución del Contrato y tres (3) años más.
Estabilidad y calidad de obra	25% del valor del Contrato.	Vigente por cinco (5) años contados a partir de la suscripción del acta de entrega y recibo a satisfacción final de la obra.
Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del monto que el contratista de obra reciba a título de anticipo.	Vigente durante el plazo de ejecución del contrato hasta la liquidación de este.
Responsabilidad Extracontractual	Civil 5% del valor total del Contrato.	Vigente por el plazo de ejecución del Contrato

En el link descrito en el Anexo Técnico, se carga la póliza vigente con el anterior contratista de obra, para que sea parte de los documentos del presente proceso.

El administrador delegado deberá asegurar las actividades ejecutadas en la obra, durante la vigencia del contrato resultante del presente proceso.

PRESENTADA POR	
NOMBRE	KATHERINE ARÉVALO MONTAÑA

EMPRESA	GERCOTEK INGENIERÍA S.A.S
---------	---------------------------

**OBSERVACIÓN N°1**

**Tema:** “PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO”

En el numeral 1.10 de los Términos de Referencia reza... “El plazo de ejecución tanto para el contrato de obra, es de 6 meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio del contrato. En virtud de lo anterior, y con el propósito de avalar la seriedad del plazo propuesto, en el desarrollo de la obra no se reconocerán costos adicionales por jornadas extendidas o especiales, tendientes a incrementar el rendimiento de actividades constructivas atrasadas en programación y/o rendimiento, por razones imputables a Administrador Delegado o a sus subcontratistas; de igual forma, no se reconocerán costos adicionales en la eventualidad que se requiera por incumplimiento, un mayor plazo para obtener el alcance de la obra inicialmente prevista”, comillas fuera texto.

**Observación:** En la visita técnica realizada el día 04 de marzo en las instalaciones, se logró evidenciar el estado actual del proyecto lo que nos genera preocupación acerca del plazo estimado. Queremos manifestar y dejar evidenciado por medio de esta observación que el tiempo estipulado por la Entidad es insuficiente y hace inviable ejecutar correctamente el proyecto debido a la gran cantidad de actividades faltantes; y una de las actividades más críticas identificadas es la compra de equipos especiales como los ascensores, ya que el proceso de selección, compra, fabricación, importación (si es el caso), transporte, instalación y puesta en funcionamiento de equipos especiales conlleva mucho más tiempo.

**Solicitud:** En base a lo anterior, solicitamos amablemente la ampliación del plazo de ejecución del proyecto a 12 meses para garantizar un correcto y adecuado desarrollo y puesta en funcionamiento de las instalaciones.

**RESPUESTA**

No se acepta la observación, como se indicó en la visita del 4 de marzo de 2024, las actividades faltantes se encuentran contempladas dentro del plazo estipulado en el presente proceso, las cuales se pueden ejecutar en simultáneo en todos los espacios del proyecto.

PRESENTADA POR	
NOMBRE	
EMPRESA	TÉCNICAS UNIDAS INFRAESTRUCTURA SAS

**OBSERVACIÓN N°1**

Con respecto al numeral 2. REQUISITOS FINANCIEROS HABILITANTES del Anexo 4. HABILITANTES Y PONDERABLES, en lo correspondiente a el cálculo de indicadores establece lo siguiente:

CAPACIDAD FINANCIERA	
INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL
Índice de Liquidez	$LIQ = \frac{AC}{PC}$
Nivel de Endeudamiento	$NE = \frac{PT}{AT}$
Razón de Cobertura de Intereses	$RCI = \frac{UO}{GI}$
Capital de Trabajo	$CT = AC - PC$

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	
INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL
Rentabilidad del Patrimonio	$RP = \frac{UO}{PA}$
Rentabilidad del Activo	$RA = \frac{UO}{AT}$

Sin embargo, lo establecido por la Entidad omite el cálculo de la fórmula para proponente estructura plural. De este modo, solicitamos a la Entidad pueda incluir nuevamente la fórmula tal y como se encontraba planteado en el documento Anexo 4. HABILITANTES Y PONDERABLES, publicado el día 08 de febrero de 2024 en SECOP II, de la siguiente manera:

## RESPUESTA

Se acoge la observación y la fórmula para calcular los indicadores financieros para un proponente en estructura plural es la siguiente, lo cual se ajustará a través de adenda.

INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL	FÓRMULA PROPONENTES ESTRUCTURA PLURAL
<b>CAPACIDAD FINANCIERA</b>		
Capital de Trabajo	$CT = AC - PC$	$\sum_{i=1}^n ACi - \sum_{i=1}^n PCi$
Índice de Liquidez	$LIQ = \frac{AC}{PC}$	$\frac{\sum_{i=1}^n (ACi * \%I)}{\sum_{i=1}^n (PCi * \%I)}$
Nivel de Endeudamiento	$NE = \frac{PT}{AT}$	$\frac{\sum_{i=1}^n 1 (PTi * \%I)}{\sum_{i=1}^n (ATi * \%I)}$
Razón de Cobertura de Intereses	$RCI = \frac{UO}{GI}$	$\frac{\sum_{i=1}^n 1 (UOi * \%I)}{\sum_{i=1}^n (GIi * \%I)}$

Donde,

CT: Capital de Trabajo

LIQ: Índice de Liquidez

NE: Nivel de Endeudamiento

AC: Activo Corriente

PC: Pasivo Corriente

ACi: Activo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado

PCi: Pasivo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado

PT O P: Pasivo Total

PTi: Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado

AT: Activo Total

ATi: Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado

%I: Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del interesado

RCI: Razón de Cobertura de Intereses  
 UO: Utilidad Operacional  
 GI: Gastos de Intereses  
 UOi: Utilidad Operacional de cada uno de los integrantes del interesado  
 Gli: Gastos de Intereses de cada uno de los integrantes del interesado

Asi mismo, para los indicadores organizacionales, la formula querrá de la siguiente manera:

INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL	FÓRMULA PROPONENTES ESTRUCTURA PLURAL
<b>CAPACIDAD ORGANIZACIONAL</b>		
Rentabilidad del Patrimonio	$RP = \frac{UO}{P}$	$\frac{\sum_{i=1}^n (UOi * \%I)}{\sum_{i=1}^n (PTi * \%I)}$
Rentabilidad del Activo	$RA = \frac{UO}{AT}$	$\frac{\sum_{i=1}^n (UOi * \%I)}{\sum_{i=1}^n (ATi * \%I)}$

Donde,

PTi: Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado  
 AT: Activo Total  
 ATi: Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado  
 %I: Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del interesado  
 UO: Utilidad Operacional  
 UOi: Utilidad Operacional de cada uno de los integrantes del interesado  
 RP: Rentabilidad del patrimonio  
 RA: Rentabilidad del activo

## OBSERVACIÓN N°2

Con respecto a la licencia de construcción publicada en la carpeta 04- PRODUCTOS y a su vez en la subcarpeta 15. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, este documento establece que la misma fue otorgada mediante el acta administrativo No. 11001-1-20-0467 del 17 de febrero de 2020 y en el artículo 17 determina lo siguiente:

Al realizar la revisión de la vigencia está será por treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente acta administrativo. Por ello, solicitamos a la Entidad aclarar si se realizó la prórroga de los (12) meses, y si fue así, dicha licencia estaría por vencerse, específicamente para el mes de marzo del presente año. De este modo, solicitamos aclarar a la Entidad el estado actual de licencia de construcción debido a que la ejecución del proyecto iniciaría probablemente en el mes de abril.

## RESPUESTA.

Se aclara que en el Link del anexo técnico.en la carpeta denominada "04-PRODUCTOS" se encuentra el archivo denominado "REFERENCIA 11001-1-23-0456" con el cual se realizó la revalidación de la licencia de construcción, donde se indica: "El término de la vigencia de la licencia es de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente acta

*administrativo*". Teniendo en cuenta que este acto administrativo tiene fecha ejecutoriada del 4 de septiembre de 2023; la vigencia de la licencia se extiende hasta el 4 de septiembre de 2026.

PRESENTADA POR	
NOMBRE	Alexander Suarez M
EMPRESA	Constructora Obreval S.A

### **OBSERVACIÓN N°1**

La estructura de tiempos prevista para ejecución por 6 meses no considera el trámite, entrega y conexiones definitivas de servicios públicos, en especial el trámite con el operador de red ENEL CODENSA. Debemos dejar esta constancia dentro del proceso, porque resulta imposible su cumplimiento. En caso que exista un programa de obra del escenario de los 6 meses solicitamos por favor lo remitan.

### **RESPUESTA**

No se acepta la observación, en la información compartida en el link de Anexo Técnico se encuentra el archivo denominado "lista de actividades proyecto Alcaldía Local de los Mártires" se evidencian las actividades de CONEXIÓN ALCALDÍA A RED DE MEDIA TENSIÓN, CONEXIÓN ALCALDÍA A RED DE MEDIA TENSIÓN DE SUBESTACIÓN DEL SENA, por lo que sí se consideró dentro de los tiempos previstos la conexión de energía definitiva con el operador de red ENEL CODENSA.

### **OBSERVACIÓN N°2**

En la visita de comentó que eventualmente algunos equipos mecánicos como ascensores tenían proceso anterior abierto y se entendió que los equipos ya estaban fabricados. Dado que dicha información no se detalló en los pliegos, si ese escenario no se puede validar, el cumplimiento del plazo contractual para ascensores no se podrá dar en virtud al proceso de licitación, adjudicación, giro de anticipo, fabricación, importación y montaje. Similar condición es aplicable a equipos de bombeo de incendio (los cuales son importados) , equipos especiales del sistema de ventilación mecánica. Se solicita que se pueda dar una exclusión del tiempo en la entrega de los elementos y actividades que por fabricación o importación desfasen el tiempo de los 6 meses

### **RESPUESTA**

No se acepta la observación, para realizar las compras y/o negociaciones con cualquier proveedor la Empresa estableció en el Anexo Técnico del presente proceso, las siguientes actividades a desarrollar por parte del Administrador delegado:

"(...)

#### **4.1 FLUJO DE INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL CONTRATO DE OBRA:**

*El Administrador Delegado deberá presentar, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, el Flujo de Inversión descrito en este documento, para obtener el Visto Bueno de la Interventoría y su posterior aprobación por parte del Comité de Obra.*

*Este deberá elaborarse con base en la Programación de Obra y Programación Administrativa de Contratación y Compras – y estará expresado en pesos. La presentación del Flujo de Inversión de los recursos del contrato deberá realizarse utilizando una hoja de cálculo de Excel o aplicación software tipo Project o similar, por cada una de las actividades (capítulos, subcapítulos, ítem o actividades) discriminadas por mes.*

#### **4.5. MANUAL DE CONTRATACIÓN, COMPRAS Y ADQUISICIONES**

*El Administrador Delegado deberá elaborar, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, el Manual de Contratación, Compras y Adquisiciones para aprobación por parte del Comité de Compras y Contrataciones. Lo anterior conforme a lo establecido en el numeral 9 de este documento.*

#### **7. COMITÉ DE COMPRAS Y CONTRATACIONES**

*El Comité se reunirá de acuerdo con los parámetros del Manual de Contratación, Compras y Adquisiciones (del que se habla en el punto 9 de este documento) y tiene la responsabilidad de realizar la evaluación y selección de los subcontratistas y proveedores aprobando las contrataciones y compras que hayan sido solicitadas por el Comité de Obra.*

#### **9. MANUAL DE CONTRATACIÓN, COMPRAS Y ADQUISICIONES**

*El Manual de Contratación, Compras y Adquisiciones deberá contener las reglas para los procesos de selección de subcontratistas y proveedores, así como los lineamientos para la elaboración de los criterios de selección y calificación y los lineamientos para la elaboración de las minutas de los contratos con los subcontratistas y proveedores, incluyendo lineamientos para las modificaciones contractuales de éstos si fueran necesarias. Deberá establecer la periodicidad de las sesiones ordinarias del Comité de Compras y Contrataciones, así como las condiciones para llevar a cabo las sesiones extraordinarias. Este documento deberá ser sometido a revisión y aval de la Interventoría para posterior revisión y aprobación por parte del Comité de Compras y Contrataciones. (...)*

En el marco de lo anterior, una vez sea firmado el contrato con el proponente seleccionado en el presente proceso, se entregará a éste, la lista de algunos proveedores utilizados en la ejecución anterior del proyecto, sin perjuicio de los que deben ser conseguidos y propuestos por el Administrador Delegado en cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

#### **OBSERVACIÓN N°3**

La estructura de tiempo no considera la entrega en debida forma y recibo de las zonas exteriores del proyecto a las entidades distritales. Obligación que se consignó en los pliegos de condiciones.

#### **RESPUESTA (TÉCNICA)**

No se acepta la observación, es importante que se tenga en cuenta que el área exterior del proyecto es una Área Privada de Uso Público, es decir que no es objeto de entrega a otras entidades públicas, por conservar su naturaleza de ser un espacio privado del proyecto.

#### **OBSERVACIÓN N°4**

Dada la velocidad que se requiere de contratación y el volumen importante de informes, planes, seguimientos, documentos entregables y el mantenimiento del sistema BIM dentro de la ejecución, se evidencia que el personal mínimo requerido es insuficiente. Solicitamos se incluyan 2 auxiliares de ingeniería y un residente BIM dentro de la estructura y su costo respectivo.

#### **RESPUESTA**

No se acepta la observación, la Empresa mantiene el personal mínimo requerido propuesto como mínimo en el Anexo técnico del proceso.

Ahora bien, es importante que se tenga en cuenta que al ser personal mínimo contemplado por la Empresa, el Administrador Delegado tiene la responsabilidad de contar con el personal necesario para cumplir con su objeto contractual, por lo que tendrá que contemplar en su propuesta los que considere necesario, sin que esto afecte el valor que la Empresa ya estableció dentro del proyecto.

#### **OBSERVACIÓN N°5**

Dado el requerimiento del tiempo se ve la necesidad de implementar no sólo frentes simultáneos de obra sino horarios extendidos. Ya que se indica en los pliegos que no hay reconocimiento de horas extras por trabajos atrasados en la programación se aclara que si se pueden dar en ocasión a la planeación que el Administrador delegado requiera para dar cumplimiento el tiempo previsto.

#### **RESPUESTA**

No se acepta la observación, como bien lo dice el Anexo Técnico “no hay reconocimiento de horas extras por trabajos atrasados”; es decir que el Administrador Delegado adjudicatario del presente proceso, deberá realizar las acciones tendientes a que el proyecto se mantenga en una ejecución óptima y con los rendimientos adecuados.

#### **OBSERVACIÓN N°6**

Dentro de las obligaciones contractuales esta la aprobación del PMT por parte de la secretaría de movilidad, creación del Pin AMBIENTAL, permisos de intervención de espacio público para cerramiento o para efectos de las conexiones domiciliarias, entre otras. Se solicita se detalle dentro de la estructura de tiempos como se ha previsto estos tiempos ante las entidades Distritales y mantener el cumplimiento de entrega dentro de los 6 meses. Anotamos por ejemplo que el año pasado el proceso para licencias de intervención de espacio público la entidad manejaba los mismos tiempos y criterios aplicables a una licencia de construcción expedida por una curaduría urbana. Situación ajena a la gestión del administrador delegado pero que afecta directamente el programa de obra.

## RESPUESTA (TÉCNICA)

No se acepta la observación, es importante resaltar el detalle de las actividades contempladas en el Anexo Técnico del presente proceso:

### “4.9. ACOMETIDAS PROVISIONALES

*Verificar con las empresas de servicios públicos, el estado de los servicios provisionales que se encuentran asociados al proyecto; así como tramitar y obtener las acometidas provisionales de obra a su nombre tales como servicio de energía eléctrica e hidrosanitarias, realizar las instalaciones necesarias y realizar el pago de los mismos durante el plazo de ejecución de las obras, dado el caso en el cual la operación de la sede deba llevarse a cabo con las conexiones provisionales por situaciones imputables al Contratista el pago de las mismas correrá por cuenta del Contratista hasta tanto no se cuenten con las definitivas.”*

Como se evidencia en Anexo Técnico, el proyecto cuenta con provisionales de obra y debe ser verificadas con cada empresa para que la misma sea trasladada al Administrador Delegado adjudicatario del presente proceso.

### “PLAN DE MANEJO DE TRÁNSITO

*El Plan de Manejo de Tránsito – PMT debe ser gestionado por el Administrador Delegado y aprobado por la Interventoría. Lo anterior, como requisito para someterlo a revisión y aval por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM. Se deberá contar con el Plan de Manejo de Tránsito – PMT aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM previa iniciación de las obras, por lo que el Administrador Delegado debe iniciar esta actividad desde la suscripción del Acta de Inicio de Obra.”*

## 5. PROGRAMAS Y PLANES COMPLEMENTARIOS:



*NOTA: Se aclara que el tiempo establecido respecto del PMT para su revisión y aprobación por parte de la Interventoría, corresponderá como mínimo a 15 días antes del inicio de las obras y se deberán tener en cuenta los tiempos de revisión y aprobación de SDM. Se deberá contar con el PMT aprobado por la SDM previa iniciación de las obras.*

Como se evidencia en el Anexo Técnico, el Plan de Manejo de Tránsito debe ser gestionado antes de la ejecución de las actividades y debe estar vigente para la firma del Acta de Inicio.

- *Gestión ante el IDU, DADEP y entidades administradoras del espacio público para la autorización de ocupación temporal del espacio público, en caso de que sobre este sea necesario instalar el cerramiento de obra, así como cualquier otra actividad requerida para la correcta ejecución del contrato. Esta actividad debe realizarse en paralelo al informe preliminar de las actividades ejecutadas del proyecto.*

Como se evidencia en el Anexo Técnico, se deberá gestionar permiso si es requerido ocupación temporal del espacio público con el cerramiento; sin embargo, como se pudo evidenciar en la visita realizada el 4 de marzo de 2024 por parte de la Empresa que usted representa, la construcción del proyecto se ha llevado a cabo sin afectar el espacio público colindante del mismo.



	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Proyectó	Miguel Andrés Araque Marín	Contratista	Dirección de Contratación	
Proyectó	Carolina Arango Ospina	Contratista	Subgerencia de Ejecución de Proyectos	Carolina Arango O.
Revisó:	Isabel Cristina Vargas	Contratista	Dirección de Contratación	CVS
Revisó:	Francy Cecilia Fonseca Rincón	Contratista	Dirección de Contratación	
Revisó:	Juan Camilo Alzate Ocampo	Director Técnico de Gestión de Proyectos.	Subgerencia de Ejecución de Proyectos	Juan Camilo Alzate Ocampo
Revisó:	Jesica Aristizabal Meza	Directora	Dirección de Contratación	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				