

RESPUESTA A OBSERVACIONES INVITACIÓN PÚBLICA 007 DE 2026

PLAZA MAYOR MEDELLÍN S.A presenta las respuestas a las observaciones formuladas al pliego de condiciones de la Invitación Pública 007 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.

“De manera atenta solicitamos a la entidad revisar y eliminar el requisito relacionado con la presentación de una carta de crédito por valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$650.000.000) como condición habilitante dentro del presente proceso de selección.

Adicionalmente, llama la atención que este requisito no fue exigido por la entidad en procesos como:
- INVITACIÓN PÚBLICA No. 009 de 2025, cuyo objeto fue el "Mantenimiento preventivo y correctivo de la impermeabilización de las cubiertas, canoas, terrazas y rampas de los recintos de convenciones y exposiciones de Plaza Mayor Medellín S.A.",

- INVITACIÓN PÚBLICA No. 007 de 2024 cuyo objeto fue el "MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS CUBIERTAS Y CANOAS DE PLAZA MAYOR MEDELLÍN S.A"

Procesos que corresponden a un objeto contractual de naturaleza similar y en el cual la entidad evaluó la capacidad financiera de los proponentes mediante los indicadores financieros establecidos, sin requerir una carta de crédito como respaldo adicional."

Respuesta: Respecto a la inquietud es preciso indicar que luego del análisis realizado, se concluye que no es posible aceptar la solicitud, en razón a que la exigencia de una carta de crédito preaprobada o una carta de aprobación de crédito tiene como finalidad garantizar la liquidez inmediata o el respaldo crediticio del proponente para la ejecución del contrato. La aprobación de una carta de crédito emitida por parte de una Entidad Financiera otorga mayor seguridad a Plaza Mayor, ya que de acuerdo al análisis interno de la Entidad Financiera el proponente cuenta con un respaldo patrimonial suficiente que permita apalancar el proyecto.

Con relación a las invitaciones públicas mencionadas en su carta, 007 de 2024 y 009 de 2025, no se solicitaron cartas de crédito porque los Presupuestos eran materialmente inferiores, \$717.512.880 y \$817.512.000 respectivamente, en comparación con la Invitación Pública 007 de 2026, cuyo presupuesto oficial es de \$2.375.000.000.

En nuestro criterio, esta condición no pretende restringir la participación de potenciales oferentes, toda vez que corresponde a un trámite habitual dentro de las operaciones que las entidades financieras realizan en el marco de la evaluación de la capacidad crediticia de sus clientes. Lo que se busca con este requisito es fortalecer la mitigación de los riesgos financieros asociados a la ejecución del contrato, verificando que el proponente cuente con un respaldo financiero suficiente para atender las obligaciones derivadas de su ejecución.

2. OBSERVACIONES SECONECTA SAS

2.1 “Solicitud de modificación de la forma de pago.

Respetuosamente solicitamos revisar la forma de pago establecida en los pliegos de condiciones.

De acuerdo con los documentos del proceso, el contrato tendrá un plazo aproximado de ejecución comprendido entre el 1 de septiembre y el 23 de diciembre de 2026, es decir, cerca de cuatro (4) meses.

Sin embargo, el esquema de pagos previsto establece desembolsos por avances de obra mediante cortes parciales, donde el primer pago efectivo se realizaría aproximadamente después de tres (3) meses de iniciada la ejecución, situación que implica que el contratista deba asumir prácticamente la totalidad del flujo de caja durante la mayor parte del proyecto.”

RESPUESTA: Se acoge la observación presentada, En consecuencia, se ajustará la forma de pago, reduciendo el plazo para efectuar los pagos de treinta (30) a quince (15) días calendario contados a partir de la presentación de la factura o documento equivalente, de conformidad con el avance real y efectivamente ejecutado del objeto contractual, previa verificación, aprobación y recibo a satisfacción por parte de la supervisión del contrato. La modificación correspondiente será incorporada mediante la respectiva adenda.

Lo anterior teniendo en cuenta que la modificación propuesta favorece la concurrencia de oferentes, fortalece el flujo de caja del contratista y contribuye al cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas del contrato.

2.2 “Solicitamos igualmente revisar el requisito relacionado con la constitución de una Carta de Crédito como garantía contractual.

Este instrumento financiero representa un costo significativo para los oferentes y exige inmovilización de cupos bancarios, lo cual incrementa considerablemente los costos financieros del proyecto.

solicitamos evaluar la posibilidad de aceptar garantías mediante pólizas de cumplimiento o cualquier mecanismo equivalente que garantice adecuadamente los riesgos del contrato sin afectar innecesariamente la capacidad financiera de los proponentes.”

RESPUESTA: De acuerdo con el análisis efectuado, se considera que la exigencia de una carta de crédito preaprobada o una carta de aprobación de crédito constituye un requisito orientado a verificar la capacidad de respaldo financiero del proponente y su posibilidad real de acceder a recursos de manera inmediata para atender las necesidades de flujo de caja que demande la ejecución del contrato. Este documento no solo acredita la existencia de una fuente potencial de financiación, sino que evidencia que una entidad financiera, previa evaluación de la situación financiera, patrimonial y del perfil de riesgo del proponente, ha determinado que este reúne las condiciones para acceder a una línea de crédito o mecanismo de financiación, lo cual brinda un mayor nivel de confianza respecto de su capacidad para asumir las obligaciones derivadas del contrato.

En ese sentido, la aprobación de una carta de crédito por parte de una entidad financiera constituye un mecanismo adicional de mitigación del riesgo para Plaza Mayor, en la medida en que refleja que el proponente cuenta con un respaldo patrimonial y una capacidad crediticia previamente evaluados por un tercero especializado e independiente, circunstancias que disminuyen el riesgo de incumplimientos asociados a insuficiencia de liquidez durante la ejecución contractual.

Ahora bien, es importante precisar que este requisito no reemplaza ni modifica el régimen de garantías previsto para el contrato. La posibilidad de constituir garantías mediante pólizas de

cumplimiento ya se encuentra plenamente contemplada en la minuta contractual, las cuales tienen como finalidad amparar los riesgos derivados del eventual incumplimiento de las obligaciones contractuales una vez celebrado el contrato.

Por el contrario, la carta de crédito preaprobada o la carta de aprobación de crédito constituye un requisito adicional e independiente de las pólizas de cumplimiento. Mientras estas últimas operan como un mecanismo de cobertura frente a los riesgos de incumplimiento durante la ejecución contractual, la carta de crédito busca acreditar, desde la etapa de selección, que el proponente dispone o tiene acceso efectivo a una fuente de financiación suficiente para garantizar la adecuada ejecución del contrato, especialmente tratándose de proyectos que demandan una importante capacidad financiera y de capital de trabajo.

En consecuencia, ambos instrumentos cumplen finalidades diferentes y complementarias: las pólizas de cumplimiento protegen los intereses de Plaza Mayor frente a un eventual incumplimiento contractual, mientras que la carta de crédito preaprobada permite evaluar la solvencia y el respaldo financiero del proponente como un elemento adicional para reducir los riesgos asociados a la ejecución del contrato.

2.3 “Manejo de escombros y materiales reciclables”

En particular, agradecemos precisar:

- * *¿Quién será el propietario de los materiales recuperados?*
- * *¿El contratista deberá entregarlos a Plaza Mayor o podrá disponer de ellos?*
- * *¿Existe un sitio autorizado dentro del complejo para el almacenamiento temporal?*
- * *¿Quién asume los costos de transporte y disposición final?*
- * *¿Se deberá presentar certificación de disposición final expedida por supervisor autorizado?*

RESPUESTA: *¿Quién será el propietario de los materiales recuperados?*

El propietario de los materiales recuperados tales como mesas, sillas, botes de basura y demás, es Plaza Mayor Medellín S.A. estos elementos deberán relacionarse en la correspondiente acta de inventario tal y como indica el documento Anexo 05, en la declaración de cumplimiento de condiciones técnicas, en el apartado de “Documentos previos al inicio de obra”, y será responsabilidad del proponente seleccionado la desinstalación y el transporte interno al sitio final de almacenamiento dispuesto por parte de Plaza Mayor Medellín S.A.

¿El contratista deberá entregarlos a Plaza Mayor o podrá disponer de ellos?

Respuesta: Los materiales recuperables tales como mesas, sillas, botes de basura son propiedad de Plaza Mayor Medellín S.A. y deberán ser entregados a la supervisión del contrato, con la correspondiente acta de inventario tal y como se indica Anexo 05. Declaración cumplimiento de condiciones técnicas. El resto de los materiales producto de desmontes o demoliciones deberán seguir el procedimiento presentando en el plan de Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) el cual debe estar acorde a lo establecido en la resolución 472 /2017 expedida por el ministerio de ambiente y desarrollo sostenible, modificado por la resolución 1257 de 2021.

¿Existe un sitio autorizado dentro del complejo para el almacenamiento temporal?

Respuesta: Dentro del polígono delimitado de obra, el contratista podrá disponer un sitio de acopio temporal, el cual no podrá estar por fuera del cerramiento de obra.

De acuerdo con la disponibilidad de espacios se podrá habilitar un espacio adicional como bodega, pero estará supeditado a la disponibilidad en su momento y no será una obligación de Plaza Mayor Medellín S.A.

¿Quién asume los costos de transporte y disposición final?”

Respuesta: Estos costos deberán ser asumidos por el contratista seleccionado y deberán ser tenidos en cuenta al momento de elaborar la propuesta de oferta económica.

¿Se deberá presentar certificación de disposición final expedida por supervisor autorizado?

Respuesta: Sí, tal y como se indica en el Anexo 05. Cumplimiento de especificaciones técnicas, se deberá presentar los certificados de disposición final de sitios autorizados por la autoridad ambiental competente.

2.4 “Seguridad interna durante la ejecución de la obra”

Solicitamos aclarar específicamente el alcance de la seguridad correspondiente a la obra, indicando:

- * ¿Quién será responsable de la vigilancia exclusiva del frente de trabajo?*
- * ¿La seguridad institucional cubrirá los materiales, equipos y herramientas del contratista?*
- * ¿Será obligación del contratista contratar vigilancia privada adicional?*
- * En caso afirmativo, ¿cuáles serán las especificaciones mínimas requeridas?*
- * ¿Cómo se controlará el ingreso y salida de materiales, equipos y personal de obra?*
- * ¿Qué protocolos existirán durante la ejecución de eventos simultáneos dentro del recinto?*

RESPUESTA: *¿Quién será el responsable de la vigilancia exclusiva del frente de trabajo?*

Esta es responsabilidad del contratista con su personal dispuesto para tal fin.

¿La seguridad institucional cubrirá los materiales, equipos y herramientas del contratista?

Respuesta No, la custodia, de materiales y herramientas no será asumida por parte de la seguridad privada de Plaza Mayor Medellín S.A. Todo equipo, material y herramienta debe estar dentro del cerramiento de obra y este espacio será controlado por parte del contratista con su personal.

¿Será obligación del contratista contratar vigilancia privada adicional?

Respuesta: En caso de considerarlo necesario, deberá ser asumido por parte del contratista.

En caso afirmativo, ¿cuáles serán las especificaciones mínimas requeridas?

Respuesta: El requisito para tal fin es que el personal tenga la correspondiente afiliación a la seguridad social y todos los requisitos de ley y sus funciones y responsabilidades serán definidas por parte del contratista.

¿Cómo se controlará el ingreso y salida de materiales, equipos y personal de obra?

Respuesta: El ingreso y salida se realizará por la portería número 3, con dirección en la Calle 41 # 55-80. Todo ingreso se deberá reportar y autorizar por parte de la supervisión del contrato; este deberá ser solicitado con un (1) día de anticipación.

¿Qué protocolos existirán durante la ejecución de eventos simultáneos dentro del recinto?

Respuesta: Plaza Mayor Medellín, previa negociación con clientes y arrendatarios, dispuso de las coordinaciones necesarias para que la obra se pueda desarrollar de manera continua, por lo cual la zona de comidas estará cerrada al público durante el desarrollo del contrato. Sin embargo, durante algunos eventos no se podrá realizar cargue y descargue de materiales por ocupación del espacio de circulación de vehículos, estas fechas se coordinarán con la supervisión en el desarrollo del contrato. En todo caso, se garantiza que el personal de obra podrá laborar en el plazo.

3. OBSERVACIÓN SUPERTÉCNICA E INTERVENTORIA SAS

“solicitamos respetuosamente que se revise la procedencia jurídica y la necesidad de mantener la inscripción en el RUP como requisito habilitante obligatorio y, de ser jurídicamente viable, se considere su retiro o modificación, permitiendo la acreditación directa de la experiencia y capacidad de los proponentes mediante los documentos de soporte correspondientes.”

RESPUESTA: Si bien inicialmente se estableció la inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP) como requisito habilitante para participar en el proceso de selección, durante la revisión de las observaciones presentadas y el análisis de las características del objeto contractual se evidencia que la experiencia requerida corresponde, en su mayoría, a actividades desarrolladas por empresas del sector privado, las cuales, por la naturaleza de su actividad, no necesariamente se encuentran inscritas en el RUP.

En este contexto, mantener dicho requisito podría limitar la participación de potenciales oferentes que cuentan con la experiencia técnica, operativa y financiera necesaria para ejecutar el contrato, pero que no están obligados a inscribirse en el Registro Único de Proponentes por desarrollar su actividad principalmente en el ámbito privado.

En consecuencia, y con el propósito de promover una mayor pluralidad de oferentes, garantizar la libre concurrencia y seleccionar la oferta más favorable para la Entidad, se considera jurídicamente viable suprimir la inscripción en el RUP como requisito habilitante obligatorio y permitir que la experiencia y la capacidad de los proponentes sean acreditadas directamente mediante los documentos idóneos de soporte establecidos en el pliego de condiciones, los cuales permitirán verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas, jurídicas y financieras necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.