

**OBSERVACIONES RECIBIDAS
INVITACIÓN PÚBLICA 006 DE 2019**

OBSERVACIONES REMITIDAS: VÍA CORREO ELECTRÓNICO

Ménsula S.A.:

1. Evaluación de indicadores financieros de asociaciones: Indicar que en caso de consorcios, se evaluara cada uno de los indicadores de forma ponderada de acuerdo con su porcentaje de participación

R/ Es de recibo parcial su solicitud, se modifica mediante Adenda el requisito, quedando establecido de la siguiente manera:

Nombre	Fórmula	Valores deseados	Observaciones
Estado de disolución	Patrimonio neto vs 0,5 *aporte del capital Social o capital suscrito según tipo de empresa	Patrimonio neto >50%*aporte del capital Social o suscrito depende del tipo de empresa	Si la empresa está en causal de disolución, la contratación no es viable. Si se presenta un consorcio, unión temporal o figura similar, cada una de las empresas debe cumplir el indicador. Se verificará en la información financiera (EEFF)
Endeudamiento	(Pasivo total/ activo total)*100	Menor o igual al 70%	Para las posturas en consorcio, unión temporal u otra forma de asociación se calculara el indicador financiero de cada uno de sus integrantes aplicando la formula descrita, para este caso será el promedio simple de los indicadores obtenidos para cada uno de los integrantes. Se verificará en el RUP
Índice de liquidez	Activo Corriente/ pasivo corriente	Mayor a 1,2	Para las posturas en consorcio, unión temporal u otra forma de asociación se calculara el indicador financiero de cada uno de sus integrantes aplicando la formula descrita, para este caso será el promedio simple de los indicadores obtenidos para cada uno de los integrantes. Se verificará en el RUP
Respaldo patrimonial neto	Patrimonio neto	Patrimonio neto > valor del proyecto	Si se presenta un consorcio, unión temporal o figura similar, la suma del patrimonio de máximo dos de los integrantes, debe ser mayor a el valor del proyecto Se verificará en la información financiera (EEFF)

Razón de cobertura de intereses	Utilidad Operacional/Intereses	>2	Para las posturas en consorcio, unión temporal u otra forma de asociación se calculará el indicador financiero de cada uno de sus integrantes aplicando la fórmula descrita, para este caso será el promedio simple de los indicadores obtenidos para cada uno de los integrantes. Se verificará en el RUP
EBITDA	EBITDA	EBITDA > valor del proyecto	Si se presenta un consorcio, unión temporal u otra forma de asociación la suma de sus EBITDA debe de ser mayor al valor del proyecto. Se verificará en la información financiera (EEFF)

21.1.2.1. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Nombre	Fórmula	Valores deseados	Observaciones
Rentabilidad sobre patrimonio	(Utilidad Operacional / Patrimonio)	> 0,07	Si se presenta un consorcio, unión temporal u otra forma de asociación la suma del patrimonio de máximo dos de los integrantes, debe de ser mayor al valor del proyecto.
Rentabilidad sobre activos	(Utilidad Operacional / Activo Total)	> 0,03	Si se presenta un consorcio, unión temporal u otra forma de asociación la suma del patrimonio de máximo dos de los integrantes, debe de ser mayor al valor del proyecto.

- **CNV CONSTRUCCIONES:**

OBSERVACIONES 1:

1. Numeral 21.1.2 CAPACIDAD FINANCIERA Solicitamos revisar el indicador de endeudamiento para el cual el pliego requiere menor o igual al 60%, sugerimos sea modificado a menor o igual al 71%, considerando la magnitud de la obra, la experiencia a acreditar, lo cual requiere de empresas de amplia trayectoria y experiencia. La anterior solicitud permitirá mayor pluralidad de oferentes en el proceso licitatorio.

R/ Es de recibo parcial su solicitud, se modifica mediante Adenda el requisito, quedando establecido que el endeudamiento debe ser menor o igual al 70%.

2. Numeral 21.1.2 CAPACIDAD FINANCIERA De igual manera al numeral anterior, solicitamos revisar el indicador Rentabilidad sobre activos para el cual el pliego requiere mayor a 0.035, sugerimos sea modificado a mayor a 0.031, bajo las mismas razones de la solicitud anterior.

R/ Es de recibo su solicitud, se modifica mediante Adenda el requisito, quedando establecido que el indicador Rentabilidad sobre activos debe ser mayor a 0.03

OBSERVACIONES 2:

1. Ítem N-01.14.01 Cubierta standing sean del formulario de cantidades: se solicita indicar el color de la cubierta. Además la especificación establece una mezcla de dos especificaciones de cubierta, al ser Standing Seam el poliuretano es en láminas, y de ser inyectado es un Panel que podría manejarse en calibre 28 (0.35mm). Se solicita indicar si es Standing Seam o Inyectada.

R/ El color de la cubierta debe ser blanco crema (RAL 9002) cara externa y color negro mate cara interna. RAL a definir con el fabricante.

Se aceptan dos tipos de cubierta, (Standing seam o panel inyectado) siempre y cuando estas cumplan con estas cumplan con: 1) Retardancia al fuego y 2) El coeficiente global de transferencia de calor sea: $U = 0,149 \text{ BTU/Hr pie}^2 \text{ }^{\circ}\text{F}$ o con una especificación mejorada.

Para cubierta standing seam se solicita:

Cubierta fabricada en sitio conformada por 2 láminas de acero galvanizado calibre 26 (Externa e interna), ambas prepintadas con pintura a base de poliéster, con un núcleo en lana mineral de roca densidad mínima 80 Kg/m³, cuyo espesor debe garantizar un coeficiente global de transferencia de calor sea: $U = 0,149 \text{ BTU/Hr pie}^2 \text{ }^{\circ}\text{F}$ o con una especificación mejorada.

Para cubierta en panel monolítico con núcleo inyectado en fábrica se solicita:

Cubierta conformada por paneles fabricados con dos láminas de acero galvanizado calibre 28 (Externa e interna), con núcleo inyectado en fábrica en polisocianurato (PIR) espesor 30mm o superior, que garantice un coeficiente global de transferencia de calor sea: $U = 0,149 \text{ BTU/Hr pie}^2 \text{ }^{\circ}\text{F}$ o con una especificación mejorada.

Nota: Es importante tener en cuenta que estos dos tipos de cubiertas tienen una especificación distinta para distancia entre apoyos estructurales, dando como resultado que una de ellas requiere mayor cantidad de apoyos (correas) que la otra, el proponente es libre de ofrecer la que técnicamente le parezca mejor, pero debe saber que su decisión se verá reflejada en la cantidad de apoyos (correas) estructurales que debe colocar para instalar luego la cubierta.

2. Ítem N-01.14.01 Cubierta standing sean del formulario de cantidades: En la especificación se comparan aislamientos de poliuretano y lana de roca, para ser equivalentes la oferta debe ser planteada en Poliisocianurato y Lana de roca por la retardación al fuego.

R/ En caso de proponer panel monolítico para techo, con núcleo inyectado, este debe ser polisocianurato (PIR)

3. Se requiere diseño estructural de la sub estación eléctrica y las recomendaciones del estudio de suelos para esta implantación.

R/ Se publicará.

4. Se requiere diseño estructural de columna prefabricada Tipo 2, este no se encuentra dentro de los planos.

R/ El diseño de la columna tipo 2 se unifica con la tipo 1, de tal manera que solo se usarán columnas tipo 1 en la obra.

5. La entidad contratante es consiente que la Bomba RCI existente no cumple con la demanda en especificaciones para la ampliación a realizar. ("Este equipo NO cumple con los requerimientos del sistema de presión requerido, como lo muestran los cálculos anexos:.....; según MEMORIAS TÉCNICAS Y ESPECIFICACIONES RED DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO")

R/ De acuerdo a las memorias del diseño de la red contra incendios actual de Plaza Mayor, estableció que:

"Descripción general del sistema: El sistema cuenta con un suministro principal de agua, una bomba contra incendio alimentada de un tanque de reserva propio, la bomba y el tanque tienen capacidad suficiente para extender el sistema de protección contra incendios a los otros pabellones de Plaza Mayor, evitando así la necesidad de nuevos tanques y bombas cuando se construyan los sistemas de los demás pabellones."

Adicionalmente, establece una prueba (leer párrafo adjunto), en la que se requiere hacer pruebas de capacidad del 150% tal como lo indica la norma con una frecuencia anual y cuyos registros se tienen en la hoja de vida del equipo.

"Bomba principal contra incendio, la bomba maneja agua a temperatura ambiente, depositada en un tanque de almacenamiento ubicado adyacente al sótano del edificio, cerca al cual se encuentra la bomba, por lo tanto los materiales de construcción de la misma son los adecuados para manejar este tipo de agua.

Es una bomba horizontal de carcasa partida para una capacidad nominal de 1500 GPM a 140 PSI, su curva cumple con todos los requerimientos de la norma NFPA 20 edición 2010. Su presión máxima a cero flujo (shut - off) no excede los 196 PSI, y su presión al 150% de su capacidad nominal (2250 GPM) no es inferior a 97 PSI.

Eso significa que la bomba supera el estándar requerido para el sistema RCI.

6. Cuáles son las referencias de las Persianas metálicas embebidas en la mampostería que deben ser consideradas en la propuesta.

R/ Las persianas metálicas propuestas por el diseñador son “Persianas en Rejilla 0315 Alumina” pero se aceptan similares de igual o mejor calidad.

7. Cuáles son los horarios y la portería asignada para la entrada de personal directo de obra y los vehículos de carga?

R/ Los horarios serán pactados con el contratista de obra según los horarios de trabajo que sean presentados por él, tratando siempre de beneficiar el avance de la obra, pero sin perturbar las actividades de Plaza Mayor.

8. El plano de proyecto de redes eléctricas ya se encuentra aprobado por EPM?

R/ Aún no se encuentra aprobado, está en trámite, pero una vez se inicien los trabajos, al adjudicatario se le hará entrega de toda la documentación aprobada necesaria para iniciar la construcción.

9. Cuáles son las deducciones de impuestos, estampillas y otros descuentos que aplican a la entidad plaza mayor?

R/ En este contrato de obra no hay estampilla, se aplicaran todos los impuestos a los cuales está sometido la empresa constructora de acuerdo con sus obligaciones tributarias y hará la deducción del 5% por concepto de contribución especial teniendo en cuenta el tipo de contrato a celebrar.

10. 16.2.3 PLANOS Y ESPECIFICACIONES. Los elementos que no estén consignados en los planos del proyecto arquitectónico o proyectos técnicos no son de responsabilidad del equipo profesional de diseñadores del proyecto. Pregunta: de quien es la responsabilidad? Del cliente?

R/ Se cambia la redacción del párrafo así: 10. 16.2.3 PLANOS Y ESPECIFICACIONES. Los elementos que no estén consignados en los planos del proyecto arquitectónico o proyectos técnicos son de responsabilidad del equipo profesional de diseñadores del proyecto, pero el constructor tendrá la posibilidad de presentar los diseños o proyectos técnicos que considere necesarios para el correcto avance de la obra, en dicho caso la interventoría deberá aprobar dichos diseños o proyectos.

11. Si bien los APU no los solicitan en la licitación, sino al adjudicatario, cual es la razón para requerirlos, si la modalidad es suma global fija, y en ese sentido cada contratista se compromete a realizar el contrato en el valor presentado en la oferta.

R/ Los APU no se solicitan para un control de precios, sino para hacer seguimiento y calidad de producto a entregar en la obra.

12. Solicitamos que sean publicados el presupuesto oficial con detalle de los unitarios.

R/ Este es un contrato a precio global fijo sin reajuste en el que se incluyen todos los costos directos e indirectos en los cuales incurrirá el contratista para la ejecución de la obra, en el cual el contratista bajo su cuenta y riesgo se compromete a ejecutar una obra según un precio fijo entregado a la entidad. Por

tanto es su responsabilidad estudiar los planos para deducir las cantidades para realizar su propio presupuesto y elaborar el análisis de precios unitarios

13. Porque en algunos requerimientos de los profesionales se solicita experiencia en obras de infraestructura?Cuál es la definición para este tipo de obras?

R/Se hace la claridad y nos referimos a proyectos de infraestructura de edificación, construcción y mejoramiento de:

1. VÍAS TERRESTRES DE COMUNICACIÓN

Carreteras (tanto autopistas como carreteras federales), vías férreas con sus puentes y túneles; aeropuertos con sus pistas, calles de rodaje, plataformas de aviación comercial y de aviación general, hangares, zonas de combustible, terminales de pasajeros, torres de control y sus instalaciones eléctricas y electrónicas para la seguridad de operaciones de los aviones; y, finalmente, helipuertos (de rescate emergencia para uso industrial y público).

2. HIDRÁULICA

Presas de almacenamiento, hidroeléctricas y derivadoras, en las cuales se capta agua para generar energía eléctrica, o para abastecer a la población y se distribuye en áreas de cultivo, en especial a distritos de riego.

3. DE OBRAS SANITARIAS

Sistemas de conducción y almacenamiento de agua potable (tanques superficiales y tanques elevados), plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, sistemas de alcantarillado (drenaje profundo de la ciudad de México), drenajes industriales y pluviales, así como rellenos sanitarios (control de la basura).

4. DE OBRAS PORTUARIAS

Puertos marítimos y pluviales, con sus obras de protección (rompeolas, escolleras, y espigones), muelles, terminales de diversa índole: industriales, pesqueras, agrícolas, turísticas (para la atención de yates), de pasajeros (cruceiros) y de comercio.

5. EDIFICACIONES

Conjuntos habitacionales, edificios de condominios, oficinas, usos múltiples para negocios, plazas,

centros comerciales y recreativos, cines, teatros, centros culturales, auditorios, estadios deportivos, centrales de abasto, parques industriales y otras edificaciones con diversos tipos de servicios.

14. Los consorcios son figuras para aunar esfuerzos financieros y de experiencia, por lo anterior solicitamos que para el cálculo de los indicadores se indique alguna fórmula de ponderación con respecto al % de participación y no solo la condición que cada proponente cumpla, dado que perdería totalmente el espíritu de dicha asociación. Revisar para endeudamiento, liquidez, estado de disolución, razón de cobertura, rentabilidad de patrimonio y de activos.

R/ Se realizó adenda al respecto.

15. Para la experiencia se definen las edificaciones de grandes superficies o institucionales como coliseos, aeropuertos, iglesias, terminales de transporte, solicitamos confirmar y aclarar que en este grupo también se incluyen las instituciones educativas, de servicio público y de salud, de acuerdo a la NSR 10 título K.

R/ Esta observación no es procedente ya que las mencionadas por ustedes no son similares a la obra a ejecutar.

16. Solicitamos incluir dentro de la experiencia para acreditar, edificaciones comerciales tipo oficina.

R/ Esta observación no es procedente ya que la mencionada por ustedes no es una edificación similar a la obra a ejecutar.

17. En las certificaciones con las que se debe acreditar la experiencia solicitan valor en salarios mínimos en el año firmado del contrato, solicitamos que este dato sea omitido, ya que no es relevante si se tiene el valor total del contrato en pesos, además no todas las entidades lo detallan en la expedición de certificaciones.

R/ Es procedente se cambiará mediante adenda.

- **SP INMOBILIARIA:**

1. El plazo para la ejecución de los trabajos objeto de la presente Invitación Pública será desde el día que se emita la orden de inicio por parte del Supervisor de Plaza Mayor hasta el 21 de diciembre de 2019, previo el cumplimiento de los requisitos de legalización y perfeccionamiento del contrato.

¿Cuál es la fecha estimada de inicio?

R/ De acuerdo con el cronograma del proceso y las actividades previas que se deben cumplir para el inicio del contrato, Plaza Mayor tiene como fecha estimada de inicio de obra las dos primeras semanas de julio de 2019. Sin embargo este término podría verse afectado si se genera cambios en el cronograma

del proceso o en el cumplimiento de las actividades previas al inicio del contrato, luego de la adjudicación.

2. En caso que la obra no se pueda iniciar máximo el 24 de junio de 2019 como tiene planteado Plaza Mayor que se pueda recuperar el tiempo? - Desde la Iniciativa privada tenemos estimado un tiempo de ejecución que en caso de no alcanzar a iniciarse en la fecha estimada implicaría incrementar turnos y/o tener mayores frentes. En caso de que esto ocurra Plaza Mayor tiene previsto asumir cuales costos adicionales que de nuestra parte no están considerados en el presupuesto estimado.

R/ Es de aclarar que Plaza Mayor nunca ha tenido como fecha de inicio el 24 de junio de 2019 y teniendo en cuenta la naturaleza del contrato "Precio Global Fijo sin reajuste" las ofertas que se reciban deben tener establecido un presupuesto que incluya todo lo necesario para terminar la obra en los tiempos programados.

3. Será obligación del Contratista abrir tantos frentes de trabajo de manera simultánea como sea necesario, para cumplir con la entrega de las obras objeto del contrato dentro del plazo contractual, teniendo en cuenta las suspensiones de las obras que se pudieran presentar por los eventos que tiene programados PLAZA MAYOR MEDELLÍN S.A. en los diferentes recintos para el años 2019. Para tal fin se deberá tener en cuenta el calendario de eventos, que será entregado al Adjudicatario.

Cuál es el horario de trabajo considerado por Plaza Mayor?

R/ Plaza Mayor no tendrá ninguna restricción para los horarios de trabajo que el constructor implemente, eso significa que podrá programar las actividades de obra según su conveniencia para el cumplimiento de la meta del cronograma. Las restricciones de Plaza Mayor no tienen que ver con los horarios, sino con la perturbación de los eventos que se realicen en el recinto.

4. Plaza Mayor tiene permiso especial y autorizado por la entidad correspondiente para poder trabajar en horarios extendidos?

R/ Por el giro del negocio de Plaza Mayor existe actividad laboral durante las 24 horas del día, sin ninguna restricción. Pero en caso de que sean necesarios algunos permisos inherentes al trabajo de obra, estos deberán ser tramitados por el constructor.

5. Se puede laborar 24 horas?

R/ Plaza Mayor no tendrá ninguna restricción para los horarios de trabajo que el constructor implemente, eso significa que podrá programar las actividades de obra según su conveniencia para el cumplimiento de la meta del cronograma. Las restricciones de Plaza Mayor no tienen que ver con los horarios, sino con la perturbación de los eventos que se realicen en el recinto.

6. Plaza Mayor asume los sobre costos por trabajos nocturnos, dominicales y festivos?

R/ Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato "Precio Global Fijo sin reajuste" las ofertas que se reciban deben tener establecido un presupuesto que incluya todo lo necesario para terminar la obra en los tiempos programado

7. Están disponibles todos los espacios para la ejecución de los trabajos inclusive las zonas técnicas requeridas para adelantar los trabajos en la zona de repotenciación?

R/ La disponibilidad de los espacios para la ampliación siempre estarán disponibles, sin embargo para los trabajos de repotenciación no, teniendo en cuenta que en este lugar se desarrollaran diferentes eventos durante el tiempo de obra, así las cosas el contratista deberá dejar el área disponible para que se puedan llevar a cabo los eventos programados sin novedades. Se entiende que existen espacios como el interior del pabellón amarillo existentes en el cual se debe hacer la repotenciación de la estructura, o las zonas para las conexiones eléctricas, de voz y datos, hidráulicas, etc. las cuales estarán disponibles previa programación.

En concordancia con lo anterior en el pliego de condiciones se establece lo siguiente:

9. PLAZO DEL CONTRATO

El plazo para la ejecución de los trabajos objeto de la presente Invitación Pública será desde el día que se emita la orden de inicio por parte del Supervisor de Plaza Mayor hasta el 21 de diciembre de 2019, previo el cumplimiento de los requisitos de legalización y perfeccionamiento del contrato.

Será obligación del Contratista abrir tantos frentes de trabajo de manera simultánea como sea necesario, para cumplir con la entrega de las obras objeto del contrato dentro del plazo contractual, teniendo en cuenta las suspensiones de las obras que se pudieran presentar por los eventos que tiene programados PLAZA MAYOR MEDELLÍN S.A. en los diferentes recintos para el años 2019. Para tal fin se deberá tener en cuenta el calendario de eventos, que será entregado al Adjudicatario.

Será obligación del Contratista disponer los recursos necesarios y suficientes, con base en una programación de obra ajustada, que permita entregar funcionando las diferentes áreas intervenidas durante la realización de los diferentes eventos.

8. Para la ejecución del proyecto la entidad cuenta con un presupuesto estimado de NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/L (\$9.308.334.598).

Que conceptos están considerados en este valor?

R/ Debido a la naturaleza del contrato "Precio Global Fijo sin reajuste" Plaza Mayor espera recibir una oferta con un presupuesto que incluya todo lo necesario para el correcto funcionamiento del pabellón, cumpliendo con toda la normativa vigente y que la obra sea entregada en los tiempos programados.

9. Plaza Mayor tiene considerado que porcentaje de trabajo nocturno dentro de estos valores.

R/ Debido a la naturaleza del contrato "Precio Global Fijo sin reajuste" Plaza Mayor le da libertad al proponente de estructurar sus horarios de la manera más provechosa para él, teniendo en cuenta las restricciones que se han explicado en el pliego.

10.Cuál es la distribución que Plaza Mayor tiene considerado para las dos áreas a intervenir?

R/ Debido a la naturaleza del contrato "Precio global fijo sin reajuste" Plaza Mayor no puede comprometerse con una distribución del presupuesto por áreas, pues eso limitaría la libertad del proponente en cuanto a la presentación de su oferta.

11. Dicho anticipo deberá ser amortizado en cada acta de pago correspondiente a los 4 hitos. La amortización del anticipo es en el porcentaje del mismo?

R/ Independientemente el porcentaje aprobado del anticipo este se deberá amortizar en partes iguales en las actas que presente el contratista.

12. El porcentaje puede ser diferente?. En qué casos y porque razones en caso de ser mayor al del mismo anticipo

R/ Cada proponente tiene la libertad de solicitar un porcentaje de anticipo diferente, hasta un máximo del 40%. La solicitud de anticipo resulta de una evaluación financiera del proponente. Es importante recordar que a quien solicite el 40% de anticipo recibirá 0 puntos en esa calificación y quien solicite 0% de anticipo, recibirá 200 puntos en esa calificación.

13. Para el manejo de los recursos entregados a título de anticipo, el contratista deberá constituir una fiducia para el manejo de los recursos que así reciba, con el fin de garantizar que estos se inviertan exclusivamente en la ejecución del contrato

Es posible tener otras alternativas para el manejo de los dineros del anticipo? - cumplir todas las condiciones para establecer la fiducia y poder desembolsar los recursos se toman aproximadamente un mes, lo cual impacta en la contratación de los capítulos más importantes - El tiempo estimado por Plaza Mayor para todos los trámites requeridos tanto de la entidad como de la fiduciaria son insuficientes

R/ Observación no procedente, esto teniendo en cuenta lo indicado en la ley 1474 Artículo 91. Anticipos. El contratista deberá constituir una fiducia o un patrimonio autónomo irrevocable para el manejo de los recursos que reciba a título de anticipo, con el fin de garantizar que dichos recursos se apliquen exclusivamente a la ejecución del contrato correspondiente; por otro lado el costo de la comisión fiduciaria será cubierto directamente por el contratista. Si bien Plaza Mayor es una empresa de economía mixta exenta del estatuto contractual debe aplicar esta norma del estatuto anticorrupción la cual es transversal a todas las entidades públicas.

14. Se puede considerar que el inicio del contrato sea únicamente hasta que sea recibido el anticipo? Teniendo en cuenta que dentro de la evaluación económica que se les presento no se tienen considerados ni créditos ni intereses.

R/ No, debido a que el dinero está disponible para entrega inmediata, si hay demoras para expedir pólizas, legalizar contrato, constituir la fiducia o cumplir con alguna de las otras obligaciones, serán imputables al contratista, de tal manera que eso no puede alterar el cronograma de obra.

15. El costo de la comisión fiduciaria será cubierto directamente por el contratista y por lo tanto, bajo ninguna circunstancia ni los recursos depositados ni los rendimientos que ellos produzcan podrán utilizarse para cubrir los gastos y/o costos de la comisión fiduciaria.

Dadas las condiciones de implementación, tiempos necesarios de tener vigente la fiduciaria y los tiempos requeridos para la liquidación (mínimo 2 meses por las entidades) estas comisiones que se deben cancelar no fueron considerados dentro de los costos de la iniciativa privada y deberán ser adicionados para que el proyecto los asuma (Plaza mayor).

R/ Observación no procedente, esto teniendo en cuenta lo indicado en la ley 1474 Artículo 91. Anticipos. El contratista deberá constituir una fiducia o un patrimonio autónomo irrevocable para el manejo de los recursos que reciba a título de anticipo, con el fin de garantizar que dichos recursos se apliquen exclusivamente a la ejecución del contrato correspondiente; por otro lado el costo de la comisión fiduciaria será cubierto directamente por el contratista. Si bien Plaza Mayor es una empresa de economía mixta exenta del estatuto contractual debe aplicar esta norma del estatuto anticorrupción la cual es transversal a todas las entidades públicas.

16. El contratista deberá celebrar el contrato de fiducia dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la orden de inicio. La demora en la suscripción del contrato de fiducia mercantil no constituye causa para exigir valores adicionales, o plazos mayores de entrega de obra, a Plaza Mayor, quien adquiere el derecho de ejecutar las estipulaciones adicionales consagradas en este pliego.

Esta condición es difícil de cumplir considerando que hay otras condiciones para poder establecer dicha fiducia: El contrato debe ser revisado por Plaza Mayor. El tiempo estimado para tener la fiducia debe ser mayor

R/ No es procedente está observación toda vez, que este es un tiempo acorde para el trámite de un contrato de fiducia.

17. Plaza Mayor en su calidad de beneficiario revisará que el contrato de fiducia reúna los requisitos mínimos aquí indicados a través del Interventor.

Cuál es el tiempo requerido para esta revisión?

R/ Se aclara que Plaza Mayor se tomará dos días hábiles para la revisión, presentar solicitud de correcciones o aclaraciones respecto a las condiciones del contrato y la calidad de la entidad financiera, su calificación e idoneidad.

18. Plaza Mayor auditará la destinación de los giros que la fiduciaria realice con los recursos fideicomitidos, mediante la autorización de tales giros por el interventor del contrato.

Cuál es el tiempo requerido para esta revisión autorización?

R/Previo aval de la interventoría Plaza Mayor tomará un tiempo no superior a cinco días hábiles sin perjuicio de las devoluciones o aclaraciones que se requieran

19. Hitos de pago

Es posible establecer pagos mensuales a partir de hitos de actividades terminadas diferentes a las que tienen consideradas? Se solicita que sean definidas dentro del proceso de licitación para poder tener una evaluación económica real y poder tener todos los factores que pudiera llegar a afectar el valor final del contrato.

R/ Esta observación luego de analizado se considera procedente y se publicó adenda al respecto.

20. Hito 1: Pago* del 12,50% del valor global de la obra: Estructura, cubierta, mampostería del módulo de ampliación

Este primer hito se estaría ejecutando aproximadamente en el mes 5, es decir cuando el contrato vaya en el 83 % del tiempo de ejecución. De acuerdo a lo anterior el anticipo se recibe dentro del primer mes y el primer hito de pago a los 5 meses y Plaza Mayor se puede tomar para el pago hasta 30 días, es decir que la obra será ejecutada 100% con los recursos del contratista... bajo estas condiciones el contratista está financiando la ejecución del proyecto.

R/ Plaza Mayor hizo una redefinición de hitos para facilitar el flujo de fondos del contratista, ver respuesta de la pregunta anterior.

21. Que certeza se tiene de los recursos por parte de Plaza Mayor? En el pliego no se hace mención si se cuenta con los recursos en qué porcentaje o si hace parte de presupuestos futuros; Tal como están planteados los hitos se da a entender que no se tiene dicha certeza de los recursos porque el pago del primer hito solo se recibirá casi en el mes 6, que es el plazo estimado para la ejecución de la obra.

R/Plaza Mayor tiene la totalidad de los recursos disponibles para la ejecución de la obra, según el Rubro presupuestal 24010101 Inversión infraestructura, del centro de costos 2131007 Dirección de operaciones.

22. En caso que se tenga la certeza de los recursos es posible agilizar los pagos a máximo una semana después de radicada la factura con los debidos vistos buenos de la interventoría? Y ajustado a hitos mensuales.

R/ Plaza Mayor hizo una redefinición de hitos para facilitar el flujo de fondos del contratista, los tiempos de pago serán los definidos por la política de Plaza Mayor, tal como está establecido en el pliego de condiciones.

23. La definición de dichos hitos será verificada por interventoría y en caso de requerirse redefinición de hitos, deberá consultar con el supervisor de Plaza Mayor para su aprobación.

Porque no se dejan redefinidos los hitos desde los pliegos, buscar esta redefinición para la ejecución es generar un desgaste y un reproceso innecesario durante la ejecución.

R/ Plaza Mayor hizo una redefinición de hitos para facilitar el flujo de fondos del contratista, ver respuesta de la pregunta anterior, sin embargo si se requiere otra redefinición se aplicará lo dispuesto en el pliego.

24. Además se harán las reparaciones necesarias de fallas, ralladuras, defectos y todas las demás que se observen para una correcta presentación y entrega de la obra, sin que tales reparaciones o arreglos constituyan un valor de obra adicional, acogiéndose a los requerimientos del Interventor o de la supervisión de obra a través de este.

Plaza Mayor hará entrega de un acta de vecindad de las instalaciones de Pabellón amarillo para verificar y exigir lo indicado en este aparte del Pliego? Es normal que si se va a intervenir en unos espacios que están en operación haya afectaciones a otros espacios pero no se entiende porque Plaza Mayor no pague dichos trabajos.

R/ Plaza Mayor hará un acta de vecindad, en compañía de la interventoría y del constructor, con el objetivo de verificar durante la entrega de obra, cuales daños corresponden a actividades del contratista, y solicitará al contratista que haga las reparaciones respectivas sin generar un valor adicional al contrato. En todo caso si serán pagadas por Plaza Mayor teniendo en cuenta que el proponente deberá incluir estos posibles costos en el valor de la oferta que presente.

25. El futuro contratista, el Interventor y un funcionario de PLAZA MAYOR, deberán levantar un acta de vecindad antes de la iniciación de la obra, en la cual se hará una inspección ocular, registrando con fotos o audiovisuales las estructuras vecinas y estado actual del área a intervenir.

Las actas de vecindad serán cobradas a Plaza Mayor dado que no están consideradas dentro de los costos presentados por la Iniciativa privada

R/ No es procedente, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato "Precio Global Fijo sin reajuste" la oferta deberá contar con un presupuesto que incluya todo lo necesario para la ejecución del proyecto.

26. Los insumos y materiales que se utilicen en la obra deberán ser previamente aprobados por la interventoría, con la presentación de muestras de ser requeridas con la debida anticipación, así como también ésta podrá ordenar por cuenta del contratista los ensayos necesarios para comprobar que estos se ajusten a las especificaciones y cumplan con las normas.

El contratista está en la obligación de presentar y considerar los ensayos que por normatividad se exijan pero no tiene por qué asumir ensayos adicionales que la interventoría considere.

R/ Es procedente, se cambia el párrafo así: Los insumos y materiales que se utilicen en la obra deberán ser previamente aprobados por la interventoría, con la presentación de muestras de ser requeridas con la debida anticipación, así como también ésta podrá ordenar los ensayos necesarios para comprobar que estos se ajusten a las especificaciones y cumplan con las normas. Sin embargo solo en el caso en caso que la interventoría requiera ensayos adicionales de comprobación, Plaza Mayor pactará dichos ensayos y los pagará del rubro de interventoría, destinado para pruebas, ensayos y asesorías. Se realizará adenda.

27. En caso que de todas formas se deban asumir solicitamos aclarar Cuales y cuantos ensayos adicionales podrán ser exigidos por la interventoría? O hasta que monto.

R/ El contratista debe realizar los ensayos necesario para cumplir norma, en caso de que la interventoría necesite comprobar y requiere ensayos adicionales Plaza Mayor pactará dichos ensayos y los pagará del rubro de interventoría, destinado para pruebas, ensayos y asesorías.

28. El futuro contratista se encargará de mantener actualizados los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, y todos los demás que sean necesarios para el desarrollo del proyecto con las modificaciones realizadas en obra. Un juego de estos planos estará disponible en la oficina de la interventoría.

Todas las copias de los planos requeridos para la ejecución de las obras deben ser suministrados por Plaza Mayor, en caso contrario se debe definir cuantas copias se requieren para poderlos cuantificar y considerarlos en los costos del proyecto.

R/ No es procedente debido a que los planos son una herramienta indispensable para la ejecución del contrato, el contratista deberá proveer las copias que sean necesarias para su uso, además de una copia de todos los planos los planos para interventoría. De todas maneras siempre existirá al menos 2 copias impresas de cada plano, y una de ellas será entregada a interventoría. Para el cierre del contrato el contratista de obra deberá entregar a Plaza Mayor unos juegos de planos record impresos tanto arquitectónicos, estructurales y técnicos, en donde se incluyan todos los sistemas instalados en el Pabellón Amarillo. Igualmente deberá entregar toda la información planimetría de manera digital; como también los manuales de uso y mantenimiento de cada sistema, así como las garantías de cada uno de ellos.

29. Dadas las características del contrato (Valor global sin reajuste) todo lo requerido por la Interventoría debe ser suministrado por Plaza Mayor

R/ Plaza Mayor entregará todo lo necesario para el correcto funcionamiento de la interventoría, pero debido a que es responsabilidad del constructor facilitar las labores de la interventoría, con un acceso fácil y rápido a toda la información de la obra, eso incluye el suministro de todos los planos generales y de detalles.

30. En los cuatro (4) días después de la orden de inicio de obra, el contratista deberá entregar los análisis de precios unitarios (APU) de todos los ítems de obra que se ejecutarán. La sumatoria del valor resultante de la multiplicación de estos ítems por las cantidades entregadas por el contratista debe ser igual al valor de la propuesta económica. Dichos análisis de precios unitarios (APU) son solicitados para estructurar el control de cada uno de los ítems, pero no podrán ser tomados para reclamar ajustes de precios posteriores.

Por las condiciones del contrato VALOR GLOBAL SIN REAJUSTE que objetivo tiene los apu's. Teniendo en cuenta que toda la labor administrativa es responsabilidad del contratista y al parecer no podrá hacer reclamaciones.

R/ Los APU solo se solicitarán a la empresa que resulte beneficiada con el contrato de obra, y dichos análisis se solicitan para hacer control de calidad y de insumos en la obra.

31. Simultáneamente a la construcción de este proyecto, existe la actividad diaria de Plaza Mayor, la cual se está desarrollando y que por la necesidad de su ejecución, tendrán que realizarse conjuntamente con ésta. En consecuencia el contratista deberá programar sus actividades en coordinación con la interventoría evitando la afectación al normal desarrollo de las actividades propias de Plaza Mayor; considerando la necesidad de no ocupar ningún espacio por fuera del espacio de la obra y controlar estrictamente el ingreso y salida de vehículos de proveedores.

Cuál es la programación de eventos de plaza mayor. Es necesario conocer o estimar todas las posibles afectaciones al desarrollo de la obra para poderlos cuantificar y que no sean una sorpresa durante el proceso.

R/ Plaza Mayor entregará una agenda con el análisis día a día del segundo semestre de 2019, para que el proponente observe la actividad y las restricciones que eventualmente se puedan presentar, además, la agenda de eventos se podrá consultar en la página de Plaza Mayor. Es importante resaltar que la agenda de eventos puede sufrir variaciones, pero siempre tendrá un calendario actualizado en el siguiente enlace: <https://plazamayor.com.co/eventos-pm/>

32. Qué tipo de restricciones se deben tener en cuenta para la ejecución de los trabajos.

R/ Hay cuatro restricciones importantes: Ruido estridente, contaminación por partículas sólidas, intrusión de personal de obra a otras zonas de Plaza Mayor distintas al lugar de los trabajos y circulación de vehículos dentro del recinto de Exposiciones, además de las otras explicadas en los pliegos.

33. El futuro contratista debe tener en cuenta que las actividades de obra que generen mucho ruido no podrán ser ejecutadas cuando haya eventos en Plaza Mayor, por eso es muy probable que estas actividades se programen en horas nocturnas, esto implica que el contratista de obra tenga un plan de seguridad para trabajo nocturno y que el valor de las actividades nocturnas esté contemplado dentro del valor de la propuesta.

Cualquier actividad en construcción genera ruido, de acuerdo a esto todas las actividades que impliquen modificar los horarios normales deberán ser asumidas por Plaza mayor. Que parámetro de medición se tendrá en cuenta para determinar las condiciones indeseables con el tema del ruido? Esas mediciones las asume plaza mayor?

R/ Es cierto casi todas las actividades de construcción producen ruido, Plaza Mayor se refiere a ruido estridente que interfiera con algunos eventos agendados por Plaza Mayor y específicamente con los programados en el Pabellón Amarillo, pues está contiguo a la obra. El interés de Plaza Mayor es que se ejecute la obra con un plan de mitigación que permita la colaboración armónica entre constructor y Plaza Mayor. El parámetro de medición será determinado con la participación de la interventoría.

34. De acuerdo a lo anterior se solicita nos suministren una programación de los eventos que se tendrán en plaza mayor y que puedan interferir en la ejecución con el fin hacer una evaluación de los posibles costos de dichos trabajos.

R/ Plaza Mayor entregará una agenda con el análisis día a día del segundo semestre de 2019, para que el proponente observe la actividad y las restricciones que eventualmente se puedan presentar, además,

la agenda de eventos se podrá consultar en la página de Plaza Mayor. Es importante resaltar que la agenda de eventos puede sufrir variaciones, pero siempre tendrá un calendario actualizado en el siguiente enlace: <https://plazamayor.com.co/eventos-pm/>

35. Plaza Mayor permite conexión a las redes hidrosanitarias y eléctricas del Establecimiento. El futuro contratista deberá instalar contadores que permitan cuantificar el consumo y demás obras y derivaciones requeridas para la ejecución de los trabajos.

Lo anterior implica que los servicios le serán cobrados al contratista? Que tarifas debemos de considerar dentro del presupuesto.

R/ El contratista de obra se podrá conectar a las redes eléctricas e hidráulicas de Plaza Mayor, pero el contratista deberá instalar contadores, para liquidar sus consumos, valores que serán pagados por el contratista, de acuerdo con las tarifas facturados por EPM, o el prestador de los servicios, a Plaza Mayor.

36. Como dicho cerramiento será usado para instalar los plotters de aviso de obra, este deberá contar con la plenitud necesaria para dicha actividad. Además durante la ejecución de la obra el futuro Contratista deberá estar pendiente del mantenimiento y reparación del cerramiento, de tal forma que siempre se conserve en óptimas condiciones.

El contratista hará el mantenimiento normal pero en caso de que se presenten dificultades o deterioros por personal externo a la obra dichas reparaciones serán asumidas por Plaza mayor.

R/ Esta observación es procedente, por tanto en caso de que se presenten dificultades o deterioros por personal externo a la obra dichas las reparaciones serán asumidas por Plaza mayor, siempre y cuando se demuestre que efectivamente son imputables a personal externo a la obra. Se realizará adenda.

37. Debido a que la obra tiene una altura superior a los 12m, el futuro contratista deberá complementar el cerramiento en Superboard por medio de la instalación de una polisombra (Zarán) que cubra desde la altura 2,40m (Cerramiento Superboard) hasta el techo de la obra, esto con el objetivo de detener los objetos que caigan de la obra y para evitar esparcir residuos sólidos por fuera del perímetro de la obra. A partir de qué momento se exige la polisombra? Que ocurre mientras no se tenga techo de donde fijar la polisombra? Se debe garantizar en todo momento la protección de 12 mt? Esto implica tener equipos de andamios y o cerramientos especiales? Es necesario conocer la exigencia para poderlos cuantificar e incluirlos en los costos.

R/ Se exigirá la polisombra en el momento en el cual exista peligro de caída de objetos y contaminación por partículas sólidas hacia el recinto de Exposiciones. En principio no se considera necesaria la instalación de andamios o de una obra falsa con el único objetivo de instalar la polisombra.

38. El futuro contratista hará la demarcación provisional en los sitios de peligro. Esta se hará con tres hilos de cinta plástica autorizada por la Interventoría, deberá ser reflectiva para permitir su visibilidad durante la noche y que cumpla con las normas de seguridad industrial. Estará apoyada sobre elementos provisionales clavados al piso o con base de concreto que permitan su reutilización.

Dicha demarcación corresponde a los trabajos dentro del área de trabajo? O por fuera del área de trabajo?

R/ La demarcación de los sitios de peligro se harán al interior del área de trabajo, o por fuera del área de trabajo en caso de que exista una condición externa del área de trabajo, pero generada por las actividades de obra.

39. El personal operativo y profesional del contratista, debe contar con certificación en la norma de competencia laboral vigente para trabajo seguro en alturas, capacitación en el nivel de coordinador de trabajo en alturas y experiencia certificada.

Esta condición del nivel de la certificación para trabajo en altura de todo el personal OPERATIVO Y PROFESIONAL es una condición demasiado alta para el tipo de proyecto la cual tiene un alto costo para el beneficio y/o el valor agregado que representa. Se evaluara y se incluirá en los costos del proyecto.

R/ Es procedente. Solo se exigirá certificación en la norma de competencia laboral vigente para trabajo seguro en alturas, capacitación en el nivel de coordinador de trabajo en alturas y experiencia certificada a un miembro del personal operativo o profesional, teniendo en cuenta que en todo momento debe existir una persona que cumpla con ese requisito. Pero el resto del personal debe cumplir con las normas vigentes de trabajo seguro en altura. Se realizará adenda.

40. OBSERVACION GENERAL DEL GENERADOR DE LA INICIATIVA PRIVADA.

Dentro del pliego se tienen condiciones que solamente son conocidas en el proceso de la licitación y que están afectando radicalmente los costos del proyecto que por ninguna razón consideramos deben ser asumidas por el generador además que durante todo el trabajo de dos años de la estructuración nunca fueron indicadas claramente como responsabilidad del contratista.

R/ El estructurador conoce muy bien las actividades que Plaza Mayor desarrolla, desde hace casi dos años está trabajando en este tema y por eso está debidamente informado de las restricciones durante la ejecución de la obra, pues estas no han cambiado, solo se han puesto por escrito.

41. Índice de liquidez de >2.0.

Se solicita que se modifique que el IL sea MAYOR O IGUAL A 1.2. El proyecto cuenta con un anticipo del 40% del valor total licitado y pagos por actas de ejecución de obra cuyo propósito es garantizar el flujo de caja requerida. Tal estructura de pagos hace razonable y además conveniente bajar el índice de liquidez para garantizar la pluralidad de ofertas.

R/ La observación es procedente se realiza adenda.

42. Cobertura de >3.0

Se solicita que la cobertura sea MAYOR O IGUAL A 2.5. La estructura de pagos del proyecto (anticipo del 40% y actas de avance) modera el apalancamiento financiero eventualmente requerido.

R/ La observación es procedente se realiza adenda.

43. Experiencia general

Se solicita Incluir la categoría 721215 Servicios de construcción de plantas industriales

R/No es procedente ya que no existe un análisis o justificación que permite inferir que es necesario realizar esta modificación al pliego.

44. Experiencia específica: • Construcción de edificaciones de grandes superficies comerciales, industriales o institucionales, con instalación de sistemas técnicos, que hayan incluido como mínimo (Instalación de redes eléctricas, RCI, voz y datos, redes hidráulicas, sistema apantallamiento. sistema de ventilación)

Se solicita que la redacción sea: Construcción de edificaciones de superficies comerciales o industriales con instalación de sistemas técnicos (redes eléctricas, comunicación, seguridad física o industrial, redes hidráulicas y RCI, HVCA).

R/ No es procedente, es un tema de forma.

45. Para efectos de validar la experiencia específica, se aplicarán las siguientes DEFINICIONES:

- EDIFICACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES: supermercados de gran tamaño (áreas mayores a 2,000m²), centros comerciales.
- EDIFICACIÓN INDUSTRIALES: Bodegas, centros logísticos, fabricas. (Áreas mayores a 2,000m²),
- EDIFICACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES O INSTITUCIONALES: coliseos, aeropuertos, iglesias, terminales de transporte (áreas mayores a 2,000m²).

Se solicita que el texto de EDIFICACIONES INDUSTRIALES incluya: Bodegas, centros logísticos, fábricas, edificaciones técnicas especializadas. (Áreas mayores a 2,000m²).

R/ No es procedente puesto que no hay necesidad de incluir dicho nombre ya que dentro de las edificaciones Industriales abarca las edificaciones especializadas, como lo pueden ser bodegas, fabricas etc.

46. En el numeral 24 sobre los derechos del originador de la oferta “Con ocasión de los costos por concepto de los estudios de prefactibilidad y de factibilidad, se le reconoce al originador la suma de \$786.807.254 incluido IVA, la cual será cancelada directamente por Plaza Mayor al originador-proponente. Suma que no afecta el presupuesto oficial de esta invitación pública. Tiempo de pago. Esta suma será cancelada un vez sea adjudicado el contrato objeto del presente proceso”

SE SOLICITA QUE QUEDE EXPRESADO QUE EL PAGO SE REALIZARA INMEDIATAMENTE SE TERMINE EL PROCESO DE LICITACION, HAYA SIDO O NO ADJUDICADO EL CONTRATO.

R/ No es procedente, toda vez que este pago depende de la ejecución del proyecto y si el contrato no se adjudica y no se realiza el proyecto, no hay lugar a dicho pago.