

RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN PÚBLICA 011 DE 2026

PLAZA MAYOR MEDELLÍN S.A presenta las respuestas a las observaciones formuladas al pliego de condiciones de la Invitación Pública 011 de 2026, por parte de los interesados en el proceso.

De acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones, las observaciones fueron recibidas a través del correo electrónico invitaciones@plazamayor.com.co

1. OBSERVACIÓN SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS SAS.

“Solicitamos a la Entidad eliminar o modificar el siguiente requisito ponderable, establecido dentro de los criterios de evaluación:

“5 puntos: A quien tenga vinculado en su planta de personal personas que hayan egresado de procesos sociales y/o población vulnerable (la información podrá obtenerse de la Escuela para la Inclusión de la Secretaría de Inclusión Social del Municipio, los registros oficiales de la Unidad de Víctimas, sistemas de información oficiales del Gobierno – CIVIS –, bases de datos del Sisbén (0–32.20 o su homologable), población 1, 2, 3, entre otros).”

Consideramos que este criterio, puede limitar la pluralidad de oferentes y generar una condición de desigualdad entre los potenciales participantes.”

“Solicitamos respetuosamente a la Entidad eliminar el requisito o, en su defecto, modificarlo de manera que el puntaje pueda ser acreditado mediante un compromiso cierto de vinculación durante la ejecución del contrato.”

Respuesta: Frente a la manifestación según la cual el criterio relacionado con la vinculación de personas que hayan egresado de procesos sociales y/o pertenecientes a población vulnerable no contribuye a la pluralidad de oferentes, se precisa que dicho criterio no tiene como finalidad directa ampliar el número de participantes en el proceso de selección, sino incorporar una consideración de carácter social orientada a promover la inclusión socioeconómica y la generación de oportunidades laborales para población en condiciones de vulnerabilidad.

En consecuencia, la valoración de este criterio no debe analizarse exclusivamente desde la perspectiva del número potencial de oferentes que pueda acreditar la condición, toda vez que su incorporación responde a una finalidad legítima de carácter social que complementa los objetivos económicos y técnicos de la contratación.

La pluralidad de oferentes se garantiza mediante el establecimiento de condiciones de participación y requisitos habilitantes que resulten razonables, proporcionales y directamente relacionados con el objeto contractual, evitando exigencias que restrinjan injustificadamente la concurrencia. El hecho de que un factor de carácter social pueda ser acreditado por un grupo determinado de oferentes no significa, por sí mismo, que constituya una barrera injustificada para la participación, particularmente cuando su acreditación no se establece como requisito habilitante para concurrir al proceso, sino como un criterio de valoración dentro de la evaluación de las ofertas.

De esta manera, cualquier oferente que cumpla las condiciones jurídicas, técnicas y económicas establecidas en la Invitación Pública podrá participar en el proceso, independientemente de que acredite o no la condición objeto del criterio social. La consecuencia de no acreditar dicha condición

será únicamente la no obtención del puntaje previsto para este factor, sin que ello impida la presentación de la oferta ni determine, por sí solo, su rechazo.

Adicionalmente, la modificación propuesta trasladaría la verificación del criterio a la etapa de ejecución contractual, generando la necesidad de realizar controles posteriores sobre el cumplimiento de un compromiso que inicialmente fue utilizado como factor de evaluación, lo cual podría afectar la objetividad y certeza de la evaluación de las ofertas.

Por lo anterior, se mantiene el criterio establecido en la Invitación Pública junto con el puntaje previsto para este factor, por considerar que responde a una finalidad social concreta, guarda coherencia con los objetivos de inclusión de la contratación y no constituye, por sí mismo, una restricción a la pluralidad de oferentes, toda vez que su no acreditación no impide la participación ni genera el rechazo de la oferta.

2. OBSERVACIONES BIENES RAICES A&A

2.1 *"El motivo de la presente es para solicitar el **presupuesto oficial con precios unitarios** de la invitación pública No.011 de 2026, la cual tiene por objeto: "Renovación física de la zona de comidas de exposiciones de Plaza Mayor Medellín S.A"*

RESPUESTA: El presupuesto oficial fue establecido mediante el estudio de mercado realizado por Plaza Mayor Medellín S.A., soportado en las cotizaciones obtenidas y en el análisis efectuado sobre estas, considerando el alcance, las cantidades y las especificaciones técnicas requeridas para la ejecución del proyecto.

Lo anterior se encuentra en concordancia con lo establecido en el artículo 30 del Manual de Contratación de Plaza Mayor Medellín S.A., referente a la Planeación Contractual, el cual establece que el estudio previo debe contener, entre otros aspectos, el "estimativo y soportes de análisis de los precios y costos del bien, obra o servicio que se pretenda contratar (estudio de mercado)".

En consecuencia, la Entidad cuenta con los soportes que sustentan la determinación del presupuesto oficial a través del estudio de mercado realizado, sin que para ello haya sido necesario emplear la metodología de Análisis de Precios Unitarios – APU.

3. OBSERVACIÓN PAECIA SAS

3.1 *Respetuosamente solicitamos ampliar el plazo establecido para la presentación de ofertas, toda vez que se requiere una adecuada estructuración de las propuestas por parte de los posibles oferentes. Una ampliación razonable del cronograma permitiría a los interesados realizar una evaluación integral de los requisitos exigidos, obtener oportunamente las cotizaciones, soportes necesarios, y preparar ofertas técnica y económicamente sólidas.*

RESPUESTA: Plaza Mayor Medellín S.A. cuenta con una agenda de eventos previamente programada, razón por la cual, antes de la publicación de la Invitación Pública No. 011-2026, fue necesario coordinar con los clientes y arrendatarios de la Zona de Comidas el cierre temporal de dicho espacio al público durante el plazo previsto para la ejecución del contrato.

En este sentido, una modificación al cronograma de la Invitación Pública, implicaría retrasar el inicio de la ejecución contractual respecto de las fechas inicialmente previstas, lo que, a su vez, reduciría el plazo efectivo de ejecución del contrato, toda vez que el espacio destinado para su desarrollo se encuentra previamente reservado y programado dentro de esta ventana de tiempo.

Por lo anterior, y con el propósito de garantizar la adecuada ejecución del contrato y la coordinación con la agenda de eventos previamente establecida, Plaza Mayor Medellín S.A. no modificará el cronograma previsto en la Invitación Pública No. 011-2026.

3.2 Solicitamos modificar el numeral 8.3 del pliego de condiciones, permitiendo que la experiencia admisible incluya contratos ejecutados y terminados durante los últimos diez (10) años contados hasta la fecha de apertura del proceso, en lugar de los contratos ejecutados únicamente desde el 1° de enero de 2022.

Adicional, solicitamos incluir contratos que también tengan por objeto actividades de construcción, remodelación, renovación, adecuación, mantenimiento, reparación y/o mejoramiento de edificaciones comerciales o institucionales; ya que desde la perspectiva de la ingeniería y la gestión de proyectos de infraestructura física, las actividades de adecuación, mantenimiento, reparación y mejoramiento involucran frecuentemente los mismos recursos técnicos, procedimientos constructivos, personal especializado, sistemas de control de calidad y metodologías de ejecución requeridas para el desarrollo del proyecto objeto de la presente invitación.

RESPUESTA: El plazo de experiencia establecido en el numeral 8.3 responde a un análisis técnico contenido en los estudios previos, orientado a garantizar que los proponentes cuenten con capacidad en condiciones comparables a las que actualmente caracterizan el objeto contractual, particularmente en sus aspectos normativos, técnicos y de mercado, con el propósito de garantizar una adecuada ejecución contractual y asegurar la aplicación del principio de selección objetiva.

De otra parte, la observación presentada no incorpora elementos técnicos, jurídicos o de mercado que permitan concluir que el plazo establecido resulte desproporcionado, irrazonable o que genere una restricción injustificada a la participación de potenciales oferentes. En consecuencia, no se advierten razones que justifiquen modificar el requisito definido por la Entidad.

Por lo anterior, el numeral 8.3 del Pliego de Condiciones se mantiene en los términos inicialmente establecidos, sin modificación alguna.

En cuanto a incluir contratos que también contengan actividades de reparación y mejoramiento, la Entidad aclara que dichas actividades se encuentran comprendidas dentro de los conceptos de remodelación y/o renovación ya contemplados en el numeral 8.3, por lo cual no se requiere modificación del pliego. Un contrato cuyo objeto sea la reparación o el mejoramiento de una edificación comercial o institucional será válido como experiencia, siempre que cumpla con los demás requisitos allí establecidos (cuantía, plazo y tipo de edificación).

No se acepta la inclusión de adecuación y mantenimiento como actividades admisibles. Estos alcances corresponden a intervenciones de naturaleza correctiva o preventiva sobre edificaciones ya construidas, generalmente de menor complejidad técnica, alcance y magnitud de recursos que los propios de un proyecto de construcción, remodelación o renovación, que es el objeto de la presente Invitación Pública. Admitir contratos de mantenimiento o adecuación no garantizaría que el proponente cuente con la capacidad técnica, operativa y de gestión requerida para ejecutar un proyecto de la envergadura y complejidad del presente proceso.

En consecuencia, el numeral 8.3 del pliego de condiciones se mantiene sin modificaciones, precisando que los conceptos de reparación y mejoramiento ya están cubiertos dentro de remodelación y/o renovación.

3.3. Respecto al ítem 3.15 y 3.16 del formulario de cantidades, solicitamos amablemente dar claridad de las especificaciones técnicas requeridas, ya que en los planos suministrados no fue evidenciado.

RESPUESTA: Se acoge la observación. La Entidad procederá a cargar el plano arquitectónico correspondiente en el Anexo 9 – Diseño, carpeta "Arquitectónicos", subcarpeta "Fachadas - Enchapes", en el cual se detallan las especificaciones técnicas y la ubicación de las actividades relacionadas con los ítems 3.15 y 3.16 del formulario de cantidades, con el fin de brindar claridad a los interesados.

https://drive.google.com/drive/folders/18KBAjT_1HcdY2SJ122T3T4x8v01ttnuj?usp=drive_link

3.4. *Respecto al ítem 1.14 del formulario de cantidades, solicitamos amablemente compartir planos y/o detalle del sistema de extracción existente, ya que en los planos suministrados no fue evidenciado.*

RESPUESTA: Se acoge la observación. La Entidad procederá a cargar el plano de levantamiento del sistema de extracción existente, disponible en el Anexo 9 – Diseño, en las subcarpetas "Extracción" y "Levantamiento". Adicionalmente, se pondrá a disposición de los interesados una carpeta con el registro fotográfico del espacio existente, con el fin de complementar la información técnica necesaria.

https://drive.google.com/drive/folders/18KBAjT_1HcdY2SJ122T3T4x8v01ttnuj?usp=drive_link

4. OBSERVACIÓN NICOLAS RIVILLAS.

4.1 *¿Existen secciones arquitectónicas de los paneles termoacústicos?*

RESPUESTA: Si. La sección arquitectónica que permite evidenciar los paneles termoacústicos se encuentra en el Anexo 9 – Diseño, dentro de la carpeta denominada "Arquitectónicos", subcarpeta 04 – "Nubes termoacústicas", en el plano denominado "PZ_ZONA_DE_COMIDAS_NUBES_TERMOACUSTICAS_02".

https://drive.google.com/drive/folders/18KBAjT_1HcdY2SJ122T3T4x8v01ttnuj?usp=drive_link

4.2 *¿La entidad entrega los detalles constructivos para los sistemas de fijación de las nubes termoacústicas y del revestimiento exterior e interior?*

RESPUESTA: Sí. El detalle constructivo del sistema de fijación (cuelga perimetral) que soporta tanto las nubes termoacústicas como el revestimiento exterior se encuentra consignado en el plano "PL-01 – DETALLES DE CUELGA PERIMETRAL", del proyecto Plazoleta de Comidas Plaza Mayor, elaborado por EXACAD S.A.S. Dicho plano contiene la elevación de cuelga (vista lateral y vista frontal – sección A-A), con la especificación de perfiles metálicos (PTE 50x30x2.5), soldaduras, anclajes y demás elementos estructurales requeridos para la sujeción del sistema, conforme a la Norma Colombiana de Diseño Sismorresistente NSR-10 y las especificaciones AISC/AWS D1.1 y D1.3 allí referenciadas.

En cuanto al revestimiento interior, su sistema de fijación no está estandarizado en el plano estructural, dado que depende directamente de las características técnicas del material seleccionado. En consecuencia, su instalación deberá regirse por la ficha técnica del fabricante del producto específico a utilizar, así como dar cumplimiento a la normatividad técnica vigente aplicable (NSR-10 y demás normas técnicas colombianas que le sean concordantes), siendo responsabilidad del contratista verificar la compatibilidad del sistema de fijación propuesto con las condiciones estructurales entregadas por la Entidad.

4.3. ¿Se cuenta con una agenda de eventos de Plaza Mayor que pretenda utilizar la zona de intervención?

RESPUESTA: Plaza Mayor Medellín cuenta con una agenda de eventos y, previa coordinación con clientes y arrendatarios ha dispuesto las medidas necesarias para permitir el desarrollo de la obra durante el plazo contractual. En consecuencia, la Zona de Comidas permanecerá cerrada al público durante la ejecución del contrato. No obstante, en algunas fechas asociadas a eventos se podrán presentar restricciones temporales para el ingreso, cargue y descargue de materiales, debido a la ocupación de las áreas de circulación vehicular. Estas situaciones serán informadas y coordinadas oportunamente con la supervisión y el contratista, con el fin de programar las actividades de obra y minimizar cualquier afectación a la ejecución del contrato. En todo caso, se dispondrán las condiciones necesarias para que las actividades de obra puedan desarrollarse dentro del plazo contractual.

4.4. ¿Habrá visita al lugar del proyecto para resolver dudas en in situ?

RESPUESTA: Se aclara que, inicialmente, dentro del presente proceso no se encontraba contemplada la realización de una visita técnica al sitio de ejecución.

No obstante, atendiendo la observación presentada y con el propósito de brindar a los interesados la posibilidad de conocer directamente las condiciones del lugar en el que se desarrollará el objeto contractual, Plaza Mayor Medellín S.A. ha determinado programar una visita técnica, para lo cual se modificará el cronograma del proceso mediante la correspondiente adenda.

En consecuencia, la visita técnica se realizará el 19 de agosto de 2026 a las 10:00 a. m., de conformidad con las condiciones que se establecerán en la respectiva adenda.

Los interesados que asistan a la visita técnica deberán acreditar, al momento de su ingreso, que cuentan con afiliación vigente al Sistema General de Riesgos Laborales (ARL). Para tal efecto, deberán presentar el respectivo certificado o soporte que acredite la afiliación y el pago vigente de las personas que participarán en la visita.

La Entidad se reserva el derecho de restringir el ingreso a las instalaciones de aquellas personas que no acrediten el cumplimiento de este requisito, en atención a las disposiciones aplicables en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo y a los protocolos de ingreso y seguridad establecidos por Plaza Mayor Medellín S.A.

En consecuencia, se modificará el cronograma del proceso mediante adenda, con el fin de incorporar la visita técnica en la fecha y hora señaladas.

4.5 En los planos estructurales, se evidencia que son 4 planchas con el detalle de las labores a ejecutar, en los planos del Drive, sólo aparece una de las planchas, se le solicita amablemente a la entidad complementare dicha información.

RESPUESTA: Se acoge la observación. La Entidad procederá a cargar en el Anexo 9 – Diseño, subcarpeta "Estructural", las planchas faltantes correspondientes al juego completo de planos estructurales del proyecto, de manera que los interesados cuenten con la totalidad de la información técnica necesaria para la elaboración de sus ofertas.

https://drive.google.com/drive/folders/18KBAjT_1HcdY2SJ122T3T4x8v01ttnuj?usp=drive_link

5. OBSERVACIÓN NMC LICITACIONES.

5.1. Capacidad Financiera: Estado de disolución. Solicitamos a la entidad detallar como se debe acreditar este indicador si no se encuentra en estado de disolución o confirmar si el mismo no aplica para empresas que no se encuentren en disolución.

RESPUESTA: El indicador aplica para cualquier empresa, independiente de su estado. La evaluación se realiza internamente desde Plaza Mayor, quien evalúa el capital social contra el valor del patrimonio, relación que debe mantenerse superior al 50%.

5.2. Capacidad Financiera: Ratio de Endeudamiento. Solicitamos amablemente a la entidad ampliar el indicador de endeudamiento del ≤ 0.6 a ≤ 0.75 .

RESPUESTA: Se acepta la propuesta de ampliar el indicador del 0.6 al 0.75, pero la Empresa deberá cumplir con las siguientes 3 condiciones:

1. Para el cálculo del indicador no se tendrán en cuenta las cuentas por cobrar a accionistas, cuentas por cobrar a vinculadas, ni en general aquellas cuentas por cobrar que no estén en el giro ordinario del negocio o que se consideren irrecuperables.

2. Se debe aportar la relación de la cuenta 13, donde se especifique:

- a. Cuentas por cobrar comerciales
- b. Cuentas por cobrar a accionistas o a vinculadas.
- c. Anticipos a proveedores
- d. Anticipos de Impuestos
- e. Otras cuentas por cobrar

3. Certificación firmada por Revisor Fiscal y Representante Legal, o en su defecto, Contador y Representante Legal en la cual se certifique que el 100% de la cartera hace parte del giro ordinario del negocio. En caso de que existan cuentas por cobrar que no hacen parte del giro ordinario del negocio deberán certificarse e indicarse su monto, el cual en todo caso, para efectos de la evaluación de este indicador, serán descontadas.

En consecuencia, producto de la modificación del indicador y de las condiciones establecidas para su cálculo y acreditación, la Entidad realizará la correspondiente adenda al Pliego de Condiciones, mediante la cual se formalizará el ajuste del indicador de 0,6 a 0,75 y se incorporarán las condiciones antes señaladas.

5.3. Capacidad Financiera: Ratio de Liquidez. Respetuosamente solicitamos a la entidad ajustar el límite del indicador de liquidez de ≥ 1.3 a ≥ 1.2 Un valor de 1.2 sigue reflejando una posición financiera saludable, en la que los activos corrientes superan los pasivos corrientes, asegurando la capacidad de cumplir con las obligaciones derivadas del contrato. Por tanto, la reducción solicitada no compromete la estabilidad financiera ni la correcta ejecución del objeto contractual.

RESPUESTA: Se acepta la propuesta de ajustar el indicador de liquidez establecido en el Pliego de Condiciones, modificándolo de $\geq 1,3$ a $\geq 1,2$.

La modificación se adopta como resultado de la revisión efectuada por la Entidad frente a las condiciones financieras del mercado y con el propósito de favorecer una mayor pluralidad de oferentes, sin comprometer la capacidad financiera necesaria para atender adecuadamente las obligaciones derivadas de la ejecución contractual.

En consecuencia, el requisito será modificado mediante la correspondiente adenda, de manera que el indicador de liquidez exigido para el presente proceso será de $\geq 1,2$, manteniéndose los demás requisitos financieros establecidos en el Pliego de Condiciones sin modificación.

5.4 *Solicitamos a la entidad permitir presentar este requisito posterior a la entrega de la oferta. Dar un plazo para este mínimo de 15 días hábiles. Esto dado que la respuesta de las entidades financieras ante este tipo de requerimientos es de 15 días hábiles.*

RESPUESTA: Se acepta la propuesta y se establece como fecha límite para la recepción de la carta de crédito el 27 de agosto de 2026, de conformidad con las condiciones establecidas para el presente proceso.