

RESPUESTAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES SDM-LP-102-2026

Objeto: REALIZAR A MONTO AGOTABLE A PRECIOS UNITARIOS FIJOS LOS MANTENIMIENTOS REPARACIONES Y ADECUACIONES NECESARIAS A LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS SEDES ADMINISTRADAS POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD.

1 - Observación - ROCA INGENIERIA & CONSULTORIA SAS

CO1.MSG.10014470 Fecha de recibo plataforma SECOP II (28/09/2026 15:38:16(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)

OBSERVACIÓN

En nuestra condición de interesados y potenciales proponentes dentro del proceso de selección de la referencia, y en ejercicio del derecho que nos asiste el artículo 2.2.1.1.2.1.4 del Decreto 1082 de 2015, nos permitimos presentar de manera respetuosa la siguiente observación técnica y jurídica al Pliego de Condiciones y su Anexo Técnico, con base en los siguientes argumentos:

1. Fundamento de la Observación y Contradicción Técnica

*El Anexo Técnico del proceso establece que el área estimada de intervención global corresponde a un **Área para construir/intervenir de 307.950 m²**. Como consecuencia directa de esta magnitud, en las condiciones de evaluación del perfil de experiencia específica (Numeral 2.2), la Entidad exige acreditar un contrato o la sumatoria de máximo dos (2) contratos válidos que contemplen un **área intervenida o construida igual o superior a doscientos quince mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados (215.565 m²)**, equivalente al setenta por ciento (70%) del total del proceso.*

No obstante, al analizar de manera integral las 17 principales sedes e inmuebles indicados en la Tabla 1 del Anexo Técnico, salta a la vista una evidente desproporción y distorsión de la realidad física de los bienes de la Entidad por las siguientes razones:

- **Naturaleza macro-operativa de los Patios de Tránsito:** *La gran mayoría del área superficial que compone los 307.950 m² informados por la Entidad no corresponde a edificaciones, infraestructuras techadas o áreas habitables de infraestructura social. Por el contrario, pertenece a los patios de retención de vehículos (tales como Patio Mutis, Fontibón 1 y 2, Suba, Álamos 200, Álamos 201 y Patio Sur). Estos inmuebles son, en su esencia, macro-lotes planos a cielo abierto con acabados predominantemente en recebo, asfalto o suelo afirmado.*

- **Imposibilidad física y jurídica de intervención material:** *Es un hecho notorio y de conocimiento público que la práctica totalidad de la superficie de dichos patios se encuentra permanentemente ocupada por miles de vehículos inmovilizados por infracciones o en estado de abandono bajo*

Secretaría Distrital de Movilidad

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



custodia legal de la SDM. En consecuencia, el contratista de obra no tendrá disponibilidad física sobre esos miles de metros cuadrados de terreno para ejecutar "mantenimientos locativos, reparaciones y adecuaciones necesarias" de la forma en que se estructuraría en una infraestructura social edificada.

• **Inclusión indebida de áreas en el indicador:** Incluir áreas de terreno de patios ocupados dentro del cómputo global de "área para construir/intervenir" infla de manera artificial el indicador del proceso, lo que a su vez genera un requisito de experiencia específica (215.565 m²) que no guarda ninguna relación de conexidad ni proporcionalidad con las obras civiles reales que se van a ejecutar (redes hidrosanitarias, acabados, cubiertas, pintura, cielorrasos, etc., sobre las sedes administrativas y edificaciones operativas).

2. Sustento Jurídico

Esta exigencia vulnera de forma flagrante los principios rectores de la contratación estatal en Colombia:

1. **Principio de Proporcionalidad y Razonabilidad (Art. 5 de la Ley 1150 de 2007):** Los requisitos habilitantes y las condiciones de experiencia específica exigidos por las entidades estatales deben ser estrictamente proporcionales al objeto a contratar y a su valor real. Exigir más de 215.000 m² de experiencia en edificaciones para un contrato cuyo presupuesto oficial es de \$4.398.765.492 resulta desmedido, pues restringe la participación a un espectro mínimo de oferentes que hayan ejecutado megaobras de infraestructura urbana (como aeropuertos o estadios), las cuales distan por completo de la naturaleza de los mantenimientos que requiere la SDM.

2. **Principio de Concurrencia y Libre Participación:** Al mantener un área global indexada a lotes de terreno plano inutilizables para la obra civil interna, se configura una barrera artificial de entrada que restringe el acceso de pluralidad de oferentes idóneos en mantenimiento de edificaciones y adecuaciones locativas.

3. Solicitud Concreta

Con el fin de garantizar la objetividad, la transparencia y la correcta estructuración económica del proceso, solicitamos a la Entidad:

1. **Publicar el desglose detallado de las áreas:** Solicitamos que se informe el área exacta en metros cuadrados (m²) de terreno y el área construida de cada una de las 17 edificaciones/sedes indicadas en el pliego de condiciones, diferenciando claramente el área de infraestructura edificada respecto al área de suelo afirmado de los patios.

2. **Excluir las áreas de terreno plano ocupadas de los patios:** Solicitamos restar del cálculo total del "Área para construir/intervenir (307.950 m²)" los metros cuadrados de terreno a cielo abierto destinados al acopio de vehículos inmovilizados, toda vez que no serán objeto de intervención constructiva real ni continua por el contratista de obra.



3. Recalcular el requisito de experiencia específica: Una vez depurado el indicador y obtenida el área real construida/intervenable de los inmuebles de la Secretaría, se proceda a recalcular el requerimiento del Numeral 2.2 (Experiencia Específica), ajustándolo a los metros cuadrados técnicos reales de las edificaciones objeto del proceso de selección.

Respuesta de la Entidad:

Frente a los argumentos expuestos por el observante respecto al área estimada de intervención global 307,95 m² y las condiciones de acreditación de la experiencia específica (Numeral 2.2 del Pliego de Condiciones), la Entidad se permite emitir el correspondiente pronunciamiento técnico y jurídico en los siguientes términos:

Sustento Técnico-Jurídico sobre la Consideración del Área Total del Terreno

La Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) aclara que la inclusión de la totalidad del área superficial de los predios en los estudios previos y en el Anexo Técnico no obedeció a un indicador arbitrario, sino a la realidad operativa del objeto contractual, fundamentada en los siguientes aspectos:

- **Naturaleza macro-operativa e integralidad de los Patios de Tránsito:** La superficie a cielo abierto de los patios operativos (tales como Mutis, Fontibón 1 y 2, Suba, Álamos 200, Álamos 201 y Patio Sur, entre otros) no constituye un área pasiva o desvinculada del servicio. Las actividades de mantenimiento y conservación de la Entidad no solo abarcan las edificaciones e infraestructura cubierta, sino que también comprenden intervenciones físicas constantes sobre los predios a cielo abierto, tales como:
 - Mantenimiento de cerramientos perimetrales, portones y esquemas de seguridad.
 - Obras de drenaje pluvial, canales, cajas de inspección y manejo de escorrentías.
 - Reparación de vías internas, zonas de maniobra y estabilización de superficies (asfalto, concreto o afirmado).
 - Mantenimiento de redes de iluminación exterior, torres de alumbrado y acometidas.
 - Demarcación y delimitación de áreas operativas.

Por estas razones, el cómputo inicial reflejó la totalidad del área física bajo la responsabilidad de la SDM sobre la cual se ejecutan acciones directas de mantenimiento.

- **Inexistencia de imposibilidad física de intervención:** No existe imposibilidad física para la ejecución de las obras. La Entidad cuenta con esquemas de gestión operativa y logística que permiten la rotación interna y la liberación progresiva de frentes de trabajo por sectores dentro de los mismos predios, habilitando al contratista para realizar los mantenimientos locativos y las adecuaciones necesarias que surjan durante la ejecución del contrato sin interferir con la custodia de los vehículos.
- **Conexidad y fundamentación jurídica del indicador:** Sí existe una relación directa entre la magnitud del área global exigida y el objeto a contratar. Al tratarse de un contrato de mantenimiento integral sobre la infraestructura de la SDM, la verificación de experiencia en proyectos de gran extensión garantiza que el oferente cuente con la capacidad logística, técnica y de personal suficiente para coordinar múltiples frentes de trabajo simultáneos en predios de gran magnitud.



Pronunciamiento respecto al Sustento Jurídico de la Observación

Frente a los planteamientos jurídicos expresados por el observante sobre la aplicación de los principios de proporcionalidad, razonabilidad y libre concurrencia (Art. 5 de la Ley 1150 de 2007), la Secretaría Distrital de Movilidad precisa lo siguiente:

1. Frente a la Presunción de legalidad y fundamentación del estudio previo

La Entidad aclara que la estructuración del Pliego de Condiciones y la exigencia del requisito habilitante de experiencia se adelantaron con estricto apego al principio de responsabilidad (Art. 26 de la Ley 80 de 1993) y a los análisis de conveniencia e idoneidad técnica. Las condiciones fijadas correspondieron a la escala real de los predios bajo la administración de la SDM y en ningún momento tuvieron por objeto restringir el mercado ni configurar barreras de entrada para los interesados.

2. Frente a la observancia de la libre concurrencia y la proporcionalidad

No obstante, en observancia de los principios de transparencia, libre concurrencia y selección objetiva (Artículos 209 de la C.P. y 3° de la Ley 80 de 1993), y con el fin de promover un escenario contractual altamente competitivo que garantice la máxima pluralidad de ofertas en proporción al presupuesto oficial (\$4.398.765.492), la entidad se acoge a la sugerencia planteada, por lo cual procederá a formalizar el reajuste del metraje global en el Anexo Técnico acotándolo a las áreas de intervención directa efectiva, con la consecuente reducción proporcional de los metros cuadrados exigidos en el Numeral 2.2 del Pliego de Condiciones.

Análisis frente al concepto de área intervenida o construida

La **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, como instrumento para la validación de la experiencia específica, establece como requisito que:

*“Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe contemplar un **área intervenida o construida** igual o superior al (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección, el cual corresponde a [la entidad indicará los metros cuadrados para el proceso de selección].”*

Por su parte, el **Anexo 5 – Glosario** define el concepto de **área construida** en los siguientes términos:



(...) **2.1. Área construida:** Se entiende como el área por edificar y/o edificada que se va a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. (...)

No obstante, ni la **Matriz** ni el **Anexo 5** establecen una definición específica de “**área intervenida**”. Por ello, el equipo estructurador, con fundamento en las actividades de mantenimiento previstas para la ejecución del contrato que resulte del presente proceso, **tomó como referencia el alcance físico de dichas actividades**, el cual comprende tanto las edificaciones como las superficies exteriores vinculadas funcionalmente a la operación de las sedes.

En particular, los patios operativos, entre ellos **Mutis, Fontibón 1 y 2, Suba, Álamos 200, Álamos 201 y Patio Sur**, se encuentran directamente vinculados al funcionamiento de las instalaciones y son objeto de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, tales como mantenimiento de cerramientos y portones, drenajes y manejo de aguas lluvias, vías internas y zonas de maniobra, superficies en asfalto, concreto o afirmado, iluminación exterior y demarcación de áreas operativas.

En consecuencia, los **307.950 m²** correspondían a la superficie considerada por la Entidad para dimensionar el alcance físico de las intervenciones previstas en el contrato. Este valor comprende las áreas construidas y las superficies exteriores que serán objeto de mantenimiento, **sin que estas últimas se consideren áreas construidas**.

En conclusión:

1 - La Entidad acoge su observación, y procederá a publicar el **desglose de las áreas construidas de las 17 sedes relacionadas en el pliego de condiciones**, indicando para cada una el área correspondiente en metros cuadrados (m²).

SEDES ADMINISTRATIVAS		DIRECCIÓN	No, DE PISOS	ÁREA DE TERRENO m2 (Planos)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN N m2
1	CALLE 13	Calle 13 # 37 -35	3 (+ mezzanine)	6200,0	10997,95
2	PALOQUEMAO	Carrera 28 A # 18 - 20	5	4760,0	5802,76
3	CHICÓ	Carrera 18 # 93 - 64	2	780,0	604,1
4	PATIO 4	Av Calle 3 # 36 - 83	1	8686,3	738,4
5	PATIO SUR	Av Calle 57R sur (Autopista sur) # 75D - 11	2	13240,6	1403



6	ALMACEN GENERAL	Av Carrera 30 # 12A -01 Sur	2	2288,3	1512,7
7	SECCIONAL TRÁNSITO Y TRANSPORTE	Carrera 36 # 11A - 62	5	4130,9	1996,95
SUBTOTAL				40086,2	23055,86

SEDES DE ALMACENAMIENTO DE ARCHIVO		DIRECCIÓN	No, DE PISOS	ÁREA DE TERRENO m2 (Planos)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN N m2
1	CASA 21	Carrera 21 # 16 - 35	3	317,4	569,6
2	ARCHIVO ÁLAMOS	Calle 64 G # 92-44 Bodega	2	6465,7	1032,44
		Calle 64 G # 92-38 Bodega	2		1029,7
SUBTOTAL				6783,0	2631,74

SEDES DE ALMACENAMIENTO DE VEHÍCULOS		DIRECCIÓN	No, DE PISOS	ÁREA DE TERRENO m2 (Planos)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN N m2
1	PATIO FONTIBÓN 2	Av Calle 17 # 123B-10	2	12423,6	602,5
2	PATIO 50	Calle 19 # 50-71	1	20406,6	14
3	PATIO SUBA	Av Carrera 118 # 129C - 17	Lote	28000,0	3
4	PATIO FONTIBON 1	Calle 17 # 90 - 90	Lote	80250,0	30
5	PATIO ALAMOS 200	Transversal 93 # 51-23	Lote	52700,0	376,51
6	PATIO ALAMOS 201	Calle 51 #93-67	Lote	48569,1	0
7	PATIO TRANSITORIO	AV calle 63 # 93-93	Lote	9984,0	433,95
8	PATIO MUTIS	Calle 65 # 95-67	Lote	8748,0	0
SUBTOTAL				261081,3	1459,96
TOTAL				307950,5	27147,56

Secretaría Distrital de Movilidad

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



De acuerdo con la anterior desagregación de las áreas, se determinó un área total para construir/intervenir de **27.147,56 m2**.

2 - Revisada la solicitud presentada en la observación y analizado lo establecido en el Pliego de Condiciones y en la **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, se acoge la observación. En consecuencia, para efectos de determinar el área objeto de experiencia, se adoptará como criterio de acreditación el correspondiente al **área construida de las edificaciones**, y no el área total del terreno o lote sobre el cual estas se encuentran implantadas.

Esta precisión se efectúa atendiendo a los principios de **libre concurrencia, pluralidad de oferentes, igualdad y transparencia** que rigen la contratación estatal, con el propósito de que el requisito de experiencia sea claro, objetivo y proporcional frente al objeto del proceso, evitando incorporar criterios que puedan generar restricciones no previstas en la Matriz y que limiten injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

En consecuencia, para la acreditación de la experiencia específica **no se contabilizarán como área intervenida o construida los patios, zonas exteriores, áreas libres ni demás superficies de terreno a cielo abierto**, aun cuando estas se encuentren dentro de los predios objeto de intervención.

Lo anterior **no implica que dichas áreas se encuentren excluidas del alcance del contrato** que resulte del presente proceso. Las actividades previstas comprenden el mantenimiento preventivo y correctivo de las diferentes áreas que conforman las sedes, incluyendo superficies exteriores funcionalmente vinculadas a su operación, tales como los patios destinados al almacenamiento y operación de vehículos, así como sus cerramientos, drenajes, vías internas, zonas de maniobra, iluminación exterior y demás elementos asociados.

Por tanto, para efectos de la **acreditación de la experiencia**, se tendrá como criterio de medición únicamente el **área construida de las edificaciones**, conforme a lo establecido en la Matriz. Las áreas exteriores y de terreno a cielo abierto continuarán haciendo parte del **alcance físico y operativo del contrato**, pero no serán contabilizadas para determinar el área requerida como experiencia específica.

3 - Se acoge la observación y se realiza el **recálculo del requisito de experiencia**, se precisa que se actualizará el documento de **Estudios Previos**, específicamente el numeral **10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE**, el cual quedará establecido de la siguiente manera:

10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

Los Proponentes deben acreditar su experiencia a través de: (i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, (ii) la presentación el Formato 3 – Experiencia para todos los Proponentes y (iii) alguno de los documentos válidos para la



acreditación de la experiencia señalados en el numeral 12.5.1.5 cuando se requiera la verificación de información del Proponente adicional a la contenida en el RUP.

La evaluación de los Proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso.

Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o con Entidades.

El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a:

- **Área para construir/intervenir:** 27.147,56 m2.
- **Área para construir/intervenir con (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección:** 19.003,30 m2.
- **Presupuesto Oficial:** \$4.398.765.492.

Adicionalmente en el Anexo 1 – Anexo Técnico se detallan las condiciones particulares asociadas con las obras a realizar y los aspectos técnicos particulares.

Nota: Las zonas exteriores, áreas libres y demás superficies de terreno a cielo abierto **hacen parte integral del objeto y del alcance del contrato**. Estas áreas, al encontrarse vinculadas funcionalmente a las sedes objeto de intervención, podrán ser objeto de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo previstas en el contrato, de acuerdo con las necesidades, condiciones y requerimientos establecidos para cada sede.

Así mismo, se realizará ajuste en el documento base numeral 3.5. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE.

2 - Observación - LUIS FERNANDO TAMAYO PERALTA

CO1.MSG.10016636 Fecha de recibo plataforma SECOP II (28/09/2026 21:55:19(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)

OBSERVACIÓN:



Detalles de mensaje

Referencia interna: SDM-LP-102-2026
Descripción del proceso: REALIZAR A MONTO AGOTABLE A PRECIOS UNITARIOS FLOS LOS MANTENIMIENTOS REPARACIONES Y ADECUACIONES NECESARIAS A LA INFRAESTRUCTU
De: LUIS FERNANDO TAMAYO PERALTA
Usuario: LUIS FERNANDO TAMAYO PERALTA
Fecha: 3 días de tiempo transcurrido (28/09/2026 21:55:19 UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Referencia del mensaje: CO1.MSG.10016636
Tipo de mensaje: Observaciones
Asunto: OBSERVACION PREPLIEGOS

Texto de mensaje

CORDIAL SALUDO.

FAVOR ACLARAR EL AREA REQUERIDA A CERTIFICAR, EN EL PLIEGO DE CONDICIONES DICE:

El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a: Área para construir/intervenir: 307.950 m2.

ES UN AREA MUY ALTA A CERTIFICAR,

FAVOR ACLARAR?

Respuesta de la Entidad:

Revisada la solicitud presentada en la observación y analizado lo establecido en el Pliego de Condiciones y en la **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, se acoge la observación. En consecuencia, para efectos de determinar el área objeto de experiencia, se adoptará como criterio de acreditación el correspondiente al **área construida de las edificaciones**, y no el área total del terreno o lote sobre el cual estas se encuentran implantadas.

Esta precisión se efectúa atendiendo a los principios de **libre concurrencia, pluralidad de oferentes, igualdad y transparencia** que rigen la contratación estatal, con el propósito de que el requisito de experiencia sea claro, objetivo y proporcional frente al objeto del proceso, evitando incorporar criterios que puedan generar restricciones no previstas en la Matriz y que limiten injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

Además, se precisa que se actualizará el documento de **Estudios Previos**, específicamente el numeral **10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE**, el cual quedará establecido de la siguiente manera:

10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

Los Proponentes deben acreditar su experiencia a través de: (i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, (ii) la presentación el Formato 3 – Experiencia para todos los Proponentes y (iii) alguno de los documentos válidos para la acreditación de la experiencia señalados en el numeral 12.5.1.5 cuando se requiera la verificación de información del Proponente adicional a la contenida en el RUP.

Secretaría Distrital de Movilidad

Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 1951



La evaluación de los Proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso.

Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o con Entidades.

El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a:

- **Área para construir/intervenir:** 27.147,56 m2.
- **Área para construir/intervenir con (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección:** 19.003,30 m2.
- **Presupuesto Oficial:** \$4.398.765.492.

Adicionalmente en el Anexo 1 – Anexo Técnico se detallan las condiciones particulares asociadas con las obras a realizar y los aspectos técnicos particulares.

Nota: Las zonas exteriores, áreas libres y demás superficies de terreno a cielo abierto **hacen parte integral del objeto y del alcance del contrato**. Estas áreas, al encontrarse vinculadas funcionalmente a las sedes objeto de intervención, podrán ser objeto de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo previstas en el contrato, de acuerdo con las necesidades, condiciones y requerimientos establecidos para cada sede.

Así mismo, se realizará ajuste en el documento base numeral 3.5. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

3 - Observación – HECHO EN COLOMBIA DISEÑADORES SAS

CO1.MSG.10018728 Fecha de recibo plataforma SECOP II (29/09/2026 11:26:11(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)

OBSERVACIÓN:



Detalles de mensaje

Referencia interna: SDM-LP-102-2026
Descripción del proceso: REALIZAR A MONTO AGOTABLE A PRECIOS UNITARIOS FIJOS LOS MANTENIMIENTOS REPARACIONES Y ADECUACIONES NECESARIAS A LA INFRAESTRUCTURA
De: HECHO EN COLOMBIA DISEÑADORES S.A.S
Usuario: LINA MARCELA GOMEZ PICO
Fecha: 3 días de tiempo transcurrido (29/09/2026 11:26:11(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Referencia del mensaje: CO1.MSG.10018728
Tipo de mensaje: Observaciones
Asunto: Observaciones.

Texto de mensaje

Señores

SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD.

Reciban un Cordial Saludo.

Por medio del presente nos permitimos realizar observar, la cual consiste en solicitar aclaración sobre los M2 que se deben acreditar para la experiencia, debido a que la misma es un área muy alta y desproporcionada para el proyecto a ejecutar, consideramos que puede deberse a un error de digitación.

Agradecemos su atención.

Cordialmente,

HECN.

Respuesta de la Entidad:

Análisis frente al concepto de área intervenida o construida

La **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, como instrumento para la validación de la experiencia específica, establece como requisito que:

*“Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe contemplar un **área intervenida o construida** igual o superior al (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección, el cual corresponde a [la entidad indicará los metros cuadrados para el proceso de selección].”*

Por su parte, el **Anexo 5 – Glosario** define el concepto de **área construida** en los siguientes términos:

Secretaría Distrital de Movilidad

11

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

(...) **2.1. Área construida:** Se entiende como el área por edificar y/o edificada que se va a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. (...)

No obstante, ni la **Matriz** ni el **Anexo 5** establecen una definición específica de “**área intervenida**”. Por ello, el equipo estructurador, con fundamento en las actividades de mantenimiento previstas para la ejecución del contrato que resulte del presente proceso, **tomó como referencia el alcance físico de dichas actividades**, el cual comprende tanto las edificaciones como las superficies exteriores vinculadas funcionalmente a la operación de las sedes.

En particular, los patios operativos, entre ellos **Mutis, Fontibón 1 y 2, Suba, Álamos 200, Álamos 201 y Patio Sur**, se encuentran directamente vinculados al funcionamiento de las instalaciones y son objeto de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, tales como mantenimiento de cerramientos y portones, drenajes y manejo de aguas lluvias, vías internas y zonas de maniobra, superficies en asfalto, concreto o afirmado, iluminación exterior y demarcación de áreas operativas.

En consecuencia, los **307.950 m²** correspondían a la superficie considerada por la Entidad para dimensionar el alcance físico de las intervenciones previstas en el contrato. Este valor comprende las áreas construidas y las superficies exteriores que serán objeto de mantenimiento, **sin que estas últimas se consideren áreas construidas**.

Sin embargo y una vez revisada la solicitud presentada en la observación y analizado lo establecido en el Pliego de Condiciones y en la **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, se acoge la observación. En consecuencia, para efectos de determinar el área objeto de experiencia, se adoptará como criterio de acreditación el correspondiente al **área construida de las edificaciones**, y no el área total del terreno o lote sobre el cual estas se encuentran implantadas.

Esta precisión se efectúa atendiendo a los principios de **libre concurrencia, pluralidad de oferentes, igualdad y transparencia** que rigen la contratación estatal, con el propósito de que el requisito de experiencia sea claro, objetivo y proporcional frente al objeto del proceso, evitando incorporar criterios que puedan generar restricciones no previstas en la Matriz y que limiten injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

Además, se precisa que se actualizará el documento de **Estudios Previos**, específicamente el numeral **10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE**, el cual quedará establecido de la siguiente manera:

10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

Los Proponentes deben acreditar su experiencia a través de: (i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, (ii) la presentación el Formato 3 –



Experiencia para todos los Proponentes y (iii) alguno de los documentos válidos para la acreditación de la experiencia señalados en el numeral 12.5.1.5 cuando se requiera la verificación de información del Proponente adicional a la contenida en el RUP.

La evaluación de los Proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso.

Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o con Entidades.

El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a:

- **Área para construir/intervenir:** 27.147,56 m2.
- **Área para construir/intervenir con (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección:** 19.003,30 m2.
- **Presupuesto Oficial:** \$4.398.765.492.

Adicionalmente en el Anexo 1 – Anexo Técnico se detallan las condiciones particulares asociadas con las obras a realizar y los aspectos técnicos particulares.

Nota: Las zonas exteriores, áreas libres y demás superficies de terreno a cielo abierto **hacen parte integral del objeto y del alcance del contrato**. Estas áreas, al encontrarse vinculadas funcionalmente a las sedes objeto de intervención, podrán ser objeto de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo previstas en el contrato, de acuerdo con las necesidades, condiciones y requerimientos establecidos para cada sede.

Así mismo, se realizará ajuste en el documento base numeral 3.5. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

4 - Observación - GRUPO EMPRESARIAL INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CIA S.A.S. - INCO SAS.

CO1.MSG.10034943 Fecha de recibo plataforma SECOP II (01/10/2026 20:27:23(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)

OBSERVACIÓN:



Cordial Saludo respetados señores:

Una vez revisados el Proyecto de Pliego de Condiciones, Documento Base, Estudios Previos, Anexo técnico y demás documentos publicados dentro del proceso de la referencia, respetuosamente presentamos las siguientes observaciones:

El numeral 3.5.1 del Proyecto de Pliego establece un área para construir/intervenir de **307.950 m²** y, con base en ella, exige acreditar experiencia específica sobre **215.565 m²**, correspondiente al 70 % definido en la Matriz 1.

Amablemente solicitamos a la Entidad **publicar el soporte técnico y la memoria de cálculo que sustentan los 307.950 m²**, así como verificar que dicha cifra corresponda efectivamente al área estimada de intervención y no a la simple sumatoria de las áreas físicas, construidas, catastrales o totales de las sedes administradas por la SDM.

Lo anterior refiere a que de las **17 sedes relacionadas en el Anexo 1, 10 corresponden a patios destinados principalmente a la custodia de vehículos**, en su mayoría espacios abiertos, respecto de los cuales los documentos del proceso prevén intervenciones puntuales sobre cerramientos, portones, iluminación, redes y áreas de operación, más no necesariamente sobre la totalidad de su superficie.

En consecuencia, **el área total de un inmueble o patio no puede equipararse automáticamente con el área que efectivamente será objeto de mantenimiento, reparación o adecuación**. Esta diferenciación resulta aún más relevante teniendo en cuenta que el contrato se ejecutará **a monto agotable y precios unitarios fijos**, que las



sedes son indicativas y que las actividades, cantidades y áreas concretas serán determinadas durante la ejecución mediante diagnósticos técnicos y autorización de la interventoría.

Este criterio resulta semejante con el **Concepto C-564 de 2026 de Colombia Compra Eficiente**, según el cual, en contratos de mantenimiento donde no es posible determinar previamente el área exacta a intervenir, pueden utilizarse estimaciones de cantidades o unidades de referencia que permitan establecer una magnitud representativa del proyecto.

Por lo anteriormente expuesto, solicitamos:

1. Publicar la memoria de cálculo y metodología utilizada para determinar los **307.950 m²**.
2. Discriminar dicha área por sede, indicando área total, construida, cubierta, descubierta y **área estimada realmente susceptible de intervención**.
3. Precisar qué áreas de los patios fueron incluidas y justificar, en caso de haberse contabilizado áreas abiertas de parqueo o custodia de vehículos, por qué se consideran integralmente como área de intervención.
4. Publicar las cantidades históricas o estimadas utilizadas para estructurar el contrato.
5. En caso de comprobarse que los 307.950 m² corresponden a áreas generales de los inmuebles y no al área razonablemente intervenible, **recalcular la magnitud del proyecto y, en consecuencia, ajustar proporcionalmente el requisito de experiencia específica**.

En síntesis, **no se cuestiona el porcentaje del 70 % establecido en la Matriz 1, sino la base de 307.950 m² sobre la cual se está aplicando**, la cual debe ser objetiva, verificable y proporcional al alcance real de las intervenciones previstas.

Respuesta de la Entidad:

La Entidad acoge su observación, y procederá a publicar el **desglose de las áreas construidas y las áreas de los terrenos correspondientes a las 17 sedes relacionadas en el pliego de condiciones**, indicando para cada una el área correspondiente en metros cuadrados (m²).

SEDES ADMINISTRATIVAS		DIRECCIÓN	No, DE PISOS	ÁREA DE TERRENO m2 (Planos)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN N m2
1	CALLE 13	Calle 13 # 37 -35	3 (+ mezzanine)	6200,0	10997,95
2	PALOQUEMAO	Carrera 28 A # 18 - 20	5	4760,0	5802,76

Secretaría Distrital de Movilidad

15

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

3	CHICÓ	Carrera 18 # 93 - 64	2	780,0	604,1
4	PATIO 4	Av Calle 3 # 36 - 83	1	8686,3	738,4
5	PATIO SUR	Av Calle 57R sur (Autopista sur) # 75D - 11	2	13240,6	1403
6	ALMACEN GENERAL	Av Carrera 30 # 12A -01 Sur	2	2288,3	1512,7
7	SECCIONAL TRÁNSITO Y TRANSPORTE	Carrera 36 # 11A - 62	5	4130,9	1996,95
SUBTOTAL				40086,2	23055,86

SEDES DE ALMACENAMIENTO DE ARCHIVO		DIRECCIÓN	No, DE PISOS	ÁREA DE TERRENO m2 (Planos)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN N m2
1	CASA 21	Carrera 21 # 16 - 35	3	317,4	569,6
2	ARCHIVO ÁLAMOS	Calle 64 G # 92-44 Bodega	2	6465,7	1032,44
		Calle 64 G # 92-38 Bodega	2		1029,7
SUBTOTAL				6783,0	2631,74

SEDES DE ALMACENAMIENTO DE VEHÍCULOS		DIRECCIÓN	No, DE PISOS	ÁREA DE TERRENO m2 (Planos)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN N m2
1	PATIO FONTIBÓN 2	Av Calle 17 # 123B-10	2	12423,6	602,5
2	PATIO 50	Calle 19 # 50-71	1	20406,6	14
3	PATIO SUBA	Av Carrera 118 # 129C - 17	Lote	28000,0	3
4	PATIO FONTIBON 1	Calle 17 # 90 - 90	Lote	80250,0	30
5	PATIO ALAMOS 200	Transversal 93 # 51-23	Lote	52700,0	376,51
6	PATIO ALAMOS 201	Calle 51 #93-67	Lote	48569,1	0

Secretaría Distrital de Movilidad

16

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

7	PATIO TRANSITORIO	AV calle 63 # 93-93	Lote	9984,0	433,95
8	PATIO MUTIS	Calle 65 # 95-67	Lote	8748,0	0
SUBTOTAL				261081,3	1459,96
TOTAL				307950,5	27147,56

De acuerdo con la anterior desagregación de las área, se determinó un Área total para construir/intervenir de **27.147,56 m2**.

Análisis frente al concepto de área intervenida o construida

La **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, como instrumento para la validación de la experiencia específica, establece como requisito que:

*“Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe contemplar un **área intervenida o construida** igual o superior al (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección, el cual corresponde a [la entidad indicará los metros cuadrados para el proceso de selección].”*

Por su parte, el **Anexo 5 – Glosario** define el concepto de **área construida** en los siguientes términos:

(...) **2.1. Área construida:** Se entiende como el área por edificar y/o edificada que se va a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. (...)

No obstante, ni la **Matriz** ni el **Anexo 5** establecen una definición específica de “**área intervenida**”. Por ello, el equipo estructurador, con fundamento en las actividades de mantenimiento previstas para la ejecución del contrato que resulte del presente proceso, **tomó como referencia el alcance físico de dichas actividades**, el cual comprende tanto las edificaciones como las superficies exteriores vinculadas funcionalmente a la operación de las sedes.

En particular, los patios operativos, entre ellos **Mutis, Fontibón 1 y 2, Suba, Álamos 200, Álamos 201 y Patio Sur**, se encuentran directamente vinculados al funcionamiento de las instalaciones y son objeto de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, tales como mantenimiento de cerramientos y portones, drenajes y manejo de aguas lluvias, vías internas y zonas de maniobra, superficies en asfalto, concreto o afirmado, iluminación exterior y demarcación de áreas operativas.

En consecuencia, los **307.950 m²** correspondían a la superficie considerada por la Entidad para dimensionar el alcance físico de las intervenciones previstas en el contrato. Este valor comprende



las áreas construidas y las superficies exteriores que serán objeto de mantenimiento, **sin que estas últimas se consideren áreas construidas.**

Publicación de históricos de áreas en proceso anteriores de la Entidad

Proceso	Área Requerida
SDM-LP-40-2025	15.931 m2
SDM-LP-65-2024	15.931 m2
SDM-LP-33-2023	15.931 m2
SDM-LP-81-2022	15.931 m2
SDM-LP-090-2021	15.931 m2
SDM-LP-053-2020	15.931 m2

Revisada la solicitud presentada en la observación y analizado lo establecido en el Pliego de Condiciones y en la **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, se acoge la observación. En consecuencia, para efectos de determinar el área objeto de experiencia, se adoptará como criterio de acreditación el correspondiente al **área construida de las edificaciones**, y no el área total del terreno o lote sobre el cual estas se encuentran implantadas.

Esta precisión se efectúa atendiendo a los principios de **libre concurrencia, pluralidad de oferentes, igualdad y transparencia** que rigen la contratación estatal, con el propósito de que el requisito de experiencia sea claro, objetivo y proporcional frente al objeto del proceso, evitando incorporar criterios que puedan generar restricciones no previstas en la Matriz y que limiten injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

Además, se precisa que se actualizará el documento de **Estudios Previos**, específicamente el numeral **10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE**, el cual quedará establecido de la siguiente manera:

10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

Los Proponentes deben acreditar su experiencia a través de: (i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, (ii) la presentación el Formato 3 – Experiencia para todos los Proponentes y (iii) alguno de los documentos válidos para la acreditación de la experiencia señalados en el numeral 12.5.1.5 cuando se requiera la verificación de información del Proponente adicional a la contenida en el RUP.

Secretaría Distrital de Movilidad

18

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

La evaluación de los Proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso.

Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o con Entidades.

El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a:

- **Área para construir/intervenir:** 27.147,56 m².
- **Área para construir/intervenir con (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección:** 19.003,30 m².
- **Presupuesto Oficial:** \$4.398.765.492.

Adicionalmente en el Anexo 1 – Anexo Técnico se detallan las condiciones particulares asociadas con las obras a realizar y los aspectos técnicos particulares.

Nota: Las zonas exteriores, áreas libres y demás superficies de terreno a cielo abierto **hacen parte integral del objeto y del alcance del contrato**. Estas áreas, al encontrarse vinculadas funcionalmente a las sedes objeto de intervención, podrán ser objeto de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo previstas en el contrato, de acuerdo con las necesidades, condiciones y requerimientos establecidos para cada sede.

Así mismo, se realizará ajuste en el documento base numeral 3.5. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

5 - Observación - ANDRÉS FELIPE SUAREZ ARIAS

CO1.MSG.10042123 Fecha de recibo plataforma SECOP II (05/10/2026 10:25:45(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)

OBSERVACIÓN:

En condición de potencial proponente y en ejercicio de los derechos establecidos en el artículo 2.2.1.1.2.1.4 del Decreto 1082 de 2015, presento la siguiente observación técnica, jurídica y operativa al Pliego de Condiciones del proceso SDM-LP-102-2026.

La presente observación demuestra que el requisito de experiencia específica exigido (215.565 m²) es desproporcionado respecto a la naturaleza, modalidad y valor del contrato, contraviniendo los principios y lineamientos oficiales de Colombia Compra Eficiente y la jurisprudencia del Consejo de Estado.

1. LA CONTRADICCIÓN FUNDAMENTAL: REQUISITO DE ÁREA FIJA EN CONTRATO A MONTO AGOTABLE

Secretaría Distrital de Movilidad

19

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

El Anexo Técnico del proceso exige acreditar experiencia específica mínima de 215.565 m² (equivalente al 70% del área total de 307.950 m²). Sin embargo, esta exigencia choca frontalmente con la propia estructura contractual definida en los Estudios Previos:

a) El contrato es estructurado "a monto agotable a precios unitarios fijos", modalidad que por definición implica que las cantidades exactas de obra se determinan durante la ejecución, no previamente.

b) Los Estudios Previos (págs. 4-6) establecen explícitamente que "las sedes objeto de intervención podrán variar durante la ejecución del contrato" y que "las actividades reales se determinan durante la ejecución mediante diagnósticos técnicos".

c) El contratista no se compromete a ejecutar 215.565 m². Solo dispone de un presupuesto a monto agotable (aproximadamente \$2.100 millones según presupuestos base) que se distribuirá según los requerimientos identificados en diagnósticos posteriores.

d) Es posible que la Entidad no intervenga todas las 17 sedes mencionadas, o que algunos trabajos sean menores al presupuestado, reduciendo significativamente el área ejecutada real.

Esta estructura genera una paradoja: se exige experiencia sobre un volumen fijo (215.565 m²) cuando el objeto contractual es de naturaleza variable e indeterminada.

3. SUSTENTO JURÍDICO: VULNERACIÓN DE PRINCIPIOS ESTATUTARIOS

3.1 Ley 1150 de 2007 – Principio de Proporcionalidad

El artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 establece que los requisitos exigidos en los procesos de selección "deben ser estrictamente proporcionales al objeto a contratar" y "no podrán constituir barrera injustificada de participación".

Aplicación al caso: El requisito de 215.565 m² no es proporcional a un contrato a monto agotable con alcance variable. Es una barrera injustificada que impide la participación de empresas especializadas en mantenimiento integral que carecen de proyectos de esta magnitud específicamente.

3.2 Decreto 1082 de 2015 – Requisitos Estrictamente Necesarios

El artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 especifica: "Los requisitos habilitantes que exija la entidad estatal no podrán ser superiores a los estrictamente necesarios para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se van a contratar."

Aplicación al caso: Para garantizar el cumplimiento de mantenimiento, reparaciones y adecuaciones en múltiples sedes con presupuesto variable (monto agotable), no es estrictamente necesario que el contratista haya ejecutado 215.565 m² continuos. Experiencia en trabajos similares de menor magnitud (en rangos proporcionales: 100.000-150.000 m² o criterio presupuestario) es suficiente para demostrar capacidad técnica.

Secretaría Distrital de Movilidad

20

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

3.3 Restricción de Competencia

El requisito desproporcionado genera un efecto restrictivo de competencia:

- *Excluye empresas especializadas en mantenimiento integral que cuentan con experiencia comprobada en reparaciones, adecuaciones y trabajos complementarios, pero en proyectos de menor escala.*
- *Favorece desproporcionadamente a grandes constructoras cuya experiencia puede incluir megaproyectos, no necesariamente de mantenimiento multi sede.*
- *Contraviene el principio de libre concurrencia del Decreto 1082, que busca favorecer acceso a procesos de contratación para empresas especializadas.*

3. SOLICITUD CONCRETA

Solicitamos a la Entidad modificar el requisito de experiencia específica (Numeral 2.2) en los siguientes términos:

Bajar el área a valores razonables y proporcional al objeto contractual, teniendo en cuenta que no existe una Certeza del arena que vaya hacer realmente intervenida y que estas intervenciones son de naturaleza variable según diagnósticos, siendo así la cantidad desmesurada de área solicitada resultaría restrictiva a la participación.

Respuesta de la Entidad:

Revisada la solicitud presentada en la observación y analizado lo establecido en el Pliego de Condiciones y en la **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, se acoge la observación. En consecuencia, para efectos de determinar el área objeto de experiencia, se adoptará como criterio de acreditación el correspondiente al **área construida de las edificaciones**, y no el área total del terreno o lote sobre el cual estas se encuentran implantadas.

Esta precisión se efectúa atendiendo a los principios de **libre concurrencia, pluralidad de oferentes, igualdad y transparencia** que rigen la contratación estatal, con el propósito de que el requisito de experiencia sea claro, objetivo y proporcional frente al objeto del proceso, evitando incorporar criterios que puedan generar restricciones no previstas en la Matriz y que limiten injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

Además, se precisa que se actualizará el documento de **Estudios Previos**, específicamente el numeral **10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE**, el cual quedará establecido de la siguiente manera:

10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

Secretaría Distrital de Movilidad

21

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Los Proponentes deben acreditar su experiencia a través de: (i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, (ii) la presentación el Formato 3 – Experiencia para todos los Proponentes y (iii) alguno de los documentos válidos para la acreditación de la experiencia señalados en el numeral 12.5.1.5 cuando se requiera la verificación de información del Proponente adicional a la contenida en el RUP.

La evaluación de los Proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso.

Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o con Entidades.

El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a:

- **Área para construir/intervenir:** 27.147,56 m2.
- **Área para construir/intervenir con (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección:** 19.003,30 m2.
- **Presupuesto Oficial:** \$4.398.765.492.

Adicionalmente en el Anexo 1 – Anexo Técnico se detallan las condiciones particulares asociadas con las obras a realizar y los aspectos técnicos particulares.

Nota: Las zonas exteriores, áreas libres y demás superficies de terreno a cielo abierto **hacen parte integral del objeto y del alcance del contrato**. Estas áreas, al encontrarse vinculadas funcionalmente a las sedes objeto de intervención, podrán ser objeto de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo previstas en el contrato, de acuerdo con las necesidades, condiciones y requerimientos establecidos para cada sede.

Así mismo, se realizará ajuste en el documento base numeral 3.5. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

6 - Observación - LUIS PEREZ POSSO

CO1.MSG.10043051 *Fecha de recibo plataforma SECOP II (05/10/2026 12:20:46(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

OBSERVACIÓN



OBSERVACIÓN Ejecución en dos vigencias fiscales sin soporte de vigencias futuras

Los cuatro CDP que respaldan el proceso (977, 3390, 3441 y 968) corresponden exclusivamente a la vigencia 2026. Sin embargo, el cronograma prevé la suscripción del contrato el 16 de diciembre de 2026 y el registro presupuestal el 17 de diciembre, con un plazo de siete meses contados desde el acta de inicio, la cual además está condicionada a la aprobación de garantías y a la notificación de la interventoría. En la práctica, la totalidad o casi totalidad de la ejecución ocurrirá en 2027. El propio Anexo Técnico (numeral 4) lo reconoce al señalar que “la ejecución del objeto contractual comprende las vigencias fiscales 2026 y 2027”.

Ninguno de los documentos publicados menciona autorización de vigencias futuras ni el aval del CONFIS Distrital, como lo exigen el artículo 12 de la Ley 819 de 2003 y el artículo 19 del Decreto Distrital 192 de 2021. Tampoco se explica si la Entidad pretende acudir a la constitución de reserva presupuestal por la totalidad del contrato, mecanismo que es excepcional y que no puede ser la regla de planeación de un contrato que desde su estructuración se sabe que no se ejecutará en la vigencia. La falta de claridad afecta directamente al futuro contratista, porque compromete la oportunidad de los pagos y el PAC al que el estudio previo sujeta la facturación.

Solicitud: Indicar si existe autorización de vigencias futuras para el componente 2027 y publicarla; en su defecto, explicar el mecanismo presupuestal con el que se pagarán las actas de 2027, ajustar el plazo o el cronograma a la vigencia disponible, e incluir este riesgo en la Matriz 3.

Respuesta de la Entidad:

Revisada la observación presentada, se aclara que para el presente proceso no se requirió autorización de vigencias futuras, toda vez que los recursos que respaldan el proceso se encuentran amparados mediante los Certificados de Disponibilidad Presupuestal – CDP Nos. 977, 3390, 3441 y 968, correspondientes a la vigencia 2026.

Teniendo en cuenta que la ejecución contractual se proyecta iniciar en la vigencia 2026 y extenderse hasta la vigencia 2027, una vez adjudicado y formalizado el contrato, se efectuará el correspondiente Registro Presupuestal – CRP, con cargo a los recursos amparados por los CDP que respaldan el proceso.

Las obligaciones que se causen durante la vigencia 2027 y que se encuentren debidamente respaldadas por el compromiso presupuestal serán atendidas con cargo a la reserva presupuestal que se constituya al cierre de la vigencia 2026, de conformidad con las disposiciones presupuestales aplicables y con el cumplimiento de los requisitos establecidos para su constitución.

De igual manera, los recursos correspondientes a las obligaciones que se ejecuten en la vigencia 2027 serán objeto de la programación correspondiente en el PAC de dicha vigencia, de acuerdo con el avance de ejecución contractual, las obligaciones efectivamente causadas y las condiciones establecidas para el trámite y pago de las respectivas cuentas.

Secretaría Distrital de Movilidad

23

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

En consecuencia, no se considera necesario modificar el plazo contractual ni el cronograma previsto, toda vez que el esquema presupuestal contempla el registro del compromiso mediante el correspondiente CRP en la vigencia 2026 y, para las obligaciones que se ejecuten y causen en la vigencia 2027, la constitución de la respectiva reserva presupuestal y su programación en el PAC, conforme a las disposiciones presupuestales aplicables.

7 - Observación - LUIS PEREZ POSSO

**CO1.MSG.10043063 Fecha de recibo plataforma SECOP II (05/10/2026 12:21:19(UTC-05:00)
Bogotá, Lima, Quito)**

OBSERVACIÓN

Experiencia específica de 215.565 m²: desproporcionada y sin soporte del área base

El numeral 3.5.1 del documento base exige acreditar, en uno o máximo dos contratos, un área intervenida igual o superior a 215.565 m², equivalente al 70 % de un “área para construir/intervenir” de 307.950 m². Esta exigencia merece revisión por las siguientes razones:

a) El área de 307.950 m² no aparece desagregada en ningún documento. El Anexo Técnico solo trae una lista “indicativa y no taxativa” de 16 sedes, sin áreas, y nueve de ellas son patios de vehículos inmovilizados, es decir, predios mayoritariamente descubiertos. Si el área incluye la superficie de lotes a cielo abierto, se está dimensionando la experiencia en “edificaciones” con metros que la propia Matriz 1 trata en otras actividades (2.3 cerramientos y capítulo 4, parqueaderos y zonas de circulación) e incluso excluye como experiencia válida (“parqueaderos de un piso”, literal M del numeral 3.5.1). La Nota general 2 de la Matriz 1 ordena desagregar el presupuesto cuando se combinan actividades, lo que aquí no se hizo.

b) El estudio del sector (páginas 116 a 118) relaciona tres procesos anteriores de la SDM con objeto idéntico (SDM-LP-33-2023, SDM-LP-65-2024 y SDM-LP-40-2025, este último por \$7.700 millones), en los que se exigieron 15.931 m². Hoy, con un presupuesto menor, se exige un área 13,5 veces superior, sin explicación de qué cambió en la infraestructura administrada.

c) El estudio del sector (página 128) afirma que se aplicó un porcentaje de dimensionamiento del 50 %, mientras el pliego aplica 70 %. Ambos documentos no pueden ser ciertos a la vez.

Los requisitos habilitantes deben ser adecuados y proporcionales a la naturaleza y valor del contrato (artículo 5, numeral 1, de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015), y la Matriz 1 condiciona expresamente la posibilidad de sumar contratos a “garantizar condiciones pluralistas y participativas”. Un área de esta magnitud, para mantenimientos a demanda de \$4.398 millones, reduce el universo de oferentes a muy pocos y no guarda relación con lo que realmente se intervendrá.



Solicitud: Publicar el cuadro de áreas por sede, discriminando área construida cubierta y área descubierta; excluir del cálculo las superficies de patios a cielo abierto o, en su lugar, desagregar las actividades conforme a la Nota general 2 de la Matriz 1; aclarar el porcentaje F aplicable y recalcular el área exigida.

Respuesta de la Entidad:

Literal a) La Entidad acoge su observación, y procederá a publicar el **desglose de las áreas construidas y las áreas de los terrenos correspondientes a las 17 sedes relacionadas en el pliego de condiciones**, indicando para cada una el área correspondiente en metros cuadrados (m²).

SEDES ADMINISTRATIVAS		DIRECCIÓN	No, DE PISOS	ÁREA DE TERRENO m2 (Planos)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN N m2
1	CALLE 13	Calle 13 # 37 -35	3 (+ mezzanine)	6200,0	10997,95
2	PALOQUEMAO	Carrera 28 A # 18 - 20	5	4760,0	5802,76
3	CHICÓ	Carrera 18 # 93 - 64	2	780,0	604,1
4	PATIO 4	Av Calle 3 # 36 - 83	1	8686,3	738,4
5	PATIO SUR	Av Calle 57R sur (Autopista sur) # 75D - 11	2	13240,6	1403
6	ALMACEN GENERAL	Av Carrera 30 # 12A -01 Sur	2	2288,3	1512,7
7	SECCIONAL TRÁNSITO Y TRANSPORTE	Carrera 36 # 11A - 62	5	4130,9	1996,95
SUBTOTAL				40086,2	23055,86

SEDES DE ALMACENAMIENTO DE ARCHIVO		DIRECCIÓN	No, DE PISOS	ÁREA DE TERRENO m2 (Planos)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN N m2
1	CASA 21	Carrera 21 # 16 - 35	3	317,4	569,6
2	ARCHIVO ÁLAMOS	Calle 64 G # 92-44 Bodega	2	6465,7	1032,44
		Calle 64 G # 92-38 Bodega	2		1029,7

Secretaría Distrital de Movilidad

25

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SUBTOTAL	6783,0	2631,74
-----------------	---------------	----------------

SEDES DE ALMACENAMIENTO DE VEHÍCULOS		DIRECCIÓN	No, DE PISOS	ÁREA DE TERRENO m2 (Planos)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN N m2
1	PATIO FONTIBÓN 2	Av Calle 17 # 123B-10	2	12423,6	602,5
2	PATIO 50	Calle 19 # 50-71	1	20406,6	14
3	PATIO SUBA	Av Carrera 118 # 129C - 17	Lote	28000,0	3
4	PATIO FONTIBON 1	Calle 17 # 90 - 90	Lote	80250,0	30
5	PATIO ALAMOS 200	Transversal 93 # 51-23	Lote	52700,0	376,51
6	PATIO ALAMOS 201	Calle 51 #93-67	Lote	48569,1	0
7	PATIO TRANSITORIO	AV calle 63 # 93-93	Lote	9984,0	433,95
8	PATIO MUTIS	Calle 65 # 95-67	Lote	8748,0	0
SUBTOTAL				261081,3	1459,96
TOTAL				307950,5	27147,56

Revisada la solicitud presentada en la observación y analizado lo establecido en el Pliego de Condiciones y en la **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, se acoge la observación. En consecuencia, para efectos de determinar el área objeto de experiencia, se adoptará como criterio de acreditación el correspondiente al **área construida de las edificaciones**, y no el área total del terreno o lote sobre el cual estas se encuentran implantadas.

Esta precisión se efectúa atendiendo a los principios de **libre concurrencia, pluralidad de oferentes, igualdad y transparencia** que rigen la contratación estatal, con el propósito de que el requisito de experiencia sea claro, objetivo y proporcional frente al objeto del proceso, evitando incorporar criterios que puedan generar restricciones no previstas en la Matriz y que limiten injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

Además, se precisa que se actualizará el documento de **Estudios Previos**, específicamente el numeral **10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE**, el cual quedará establecido de la siguiente manera:

10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

Secretaría Distrital de Movilidad

26

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Los Proponentes deben acreditar su experiencia a través de: (i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, (ii) la presentación el Formato 3 – Experiencia para todos los Proponentes y (iii) alguno de los documentos válidos para la acreditación de la experiencia señalados en el numeral 12.5.1.5 cuando se requiera la verificación de información del Proponente adicional a la contenida en el RUP.

La evaluación de los Proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso.

Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o con Entidades.

El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a:

- **Área para construir/intervenir:** 27.147,56 m2.
- **Área para construir/intervenir con (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección:** 19.003,30 m2.
- **Presupuesto Oficial:** \$4.398.765.492.

Adicionalmente en el Anexo 1 – Anexo Técnico se detallan las condiciones particulares asociadas con las obras a realizar y los aspectos técnicos particulares.

Nota: Las zonas exteriores, áreas libres y demás superficies de terreno a cielo abierto **hacen parte integral del objeto y del alcance del contrato**. Estas áreas, al encontrarse vinculadas funcionalmente a las sedes objeto de intervención, podrán ser objeto de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo previstas en el contrato, de acuerdo con las necesidades, condiciones y requerimientos establecidos para cada sede.

Así mismo, se realizará ajuste en el documento base numeral 3.5. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE.

Respuestas Literal b y c) Frente a la observación relacionada con la diferencia entre el área exigida para acreditar la experiencia específica en el proceso SDM-LP-40-2025 y la establecida inicialmente en el presente proceso, la Secretaría Distrital de Movilidad se permite precisar lo siguiente:

Revisados los documentos del proceso SDM-LP-40-2025, se evidenció que el numeral 16.1 de los Estudios Previos estableció como requisito de experiencia la acreditación de actividades de mantenimiento, remodelación, adecuación, mejoramiento o reparación de oficinas o edificaciones institucionales en un área igual o superior a 15.931 m², indicando expresamente que dicho valor correspondía a la sumatoria aproximada de las principales sedes administrativas de la Entidad.

Para el presente proceso, la determinación del área de referencia fue objeto de una revisión técnica detallada. Este ejercicio permitió diferenciar las áreas de terreno de las áreas construidas de los



inmuebles, identificando una superficie total de terreno de 307.950,50 m² y un área construida consolidada de 27.147,56 m².

Es importante precisar que, en atención a la respuesta emitida a la Observación No. 1, presentada por ROCA INGENIERÍA & CONSULTORÍA S.A.S., la Entidad acogió la observación respecto del criterio de medición de la experiencia específica y determinó que el área de referencia para su acreditación correspondería exclusivamente al área construida consolidada, sin contabilizar las superficies de terreno a cielo abierto como área construida. Esta decisión no implica excluir las áreas exteriores del alcance contractual, sino diferenciar dicho alcance del criterio utilizado para verificar la experiencia de los proponentes.

De otra parte, la determinación del porcentaje aplicable al área de referencia se efectuó atendiendo a la *Matriz de Experiencia para Proyectos de Infraestructura Social para el Sector Institucional*. Considerando que el presupuesto oficial del proceso asciende a \$4.398.765.492 y que el salario mínimo mensual legal vigente para 2026 corresponde a \$1.750.905, el presupuesto equivale aproximadamente a 2.512 SMMLV, ubicándose en el rango de 1.001 a 3.000 SMMLV contemplado en la matriz. Para este rango se aplica un porcentaje del 70%.

En consecuencia, sobre el área construida consolidada de 27.147,56 m², el porcentaje del 70% determina un área mínima de experiencia específica de 19.003,29 m². Este es el requisito ajustado que se incorporará en los documentos del proceso. (estudio previo y documento base).

Por lo anterior, la Entidad acepta la observación y precisa que el porcentaje que rige la determinación del requisito habilitante es el previsto en la matriz de experiencia aplicable, por lo anterior se efectuará el ajuste en el documento "18. Documento Base proyecto".

8 - Observación - LUIS PEREZ POSSO

**CO1.MSG.10043069 Fecha de recibo plataforma SECOP II (05/10/2026 12:21:50(UTC-05:00)
Bogotá, Lima, Quito)**

OBSERVACIÓN

Garantías superpuestas y no costeadas

El numeral 7.2.1 del documento base exige, además de la garantía de estabilidad y calidad de la obra (20 % por cinco años), los amparos de calidad del servicio y de calidad y correcto funcionamiento de los bienes (20 % cada uno, por 30 meses después del recibo final). En un contrato de obra estos tres amparos cubren el mismo riesgo y triplican el costo. El de cumplimiento se exige por el plazo de ejecución "y treinta meses más", cuando el artículo 2.2.1.2.3.1.12 del Decreto 1082 de 2015 lo extiende hasta la liquidación, que el propio estudio fija en seis meses.

Esas condiciones no son las que se costearon: el formato de AIU (hoja "AIU-ESTRUCTURA") presupuesta 390 días para cumplimiento, 360 días para cada amparo de calidad y 300 SMMLV para responsabilidad civil extracontractual, mientras el

Secretaría Distrital de Movilidad

28

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

pliego exige 400 SMMLV. A esto se suma que el estudio previo y la minuta dejan sin diligenciar el plazo para constituir garantías, el periodo de garantía del numeral 13.2.2 y el valor de los amparos de la póliza de RCE.

Solicitud: *Limitar los amparos de calidad a la estabilidad y calidad de la obra (artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015), ajustar la vigencia del amparo de cumplimiento, completar los espacios en blanco y recalcular el componente de garantías del AIU.*

Respuesta de la Entidad:

En atención a la observación presentada, relacionada con las vigencias y valores asegurados de las garantías exigidas en el proceso de selección, así como con su correspondencia con los costos incorporados en el documento de cálculo del AIU, se indica lo siguiente:

- **Revisión y ajuste del componente de garantías del AIU en documento “8.2 Formato calculo AIU 2026”**

La Entidad revisó los valores y las vigencias incorporados en el numeral 3, correspondiente a “Garantías”, del documento de cálculo del AIU, con el propósito de verificar su concordancia con las condiciones establecidas en el numeral 7.2. “Garantías del contrato”, del documento base de los Documentos Tipo aplicables al proceso.

Como resultado de esta revisión, se identificó la necesidad de ajustar los parámetros utilizados para calcular el costo de determinados amparos, de manera que correspondan a las condiciones previstas en los documentos del proceso. En consecuencia, la Entidad acoge parcialmente la observación en lo relacionado con la revisión y el ajuste del componente de garantías del AIU, en los siguientes términos:

- Garantía de cumplimiento: se ajustó la vigencia considerada para el cálculo a 1.110 días, correspondientes al plazo de ejecución contractual de 210 días más treinta (30) meses adicionales. por lo que se mantiene la vigencia para la garantía de cumplimiento en (30 meses)
- Garantía de calidad del servicio: se ajustó la vigencia considerada para el cálculo a 1.110 días, correspondientes al plazo de ejecución contractual de 210 días más treinta (30) meses adicionales, contados a partir del acta de recibo a satisfacción final, de conformidad con las condiciones previstas en el documento base.
- Garantía de calidad y correcto funcionamiento de los bienes: se ajustó la vigencia considerada para el cálculo a 900 días, equivalentes a treinta (30) meses contados a partir del acta de recibo a satisfacción final.
- Garantía de responsabilidad civil extracontractual: se ajustó el valor asegurado a 400 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), conforme a la condición establecida en el documento base de los Documentos Tipo.

Asimismo, se aclara que se mantiene la vigencia para los amparos de las garantías de plazo de ejecución más (30) meses, toda vez, que dicho término incluye liquidación bilateral, unilateral y judicial, dado que se deben mantener vigentes los amparos de los bienes y servicios presentados durante la ejecución del contrato.

Secretaría Distrital de Movilidad

29

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Como consecuencia de estos ajustes, se recalcularon los costos correspondientes a las garantías de cumplimiento, calidad del servicio y calidad y correcto funcionamiento de los bienes, atendiendo las vigencias definidas para cada amparo. De igual manera, la actualización del valor asegurado de la garantía de responsabilidad civil extracontractual a 400 SMMLV implicó recalcular el costo correspondiente a dicho amparo.

Por lo anterior, la Entidad efectuará los ajustes derivados de esta revisión en el componente de Administración del AIU en el Formulario 1 Formulario de Presupuesto Oficial.

- Sobre la solicitud de limitar los amparos de calidad exclusivamente a la estabilidad y calidad de la obra

Frente al argumento del observante según el cual los amparos de calidad del servicio, calidad y correcto funcionamiento de los bienes, y estabilidad y calidad de la obra cubren un mismo riesgo, La Entidad ratifica la exigencia de estos amparos de manera complementaria al de estabilidad y calidad de la obra. Si bien el amparo de estabilidad cubre los defectos constructivos, la naturaleza integral del objeto contractual requiere protecciones específicas para la calidad en la prestación de los servicios conexos y los bienes suministrados dentro de los mantenimientos locativos núcleo fundamental del objeto contractual, garantizando que el cumplimiento de las obligaciones contractuales sea íntegro desde todas sus dimensiones. Lo anterior no constituye una duplicidad, sino una cobertura diferenciada necesaria para salvaguardar el interés público y la funcionalidad de la obra ante diversas contingencias.

Adicionalmente, la Entidad precisa que el documento base de los Documentos Tipo aplicables al proceso, en su numeral 7.2. “Garantías del contrato”, establece de manera diferenciada los amparos exigibles, sus respectivas vigencias y los valores asegurados.

En particular, dicho documento contempla separadamente los siguientes amparos:

- Calidad del servicio.
- Calidad y correcto funcionamiento de los bienes.
- Estabilidad y calidad de la obra.

En consecuencia, la estructuración de las garantías del proceso atiende las condiciones previstas en el documento base de los Documentos Tipo, que distingue los amparos antes señalados y establece condiciones particulares para cada uno. Por tal razón, no se acoge la solicitud de eliminar los amparos de calidad del servicio y de calidad y correcto funcionamiento de los bienes, manteniéndose las condiciones previstas en el documento base aplicable al proceso.

- Sobre la vigencia de la garantía de cumplimiento

En relación con la vigencia de la garantía de cumplimiento, se mantiene la vigencia estipulada en el pliego de condiciones. La extensión del plazo de garantía más allá de la liquidación del contrato es una medida de gestión de riesgos adoptada por la Entidad para asegurar la cobertura ante situaciones que puedan surgir en la etapa poscontractual,



protegiendo los recursos públicos durante un periodo prudencial necesario para verificar la correcta ejecución y entrega final, más allá de la formalidad del acta de liquidación.

Adicionalmente, Respecto a los espacios por diligenciar en la minuta de garantías, la Entidad agradece la observación y procederá a realizar la revisión y actualización del documento, para garantizar que todos los plazos y valores guarden plena coherencia con lo definido en el pliego de condiciones y el AIU.

Conclusión

En virtud de lo expuesto, la Entidad acoge parcialmente la observación respecto de la revisión y el ajuste del numeral 3, "Garantías", del documento de cálculo del AIU, actualizando las vigencias de los amparos de cumplimiento, calidad del servicio y calidad y correcto funcionamiento de los bienes, así como el valor asegurado de la responsabilidad civil extracontractual a 400 SMMLV.

Como resultado, se recalcularon los costos de las garantías y se efectuaron los ajustes correspondientes en el componente de Administración del AIU y en el documento *Formulario 1 Formulario de Presupuesto Oficial*

Por su parte, no se acoge la solicitud de eliminar los amparos de calidad del servicio y de calidad y correcto funcionamiento de los bienes, toda vez que el documento base de los Documentos Tipo aplicables al proceso los contempla de manera diferenciada respecto del amparo de estabilidad y calidad de la obra.

9 - Observación - PLANEAR Y GESTIÓN DE COLOMBIA S.A.S.

CO1.MSG.10043101 **Fecha de recibo plataforma SECOP II (05/10/2026 12:39:44(UTC-05:00)**
Bogotá, Lima, Quito)

OBSERVACIÓN

SOLUCIONES INTEGRALES AGM SAS, identificada con NIT 901.002.245-5, a través de su representante legal, MELISSA CECILIA REATIGA MERCADO, presenta dentro del término previsto en el cronograma las siguientes observaciones a los documentos del proceso de la referencia, con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes, la selección objetiva y una adecuada ejecución del contrato.

I. OBSERVACIONES JURÍDICAS

1. Evaluación económica sobre cantidades unitarias

El Formulario 1 trae 303 ítems con cantidad 1, cuyo valor total (\$112.150.408, sin AIU) equivale a cerca del 2,5 % del presupuesto. Así, la oferta económica (48,5 puntos) se califica sobre la suma de precios unitarios, lo que da más peso a ítems marginales de alto precio que a actividades de consumo masivo y premia ofertas desbalanceadas. La Entidad sí cuenta con cantidades históricas

Secretaría Distrital de Movilidad

31

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

de 2025 (estudio del sector, p. 149), de donde sale el costo directo de \$3.333.071.097, y debe mostrar cómo calculó el valor (artículo 2.2.1.1.2.1.1, numeral 4, del Decreto 1082 de 2015). Además, la causal K de rechazo queda sin aplicación práctica.

Se considera necesario incluir en el Formulario 1 las cantidades estimadas, para que el valor ofertado con AIU sea comparable con el presupuesto y sirva de base a la ponderación.

Respuesta de la Entidad:

La Secretaría Distrital de Movilidad se permite precisar que los precios unitarios de referencia contenidos en el Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial incluyen el componente correspondiente a la Administración, los Imprevistos y la Utilidad (AIU), conforme a lo expresamente establecido en la **Nota 1 del referido formulario, que señala: “Se debe tener en cuenta que el PRECIO UNITARIO incluye el valor de A.I.U.”**. En consecuencia, los precios unitarios publicados por la Entidad contemplan dicho componente y deben interpretarse de acuerdo con las condiciones y especificaciones establecidas en los documentos del proceso.

Así mismo, se aclara que la determinación del presupuesto oficial, incluidos los análisis de costos directos e indirectos, se encuentra desarrollada en el numeral “8.1.2. Determinación del presupuesto”, del estudio del sector. En dicho apartado, la Entidad expone la metodología empleada para establecer el presupuesto oficial del proceso, cuyo valor asciende a CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$4.398.765.492).

En particular, para determinar el costo directo de obra, la Entidad descontó inicialmente los costos indirectos fijos y, posteriormente, excluyó del valor resultante el efecto de los componentes variables correspondientes a la utilidad del cinco por ciento (5 %) y los imprevistos del uno por ciento (1 %), mediante la aplicación del factor de ajuste respectivo. La operación se estructuró de la siguiente manera:

- Total Costo Indirecto= (TOTAL COSTOS PERSONAL + COSTOS ADMINISTRATIVOS) + (IMPUESTOS Y GARANTÍAS) = \$ 865.572.403
- Costo indirecto = (PRESUPUESTO) - (COSTOS INDIRECTO) / 1 + (UTILIDAD 5% + IMPREVISTOS 1%) = (\$4.398.765.492 – \$865.572.403) / 1,06
- Costo directo = \$3.333.201.027

De esta manera, la Entidad estableció el presupuesto oficial a partir de una metodología que diferencia los costos directos de obra de los costos indirectos y considera los componentes correspondientes a la administración, los imprevistos, la utilidad. Para mayor amplitud se dirija al numeral 8.1.2

Ahora bien, frente a la solicitud de incorporar cantidades estimadas en el Formulario 1, la Secretaría Distrital de Movilidad se mantiene en la estructuración del presupuesto bajo la modalidad de precios unitarios fijos a monto agotable, de conformidad con las condiciones previstas en los documentos del proceso.

Secretaría Distrital de Movilidad

32

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

En consecuencia, la Entidad no acepta la observación y mantiene la estructuración presupuestal definida en los documentos del proceso, teniendo en cuenta que la metodología de determinación del presupuesto oficial se encuentra sustentada en el numeral 8.1.2 del estudio del sector y que el Formulario 1 establece expresamente que los precios unitarios de referencia incluyen el AIU.

Adicionalmente la ponderación no se ve afectada por la sumatoria de unitarios, ya que igualmente es comparable con otras propuestas en igualdad de condiciones y la sumatoria es el valor simbólico para correr las fórmulas de aleatoriedad y asignación de puntaje. De la oferta económica lo que se vuelve contractual son los valores unitarios que ya incluye AIU para configurar el presupuesto oficial del futuro contrato.

2. Contradicciones del estudio previo

Aunque prevalece el documento tipo (literal E del numeral 1.17), deben corregirse estas inconsistencias:

a) El numeral 10.1 define la oferta más favorable por calidad “con independencia del precio”, contrario a la ponderación de calidad y precio.

b) El numeral 16 descarta criterios ambientales y sociales, pero el factor de calidad les asigna 15 y 5 puntos.

c) El numeral 14 descarta vincular población vulnerable (Decreto Distrital 651 de 2025), mientras las obligaciones 28 y 29 la exigen; la 29 cita un inexistente “Decreto 651 del 2022”.

d) El numeral 16 califica el contrato como prestación de servicios y el numeral 5 como obra, lo que incide en la contribución del 5 %, la retención del 2 % y el IVA.

e) Se publica el Formato 7B (maquinaria), que no otorga puntaje.

Por esto se solicita armonizar estos numerales con el documento tipo y entre sí.

Respuesta de la Entidad:

- a) Se acoge la recomendación y se procederá con la actualización del Estudio Previo y el documento base.
- b) Se acoge la recomendación y se procederá con la actualización del Estudio Previo y el documento base, sin embargo, se aclara que en el numeral **11.2. FACTOR DE CALIDAD** está definido dicho factor y su asignación de puntaje.
- c) Se acoge la recomendación y se procederá con la modificación del numeral 14 en el Estudio Previo así:

“Así las cosas, La SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 651 de 2025, considera procedente incluir en el presente proceso contractual la referida disposición teniendo en cuenta las obligaciones contractuales y las especificaciones técnicas del

Secretaría Distrital de Movilidad

33

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

presente proceso, por lo tanto determinó que para la ejecución del contrato que se pretende celebrar, es posible establecer la obligación de vincular personas vulnerables, marginadas o excluidas de la dinámica productiva de la ciudad; ya que por la naturaleza del objeto del contrato, el(la) CONTRATISTA puede incluir la contratación de personas en situación de vulnerabilidad”

Así mismo se realizará el ajuste en la obligación específica 29 en cuanto a la numeración y año del Decreto, quedando de la siguiente manera:

“29. Garantizar la inclusión de al menos una persona en condición de pobreza dentro de la ejecución del contrato. dando cumplimiento al Decreto 651 del 2025.”

- d) Se aclara que en el numeral 16 no clasifica el proceso como un contrato de prestación de servicios sino que desarrolla el análisis relacionado con la aplicación del Decreto 142 de 2023, que modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, respecto de la incorporación de criterios ambientales y sociales en el proceso de contratación. En consecuencia, el **numeral 5** se define la tipología del contrato con contrato de obra; asimismo como en el numeral 4.4. en su nota 2 determina los impuestos, gravámenes o retenciones aplicables al contrato.
- e) Dado que el proceso corresponde a pliegos tipo se publicaron todos los documentos, no obstante, el proponente deberá diligenciar únicamente aquellos que resulten aplicables a las condiciones y características del presente proceso .

3. Régimen de garantías

Solicitamos revisar el esquema del numeral 7.2.1 del documento base por tres razones. Primera, al tratarse de un contrato de obra, el riesgo de calidad queda cubierto con el amparo de estabilidad y calidad de la obra; exigir además coberturas de calidad del servicio y de los bienes duplica la protección y encarece la oferta sin beneficio para la Entidad. Segunda, la vigencia del amparo de cumplimiento debe llegar hasta la liquidación del contrato, no treinta meses adicionales al plazo. Tercera, lo costeadado en el AIU no coincide con lo exigido en el pliego (por ejemplo, RCE de 300 frente a 400 SMMMLV), y la minuta mantiene sin diligenciar varios plazos y valores de las garantías.

Consideramos necesario mantener solo la garantía de estabilidad y calidad de la obra (artículos 2.2.1.2.3.1.12 y 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015), fijar la vigencia de cumplimiento hasta la liquidación, unificar el valor de RCE entre pliego y AIU y completar los espacios pendientes de la minuta.

Respuesta de la Entidad:

En atención a la observación presentada, se indica lo siguiente:

- **Revisión y ajuste del componente de garantías del AIU en documento “8.2 Formato calculo AIU 2026”**

La Entidad revisó los valores y las vigencias incorporados en el numeral 3, correspondiente a “Garantías”, del documento de cálculo del AIU, con el propósito de verificar su concordancia con las condiciones establecidas en el numeral 7.2. “Garantías del contrato”, del documento base de los Documentos Tipo aplicables al proceso.



Como resultado de esta revisión, se identificó la necesidad de ajustar los parámetros utilizados para calcular el costo de determinados amparos, de manera que correspondan a las condiciones previstas en los documentos del proceso. En consecuencia, la Entidad acoge parcialmente la observación en lo relacionado con la revisión y el ajuste del componente de garantías del AIU, en los siguientes términos:

- Garantía de cumplimiento: se ajustó la vigencia considerada para el cálculo a 1.110 días, correspondientes al plazo de ejecución contractual de 210 días más treinta (30) meses adicionales.
- Garantía de calidad del servicio: se ajustó la vigencia considerada para el cálculo a 1.110 días, correspondientes al plazo de ejecución contractual de 210 días más treinta (30) meses adicionales, contados a partir del acta de recibo a satisfacción final, de conformidad con las condiciones previstas en el documento base.
- Garantía de calidad y correcto funcionamiento de los bienes: se ajustó la vigencia considerada para el cálculo a 900 días, equivalentes a treinta (30) meses contados a partir del acta de recibo a satisfacción final.
- Garantía de responsabilidad civil extracontractual: se ajustó el valor asegurado a 400 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), conforme a la condición establecida en el documento base de los Documentos Tipo.

Como consecuencia de estos ajustes, se recalcularon los costos correspondientes a las garantías de cumplimiento, calidad del servicio y calidad y correcto funcionamiento de los bienes, atendiendo las vigencias definidas para cada amparo. De igual manera, la actualización del valor asegurado de la garantía de responsabilidad civil extracontractual a 400 SMMLV implicó recalcular el costo correspondiente a dicho amparo.

Por lo anterior, la Entidad efectuará los ajustes derivados de esta revisión en el componente de Administración del AIU y en el documento *Formulario 1 Formulario de Presupuesto Oficial*, con el fin de mantener la concordancia entre las condiciones de aseguramiento exigidas y los costos estimados para su cobertura.

- Sobre la solicitud de limitar los amparos de calidad exclusivamente a la estabilidad y calidad de la obra

Frente al argumento del observante según el cual los amparos de calidad del servicio, calidad y correcto funcionamiento de los bienes, y estabilidad y calidad de la obra cubren un mismo riesgo, La Entidad ratifica la exigencia de estos amparos de manera complementaria al de estabilidad y calidad de la obra. Si bien el amparo de estabilidad cubre los defectos constructivos, la naturaleza integral del objeto contractual requiere protecciones específicas para la calidad en la prestación de los servicios conexos y los bienes suministrados dentro de los mantenimientos locativos núcleo fundamental del objeto contractual, garantizando que el cumplimiento de las obligaciones contractuales sea íntegro desde todas sus dimensiones. Lo anterior no constituye una duplicidad, sino una cobertura diferenciada necesaria para salvaguardar el interés público y la funcionalidad de la obra ante diversas contingencias.

Adicionalmente, la Entidad precisa que el documento base de los Documentos Tipo aplicables al proceso, en su numeral 7.2. “Garantías del contrato”, establece de manera diferenciada los amparos exigibles, sus respectivas vigencias y los valores asegurados.

Secretaría Distrital de Movilidad

35

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

En particular, dicho documento contempla separadamente los siguientes amparos:

- Calidad del servicio.
- Calidad y correcto funcionamiento de los bienes.
- Estabilidad y calidad de la obra.

En consecuencia, la estructuración de las garantías del proceso atiende las condiciones previstas en el documento base de los Documentos Tipo, que distingue los amparos antes señalados y establece condiciones particulares para cada uno. Por tal razón, no se acoge la solicitud de eliminar los amparos de calidad del servicio y de calidad y correcto funcionamiento de los bienes, manteniéndose las condiciones previstas en el documento base aplicable al proceso.

- Sobre la vigencia de la garantía de cumplimiento

En relación con la vigencia de la garantía de cumplimiento, se mantiene la vigencia estipulada en el pliego de condiciones. La extensión del plazo de garantía más allá de la liquidación del contrato es una medida de gestión de riesgos adoptada por la Entidad para asegurar la cobertura ante situaciones que puedan surgir en la etapa poscontractual, protegiendo los recursos públicos durante un periodo prudencial necesario para verificar la correcta ejecución y entrega final, más allá de la formalidad del acta de liquidación.

Adicionalmente, Respecto a los espacios por diligenciar en la minuta de garantías, la Entidad agradece la observación y procederá a realizar la revisión y actualización del documento, para garantizar que todos los plazos y valores guarden plena coherencia con lo definido en el pliego de condiciones y el AIU.

Conclusión

En virtud de lo expuesto, la Entidad acoge parcialmente la observación respecto de la revisión y el ajuste del numeral 3, “Garantías”, del documento de cálculo del AIU, actualizando las vigencias de los amparos de cumplimiento, calidad del servicio y calidad y correcto funcionamiento de los bienes, así como el valor asegurado de la responsabilidad civil extracontractual a 400 SMMLV.

Como resultado, se recalcularán los costos de las garantías y se efectuarán los ajustes correspondientes en el componente de Administración del AIU y en los documentos económicos y presupuestales del proceso que deban modificarse.

Por su parte, no se acoge la solicitud de eliminar los amparos de calidad del servicio y de calidad y correcto funcionamiento de los bienes, toda vez que el documento base de los Documentos Tipo aplicables al proceso los contempla de manera diferenciada respecto del amparo de estabilidad y calidad de la obra.

4. Multas sin causales tipificadas

Secretaría Distrital de Movilidad

36

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

La cláusula 15 de la minuta fija una multa diaria del 0,5 % del valor del contrato (cerca de \$22 millones) por cualquier retardo, sin graduarla según la obligación (artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 86 de la Ley 1474 de 2011). Además, repite un párrafo y dice que la multa no indemniza perjuicios “sufridos por EL CONTRATISTA”.

A su vez, la cláusula 3 obliga a ejecutar las cantidades “hasta su total terminación”, lo que contradice el monto agotable.

Se requiere tipificar y graduar las causales de multa (en SMMLV o según la obligación), corregir la redacción y ajustar la cláusula 3.

Respuesta de la Entidad:

La imposición de multas, como mecanismo conminatorio obedece a un acucioso ejercicio de proporcionalidad, en el que se tuvo en cuenta el valor que derive del contrato y la importancia del cumplimiento de las obligaciones contractuales para la satisfacción de la necesidad que se pretende con el objeto del futuro contrato, arrojando como resultado que el 0.5% del valor total del contrato por cada día de retraso se constituye en una cuantificación razonable y justa. La Secretaría considera que el porcentaje fijado a imponer como multa permite materializar su naturaleza misma que no es otra que ante un incumplimiento parcial, el contratista se vea abocado de manera inmediata a ponerse al día con el cumplimiento de sus obligaciones, lo que no ocurriría con la misma contundencia y efectividad con un porcentaje menor o como el que plantea el observante; razón por la cual se mantiene el porcentaje de multa por cada día de retraso señalado en la minuta del contrato y demás documentos que integran el presente proceso de selección.

Por otra parte, se informa que la tipificación de las multas fue realizada por la entidad en el texto de la cláusula que indica “En ejercicio de la autonomía de su voluntad, las partes acuerdan libre, expresa e irrevocablemente que en caso de incumplimiento o retardo en el cumplimiento de las obligaciones generales y específicas a cargo del CONTRATISTA” considerando el incumplimiento de las obligaciones generales o específicas los eventos en los cuales operan las multas para el contrato.

Ahora bien, la cláusula 3 no resulta contradictoria con la naturaleza del contrato a monto agotable, toda vez que las cantidades y actividades a ejecutar se determinarán de acuerdo con los diagnósticos realizados y las soluciones constructivas requeridas para atender las necesidades de mantenimiento de la Entidad, dentro del alcance, plazo y presupuesto disponible del contrato.

En consecuencia, la expresión “hasta su total terminación” deberá entenderse respecto de las actividades que sean efectivamente requeridas, autorizadas y contratadas, sin que ello implique la obligación de ejecutar cantidades que excedan el monto agotable establecido.

Por lo anterior, se mantiene la obligación contractual de ejecutar integralmente las actividades que hayan sido debidamente autorizadas, así como las consecuencias derivadas de su incumplimiento, incluidas las multas previstas en el contrato.



En relación con el párrafo que se encontraba duplicado en la parte final de la cláusula 15 de la minuta del contrato se ajustará en los documentos definitivos del proceso.

5. Matriz de riesgos

a) El riesgo 4 traslada al contratista el 100 % de las variaciones de precios anormales, que por definición son imprevisibles (artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 27 de la Ley 80 de 1993).

b) No se tipifica el incremento del salario mínimo e insumos en 2027, pese a que el Anexo Técnico prohíbe reajustes por cambio de anualidad.

c) El riesgo 14 asigna al contratista el 50 % del riesgo de corrupción, que no es distribuible.

d) Faltan los riesgos de baja demanda, de licencias y permisos, y presupuestal por la ejecución en 2027.

Se requiere ajustar la matriz e incluir una fórmula de reajuste para los precios de 2027 o, al menos, asignar expresamente ese riesgo.

Respuesta de la Entidad:

- a) La Entidad no acoge la observación y mantiene la asignación del riesgo establecida teniendo en cuenta que, dada la naturaleza del contrato de obra a monto agotable y bajo la modalidad de precios unitarios fijos, corresponde al contratista, en virtud de su experiencia e idoneidad, prever y gestionar las posibles variaciones y fluctuaciones de los precios del mercado al momento de estructurar su oferta económica, incorporando las previsiones necesarias para garantizar la adecuada ejecución del contrato. La Entidad no acoge la observación, toda vez que corresponde al contratista, en virtud de su experiencia e idoneidad, prever y contemplar en la estructuración de su oferta económica las posibles variaciones del salario mínimo legal vigente, los costos de mano de obra y los precios de los insumos para la vigencia 2027, así como las fluctuaciones propias del mercado. En consecuencia, dichos factores deben ser considerados en la planeación económica de la oferta, sin que ello implique el reconocimiento de reajustes por cambio de anualidad, de conformidad con lo establecido en el Anexo Técnico.
- b) La Entidad aclara que la asignación del 50 % establecida para el riesgo 14 no corresponde a una distribución de la responsabilidad frente a la eventual materialización de un hecho de corrupción, sino a la posibilidad de que dicho riesgo se origine tanto en actuaciones atribuibles al contratista como en actuaciones atribuibles a la Entidad. En consecuencia, este porcentaje representa la distribución de la probabilidad de ocurrencia del riesgo entre las partes y no una distribución de la responsabilidad legal que pudiera derivarse de su materialización, la cual se determinará conforme a las circunstancias del caso y al marco normativo aplicable.



- c) La Entidad no acoge la observación, toda vez que los riesgos asociados a la ejecución contractual deben evaluarse de acuerdo con la naturaleza, el alcance y las condiciones particulares del proceso de contratación. En este sentido, los aspectos relacionados con licencias y permisos, así como las condiciones presupuestales y las posibles variaciones de costos para la vigencia 2027, deben ser considerados en la planeación contractual y en la estructuración de la oferta económica, según las obligaciones asignadas a cada parte y lo establecido en los documentos del proceso. Por lo anterior, no se considera procedente incorporar riesgos adicionales sin que se encuentre justificada su necesidad en función de las características específicas del contrato.

Por otra parte, no se contempla fórmula de reajuste de precios, teniendo en cuenta que el contrato se ejecutará bajo la modalidad de monto agotable y con precios unitarios fijos. En consecuencia, los precios ofertados deberán contemplar los costos necesarios para la ejecución de las actividades contractuales, de acuerdo con las condiciones establecidas en el proceso de contratación.

6. Fuentes de financiación y control por rubro

El 52 % del presupuesto (\$2.284.882.000, CDP 3441) proviene del proyecto 8009, de control y prevención del tránsito, y se destina a la SETRA, una sola bolsa agotable no se garantiza que cada fuente se use según su apropiación conforme indica el artículo 18 del Decreto 111 de 1996, por lo que para brindar seguridad se requiere aclarar qué la SDM no tiene inconvenientes en intervenir otros predios como el del SETRA y si se fijará tope e imputación por CDP y grupo de sedes.

Respuesta de la Entidad:

La Entidad aclara que el contrato se ejecutará bajo la modalidad de monto agotable y que la planeación contractual se ha estructurado con el propósito de ejecutar la totalidad de los recursos asignados, de acuerdo con las necesidades de mantenimiento e intervención de las sedes incluidas en el alcance contractual. En cuanto a los recursos asociados al proyecto 8009, se precisa que la definición de la necesidad no se limita exclusivamente a la sede SETRA, toda vez que los agentes civiles de tránsito desarrollan sus funciones en diferentes espacios y sedes requeridos para el cumplimiento de las actividades misionales de la Entidad. Por tanto, las necesidades de infraestructura asociadas a la operación de dichos agentes pueden comprender intervenciones en otras sedes contempladas en el contrato, siempre que correspondan a la destinación de los recursos y a las necesidades institucionales que justificaron su apropiación. En todo caso, la ejecución presupuestal respetará la destinación específica de cada fuente de financiación, conforme a las apropiaciones correspondientes y a la normativa presupuestal aplicable.

7. Auxiliar de mantenimiento al servicio de la Entidad

Secretaría Distrital de Movilidad

39

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

El Anexo Técnico (numeral 8, literal F) exige un auxiliar dedicado al 100 % “a las actividades designadas por la Entidad”, lo que lo convierte en personal a disposición de la SDM, contrario a la autonomía del contratista (cláusulas 20 y 21) y con riesgo de reclamaciones laborales. Además, no está costado en el AIU, por lo que se requiere precisar que el auxiliar actúa bajo dirección del contratista y costearlo en el AIU.

Respuesta de la Entidad:

La Entidad no acoge la observación y mantiene el requerimiento establecido en el Anexo Técnico, numeral 8, literal F, teniendo en cuenta que se requiere la dedicación exclusiva del auxiliar de mantenimiento durante la ejecución del contrato, con el fin de garantizar la atención oportuna y continua de las actividades requeridas por la Entidad.

Ahora bien, se aclara que el personal requerido para estas labores corresponde al maestro de obra, cuyo costo se encuentra contemplado dentro del AIU de la oferta económica. Así mismo, dicho personal estará bajo la dirección, coordinación y responsabilidad del contratista, quien conservará su autonomía administrativa y técnica, sin que la dedicación exigida implique subordinación laboral frente a la Entidad.

II. OBSERVACIONES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS

8. Estudio de mercado sin fuentes independientes

Los precios de referencia promedian dos cotizaciones (de 45 proveedores consultados) y los precios del Contrato 2025-3136 indexados con el ICOCED (7,11 %). En 279 de 303 ítems la cotización de Inversiones G y S equivale al precio histórico más 1 %, y en 208 la de CBC equivale a esa cotización por 1,25 (ítem 1.1: \$15.664, \$15.800 y \$19.011,20). Es una sola serie de precios, no tres observaciones de mercado (artículos 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015), y esos precios son el techo de la oferta (causal O), por esto se requiere ampliar las fuentes del estudio de mercado y recalcular los precios techo.

Respuesta de la Entidad:

La Secretaría Distrital de Movilidad se permite precisar que el estudio de mercado se desarrolló conforme a se describe en el numeral “8.1.1.1. Solicitud de cotizaciones” del estudio del sector, en el cual se documenta el procedimiento adelantado para la consulta de precios y la obtención de información del mercado relacionada con los bienes y servicios requeridos para la ejecución del objeto contractual.

Secretaría Distrital de Movilidad

40

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Como resultado de dicho ejercicio, se obtuvieron dos cotizaciones correspondientes a las empresas CBC INGENIERÍA CIVIL Y MANTENIMIENTO S.A.S. e INVERSIONES G Y S S.A.S., empresas del sector que constituyen fuentes de información comercial para el análisis de los precios de referencia. Se precisa que la Entidad adelantó la consulta a un total de 45 cotizantes, circunstancia que evidencia la gestión realizada para obtener información del mercado, aunque únicamente se recibieron dos cotizaciones económicas. La Entidad complementó esta información con los precios históricos derivados del contrato de obra No. 2025-3136, actualizados mediante la aplicación del Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), con una variación del 7,11 %, como referente verificable y reciente para los ítems objeto del proceso.

En este sentido, la metodología aplicada responde a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que dispone el deber de las entidades estatales de realizar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, así como al artículo 2.2.1.1.2.1.1 del mismo Decreto, respecto de la necesidad de justificar el valor estimado del contrato en los estudios previos. De igual manera, la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, contempla la utilización de diferentes fuentes de información para conocer las condiciones del mercado, entre ellas las solicitudes de cotización y los antecedentes históricos, sin establecer una metodología estadística única, ni un número mínimo obligatorio de cotizaciones para la determinación del presupuesto oficial.

En consecuencia, la determinación de los precios de referencia no se fundamentó exclusivamente en las cotizaciones recibidas, sino en el análisis conjunto de la información comercial recopilada y los antecedentes contractuales disponibles. A partir de estos datos, la Entidad desarrolló el análisis estadístico de precios correspondiente, con el propósito de establecer valores de referencia acordes con las condiciones del mercado y las necesidades del proceso de contratación.

Frente a la posible correspondencia matemática señalada por el observante entre algunos precios cotizados y los valores históricos, se precisa que dicha circunstancia, por sí sola, no permite concluir que las cotizaciones provengan de una misma fuente ni que exista dependencia entre las empresas consultadas.

Por lo anterior, la Entidad no acoge la observación y mantiene los precios unitarios de referencia establecidos en el Formulario 1 “Formulario de Presupuesto Oficial”, con fundamento en el estudio de mercado y el análisis de precios documentados en el estudio del sector, los cuales constituyen el soporte de la estructuración económica del proceso.

9. Obligaciones no costeadas en el AIU

El AIU (31,97 %) se construyó con un equipo reducido (director al 50 %, residente, tres inspectores, SST, maestro de obra y apoyo administrativo al 5 %), pero se exigen sin costo adicional cinco frentes simultáneos, disponibilidad 24/7, diagnósticos con dos alternativas en tres días hábiles sin pago, trabajos nocturnos y festivos, un profesional PMP de tiempo completo, el auxiliar al 100 % y un residente ambiental. Además, el ICA se calcula al 9,66 por mil y el estudio previo indica 7,6 por mil. Como la causal Q rechaza un AIU superior, estos costos recaen sobre el contratista. Por esto se



requiere recalcular el AIU con los recursos exigidos o reducir las obligaciones, y pagar los diagnósticos cuando la Entidad no autorice la ejecución.

Respuesta de la Entidad:

La Entidad aclara que la estructuración del AIU y la definición del equipo de trabajo obedecen al análisis de las necesidades técnicas, operativas y administrativas del proyecto, así como a las condiciones y obligaciones establecidas en los documentos del proceso. La dedicación del personal se ha determinado atendiendo a criterios de proporcionalidad y eficiencia, considerando los antecedentes contractuales de alcance y complejidad similares desarrollados por la Entidad, en los cuales la dedicación prevista ha permitido garantizar el control técnico, la coordinación administrativa y la adecuada ejecución contractual. En consecuencia, corresponde al proponente analizar integralmente los requerimientos técnicos y operativos, la disponibilidad del personal exigido y las condiciones de ejecución, e incorporar en su oferta económica todos los costos directos e indirectos necesarios para cumplir las obligaciones contractuales, incluidos los asociados a la atención de los frentes de trabajo, los horarios requeridos y los perfiles profesionales establecidos, sin que ello implique el reconocimiento de valores adicionales a los pactados en el contrato.

En referencia al ICA, la Entidad acoge la observación. Una vez revisada la información del proceso, se verificó que el documento “13. Concepto impuestos”, elaborado con fundamento en el correo remitido por la Subdirección Financiera el 17 de julio de 2026, establece en la tabla de impuestos, gravámenes y retenciones aplicables la tarifa de retención del Impuesto de Industria y Comercio (RETEICA) del 7,60 por mil (7,60/1.000) para la presente vigencia. Así mismo, precisa que la tarifa definitiva dependerá de la actividad económica registrada por el contratista en el Registro de Información Tributaria (RIT) y que la base gravable corresponde al valor bruto del pago, sin incluir IVA.

En consecuencia, se ajusta la tarifa contemplada en el documento “8.2 Formato Cálculo AIU 2026”, específicamente en el numeral “3.1. IMPUESTOS”, con el fin de mantener la coherencia entre la estructuración económica del proceso y la información tributaria suministrada por la Subdirección Financiera. Por las consideraciones expuestas se modifica el valor del AIU en el formulario *Formulario 1 Formulario de Presupuesto Oficial*.

10. Alcance indeterminado de las sedes

La relación de sedes es “indicativa y no taxativa”, empieza en el número 2 y la Entidad puede incluir otras durante la ejecución. No se publican inventario, áreas ni estado de los sistemas, ni se prevé visita, lo que impide estimar costos de desplazamiento, logística y tiempos de respuesta. Por esto se requiere publicar el inventario de sedes con áreas y sistemas, permitir una visita no obligatoria y fijar reglas objetivas para incluir nuevas sedes.

Respuesta de la Entidad:

Secretaría Distrital de Movilidad

42

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

La Entidad no acoge la observación en lo relacionado con la solicitud de realizar una visita a las sedes, toda vez que el Anexo Técnico, en la Tabla 1, identifica las sedes objeto de intervención con sus respectivas direcciones. No obstante, atendiendo las recomendaciones presentadas por los posibles proponentes y con el fin de brindar mayor claridad para la estructuración de las ofertas económicas, la Entidad publicará una nueva tabla que incluya las áreas correspondientes a cada sede.

Se precisa que la relación de sedes tiene carácter indicativo y no taxativo, en atención a las necesidades operativas de la Entidad durante la ejecución contractual, de conformidad con el alcance y las condiciones establecidas en los documentos del proceso.

11. Adecuaciones que pueden requerir licencia

El Anexo Técnico incluye la “reconfiguración de divisiones internas” y la “redistribución de áreas”, que pueden requerir licencia (artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015). Aunque la SDM gestionará las licencias, no se define su efecto en los plazos. Por esto se requiere precisar que los tiempos de la Tabla 2 se suspenden mientras se tramitan licencias a cargo de la Entidad.

Respuesta de la Entidad:

La Entidad no acoge la observación, teniendo en cuenta que las actividades previstas en el Anexo Técnico corresponden a adecuaciones locativas orientadas a atender las necesidades de mantenimiento y optimización de los espacios físicos de la Entidad, las cuales, de acuerdo con el alcance definido, no contemplan inicialmente intervenciones que requieran la obtención de licencias urbanísticas. Por lo anterior, no se considera procedente establecer la suspensión de los plazos previstos en la Tabla 2 por este concepto, por cuanto dicha situación no se encuentra contemplada como una condición ordinaria para la ejecución de las actividades contractuales.

10 - Observación - CBC INGENIERIA SAS

**CO1.MSG.10056863 Fecha de recibo plataforma SECOP II (07/10/2026 16:35:34(UTC-05:00)
Bogotá, Lima, Quito)**

OBSERVACIÓN

Mediante la presente me permito hacer las siguientes observaciones que corresponde al proceso mencionado en la referencia.

1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA

Secretaría Distrital de Movilidad

43

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Al verificar la experiencia habilitante del proponente se observa que:

“El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a:

- Área para construir/intervenir: 307.950 m2.”

Y en la experiencia específica la entidad solicita que en máximo dos contratos se cumpla con área intervenida o construida igual o superior a doscientos quince mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados (215.565 m2), correspondiente al setenta por ciento (70%)

Pero si se observan los procesos de esta licitación publicados los años anteriores no se había solicitado más de 15.931m2, no entendemos de donde la entidad saca esa cantidad de metros cuadrados si básicamente se van a intervenir las mismas 17 sedes de procesos anteriores, por lo anterior pido a la entidad aclare los m2 que debe acreditar el proponente e informe de donde saco esta área.

Respuesta de la Entidad:

Análisis frente al concepto de área intervenida o construida

La **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, como instrumento para la validación de la experiencia específica, establece como requisito que:

“Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe contemplar un **área intervenida o construida** igual o superior al (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección, el cual corresponde a [la entidad indicará los metros cuadrados para el proceso de selección].”

Por su parte, el **Anexo 5 – Glosario** define el concepto de **área construida** en los siguientes términos:

- (...) **2.1. Área construida:** Se entiende como el área por edificar y/o edificada que se va a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. (...)

No obstante, ni la **Matriz** ni el **Anexo 5** establecen una definición específica de “**área intervenida**”. Por ello, el equipo estructurador, con fundamento en las actividades de mantenimiento previstas para la ejecución del contrato que resulte del presente proceso, **tomó como referencia el alcance físico de dichas actividades**, el cual comprende tanto las edificaciones como las superficies exteriores vinculadas funcionalmente a la operación de las sedes.



En particular, los patios operativos, entre ellos **Mutis, Fontibón 1 y 2, Suba, Álamos 200, Álamos 201 y Patio Sur**, se encuentran directamente vinculados al funcionamiento de las instalaciones y son objeto de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, tales como mantenimiento de cerramientos y portones, drenajes y manejo de aguas lluvias, vías internas y zonas de maniobra, superficies en asfalto, concreto o afirmado, iluminación exterior y demarcación de áreas operativas.

En consecuencia, los **307.950 m²** correspondían a la superficie considerada por la Entidad para dimensionar el alcance físico de las intervenciones previstas en el contrato. Este valor comprende las áreas construidas y las superficies exteriores que serán objeto de mantenimiento, **sin que estas últimas se consideren áreas construidas**.

Sin embargo y una vez revisada la solicitud presentada en la observación y analizado lo establecido en el Pliego de Condiciones y en la **MATRIZ – EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL**, se acoge la observación. En consecuencia, para efectos de determinar el área objeto de experiencia, se adoptará como criterio de acreditación el correspondiente al **área construida de las edificaciones**, y no el área total del terreno o lote sobre el cual estas se encuentran implantadas.

Esta precisión se efectúa atendiendo a los principios de **libre concurrencia, pluralidad de oferentes, igualdad y transparencia** que rigen la contratación estatal, con el propósito de que el requisito de experiencia sea claro, objetivo y proporcional frente al objeto del proceso, evitando incorporar criterios que puedan generar restricciones no previstas en la Matriz y que limiten injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

Además, se precisa que se actualizará el documento de **Estudios Previos**, específicamente el numeral **10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE**, el cual quedará establecido de la siguiente manera:

10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

Los Proponentes deben acreditar su experiencia a través de: (i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, (ii) la presentación el Formato 3 – Experiencia para todos los Proponentes y (iii) alguno de los documentos válidos para la acreditación de la experiencia señalados en el numeral 12.5.1.5 cuando se requiera la verificación de información del Proponente adicional a la contenida en el RUP.

La evaluación de los Proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso.

Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o con Entidades.

El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a:

- **Área para construir/intervenir: 27.147,56 m².**



- **Área para construir/intervenir con (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección:** 19.003,30 m2.
- **Presupuesto Oficial:** \$4.398.765.492.

Adicionalmente en el Anexo 1 – Anexo Técnico se detallan las condiciones particulares asociadas con las obras a realizar y los aspectos técnicos particulares.

Nota: Las zonas exteriores, áreas libres y demás superficies de terreno a cielo abierto **hacen parte integral del objeto y del alcance del contrato**. Estas áreas, al encontrarse vinculadas funcionalmente a las sedes objeto de intervención, podrán ser objeto de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo previstas en el contrato, de acuerdo con las necesidades, condiciones y requerimientos establecidos para cada sede.

Así mismo, se realizará ajuste en el documento base numeral 3.5. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE.

2. PERSONAL PROFESIONAL – DIRECTOR DE OBRA

Pido a la entidad considere modificar la dedicación del director de obra del 50% al 100%, ya que por la cantidad de sedes que se intervienen, la cantidad de ítems y no previstos que se ejecutan durante el contrato, el director de obra termina con una dedicación del 100% en obra.

Este tipo de contrato requiero de un director del 100% para cumplir con todos los requerimientos de la entidad durante la ejecución de la obra, por lo anterior pedimos se modifique esta dedicación.

Respuesta de la Entidad:

Una vez analizada la solicitud frente a las condiciones técnicas, operativas y de planificación del Proceso de Contratación, la Entidad ratifica la dedicación del cincuenta por ciento (50 %) para el Director de Obra.

Dicha dedicación fue estructurada con base en el análisis de las necesidades reales del proyecto y respeta el principio de proporcionalidad en la contratación pública. Asimismo, guarda consonancia con antecedentes contractuales de alcance y complejidad similares desarrollados por la Entidad, en los cuales una dedicación del 50 % demostró ser idónea e idénticamente suficiente para garantizar el control técnico, la coordinación administrativa y la correcta ejecución del objeto contractual, sin generar contratiempos operativos ni afectar los niveles de calidad exigidos.

Por ende, la Entidad considera que el porcentaje establecido resulta adecuado para la correcta dirección del proyecto, sin que se evidencie una justificación técnica u operativa que amerite su incremento al 100 %.

En consecuencia, se mantienen las condiciones fijadas en el pliego de condiciones y no se acoge la observación.

Secretaría Distrital de Movilidad

46
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

11 - Observación - CONSTRUCCIONES C&G SAS

**CO1.MSG.10072869 Fecha de recibo plataforma SECOP II (13/10/2026 13:17:42(UTC-05:00)
Bogotá, Lima, Quito)**

OBSERVACIÓN EXTEMPORÁNEA

1. LO EXIGIDO EN EL PROYECTO DE PLIEGO

En el numeral 3.5 “Experiencia habilitante del proponente”, la Entidad señala que el área estimada de intervención del proceso corresponde a 307.950 m², y en el numeral 3.5.1, literal A, exige como experiencia específica que los proponentes acrediten, con un (1) contrato o con la sumatoria de máximo dos (2) contratos, “un área intervenida o construida igual o superior a doscientos quince mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados (215.565 m²), correspondiente al setenta por ciento (70%) (F% según la Matriz 1) del total de metros cuadrados del proceso de selección”.

2. FUNDAMENTOS DE LA OBSERVACIÓN

2.1. El proceso no tiene cantidades de obra definidas, por lo que no existe un “total de metros cuadrados del proceso” sobre el cual aplicar el porcentaje F%.

El Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial publicado por la Entidad relaciona trescientos tres (303) ítems de pago, todos con cantidad igual a uno (1). Es decir, el presupuesto oficial no contiene cantidades de obra, sino únicamente precios unitarios de referencia, lo cual es coherente con la modalidad escogida por la Entidad, pero confirma que, a la fecha, no se han definido las obras a ejecutar ni su magnitud.

Así lo reconoce expresamente el propio Proyecto de Pliego en la nota del numeral 1.1, según la cual “el valor del contrato corresponde al producto de los valores unitarios de referencia, y las cantidades de obra realmente ejecutadas y aprobadas por la interventoría”, y lo reitera el numeral 4.1, al señalar que se pagarán “las cantidades de obra realmente ejecutadas”.

En el mismo sentido, el Anexo 1 – Técnico dispone que la relación de las diecisiete (17) sedes indicativas “tiene carácter meramente indicativo y no taxativo, por lo cual no obliga a intervenir la totalidad de las sedes allí señaladas, sino únicamente aquellas que la Entidad determine conforme a sus necesidades”, que dichas sedes “podrán variar durante la ejecución del contrato”, y que las necesidades de intervención “surgen de la dinámica diaria de uso de las sedes”. Adicionalmente, el numeral 2 del mismo Anexo indica que las instalaciones “presentan un adecuado estado de conservación y funcionamiento”, de manera que las intervenciones serán puntuales y según demanda.

Secretaría Distrital de Movilidad

47

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

En consecuencia, no existe certeza técnica ni contractual de que durante la ejecución del contrato se vayan a intervenir 307.950 m², ni siquiera los 215.565 m² que se exigen como experiencia. El requisito habilitante se está calculando sobre una magnitud que la Entidad no garantiza ejecutar y que no se encuentra soportada en los documentos del proceso, toda vez que no se publicó cuadro de áreas por sede ni memoria de cálculo que explique de dónde proviene la cifra de 307.950 m².

2.2. La cifra de 307.950 m² es incompatible con el presupuesto oficial y con los precios unitarios del propio Formulario 1.

El presupuesto oficial es de \$4.398.765.492. Si se divide entre los 307.950 m² que la Entidad señala como área a intervenir, resulta un valor promedio de apenas \$14.284 por metro cuadrado, cifra que no alcanza para ejecutar prácticamente ninguna actividad de mantenimiento o adecuación del Formulario 1. De los noventa y dos (92) ítems medidos en m², solo dos (2) tiene precio unitario inferior a ese promedio: “Aseo general” (9.402/m²) y “Localización y replanteo manual” (\$10.161/m²), que son actividades complementarias y no constituyen en sí mismas obras de mantenimiento, reparación o adecuación.

A manera de ejemplo, tomando la mediana de los precios unitarios de los ítems medidos en m² del Formulario 1 (\$138.184/m²), aun si la totalidad del presupuesto oficial se destinara exclusivamente a actividades por metro cuadrado, el área efectivamente intervenida sería del orden de 31.800 m², esto es, cerca del 10% del área informada y alrededor del 15% del área que se exige como experiencia específica.

Lo anterior evidencia que los 307.950 m² no corresponden al área que se intervendrá con los recursos del contrato, sino posiblemente al área total (construida o de lote) de las sedes administradas por la Entidad, incluidos los patios y depósitos de vehículos, que por su naturaleza tienen grandes extensiones. Exigir experiencia sobre esa base desborda la verdadera magnitud del objeto contractual.

2.3. El alcance del contrato no es representable en metros cuadrados.

De los 303 ítems del Formulario 1, solo 92 (aproximadamente el 30%) se miden en m². Los 211 restantes (cerca del 70%) se miden en unidades (UN), metros lineales (M y ML), metros cúbicos (M3), kilogramos (KG), centímetros (CM) y días, y corresponden a instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, carpintería, cerraduras, aparatos, equipos y cerramientos, entre otros. Por lo tanto, una magnitud en metros cuadrados no es un indicador idóneo para medir la experiencia relevante frente a un contrato de mantenimiento integral por demanda como el que se pretende celebrar.

2.4. El requisito no es adecuado ni proporcional y restringe injustificadamente la pluralidad de oferentes.

El numeral 1 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 dispone que la experiencia es un requisito habilitante, y el artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015 obliga a la Entidad a establecer los requisitos habilitantes en forma adecuada y proporcional a la naturaleza del contrato a suscribir y a su valor. A su vez, el numeral 5 del artículo 24 de la Ley 80 de 1993 exige que los pliegos contengan

Secretaría Distrital de Movilidad

48

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

reglas objetivas, justas, claras y completas, y el numeral 12 del artículo 25 de la misma ley exige que, con antelación a la apertura del proceso, se elaboren los estudios y documentos que soporten adecuadamente la contratación.

Exigir 215.565 m² intervenidos (más de 21 hectáreas) en máximo dos (2) contratos, cuando la propia Entidad no ha definido las cantidades a ejecutar y cuando el presupuesto oficial solo permitiría intervenir una fracción de esa área, no guarda proporción con la naturaleza ni con el valor del contrato. Un requisito así concebido no mide la idoneidad real del proponente para ejecutar el objeto, sino que limita la participación a un grupo muy reducido de oferentes que, por circunstancias particulares, hubieran ejecutado contratos de áreas excepcionalmente grandes, en desmedro de los principios de selección objetiva, libre concurrencia y transparencia.

Es importante precisar que el Documento Tipo prevé que el porcentaje F% de la Matriz 1 se aplique sobre el “total de metros cuadrados del proceso de selección”, lo cual presupone que dicha magnitud esté efectivamente determinada y soportada en los estudios previos. Cuando no lo está, como ocurre en un contrato a monto agotable sin cantidades, aplicar el porcentaje sobre una cifra no soportada no constituye una aplicación del Documento Tipo, sino la creación de una base de cálculo que no tiene sustento en los documentos del proceso.

2.5. La idoneidad del proponente queda suficientemente garantizada con los demás criterios de experiencia del pliego.

El Proyecto de Pliego ya exige que los contratos aportados correspondan a actividades de construcción, adecuación, mantenimiento, mejoramiento, reparación locativa, remodelación, entre otras, de edificaciones (experiencia general), y que el valor ejecutado de los contratos, expresado en SMMLV, alcance entre el 75% y el 150% del presupuesto oficial según el número de contratos aportados (numeral 3.5.8). Estos criterios, que sí se encuentran soportados en un dato cierto como es el presupuesto oficial, son los adecuados y suficientes para verificar la experiencia en un contrato cuyo valor es fijo pero cuyas cantidades son indeterminadas.

3. SOLICITUD

Con fundamento en lo expuesto, respetuosamente solicitamos a la Entidad:

3.1. *Petición principal: Eliminar del numeral 3.5.1, literal A, el requisito de experiencia específica consistente en acreditar un área intervenida o construida igual o superior a 215.565 m², así como la referencia al área estimada de 307.950 m² del numeral 3.5, y verificar la experiencia habilitante con base en la experiencia general en edificaciones y en el valor ejecutado expresado en SMMLV conforme al numeral 3.5.8 del Pliego de Condiciones.*

3.2. *Petición subsidiaria: En caso de que la Entidad decida mantener una magnitud en metros cuadrados, solicitamos (i) publicar la memoria de cálculo y el cuadro de áreas por sede que soporten la cifra de 307.950 m², indicando qué parte de esa área se tiene previsto intervenir efectivamente con el presupuesto disponible; y (ii) recalcular la magnitud exigida tomando como base el área que razonablemente puede intervenir con el presupuesto oficial de acuerdo con*

Secretaría Distrital de Movilidad

49

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

los precios unitarios del Formulario 1, de manera que el requisito resulte adecuado y proporcional al valor del contrato.

3.3. En cualquier caso, precisar cómo se entenderá acreditada el “área intervenida o construida” en contratos de mantenimiento ejecutados a monto agotable o por precios unitarios, en los que las certificaciones normalmente no discriminan un área total intervenida, a fin de garantizar reglas claras y evitar interpretaciones subjetivas en la etapa de evaluación.

Respuesta de la Entidad:

3.1. La Entidad no acoge la solicitud de eliminar el requisito de experiencia específica relacionado con el área intervenida o construida, toda vez que este se encuentra sustentado en la *Matriz – Experiencia para Proyectos de Infraestructura Social para el Sector Institucional*, instrumento utilizado para establecer los requisitos de experiencia habilitante en esta tipología de proyectos. No obstante, con el propósito de garantizar la proporcionalidad del requisito frente al alcance y las condiciones del presente proceso de contratación, se revisó la metodología empleada para determinar el área de referencia, conforme se expone a continuación.

3.2 La Entidad acoge parcialmente la observación y aclara que la cifra de 307.950,5 m² inicialmente considerada corresponde a la superficie total de los terrenos de las sedes incluidas en el proceso, dentro de la cual se encuentran tanto las áreas construidas como las superficies exteriores susceptibles de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo.

Para efectos de establecer el requisito de experiencia específica, se considera necesario diferenciar las áreas construidas de las superficies exteriores, teniendo en cuenta que estas últimas, aunque forman parte del alcance contractual, no constituyen áreas construidas en los términos del Anexo 5 – Glosario.

En consecuencia, la Entidad publicará una tabla discriminada por sede que incluya las direcciones, el número de pisos, las áreas de terreno y las áreas construidas, con fundamento en la información disponible en los planos y demás documentos técnicos. De acuerdo con esta revisión, el área construida total de las 17 sedes corresponde a **27.147,56 m²**, mientras que el área total de los terrenos asciende a **307.950,5 m²**.

En consecuencia, se recalculará el requisito de experiencia específica tomando como referencia el área construida total, sin que ello implique excluir las superficies exteriores del alcance del contrato, puesto que estas continuarán siendo objeto de las actividades de mantenimiento previstas, de acuerdo con las necesidades de la Entidad.

Por lo anterior, se actualizará el numeral 10.7.1. **Experiencia habilitante del proponente** del documento de Estudios Previos, en los siguientes términos:

10.7.1. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

Secretaría Distrital de Movilidad

50

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Los proponentes deberán acreditar su experiencia mediante la información consignada en el Registro Único de Proponentes (RUP), cuando estén obligados a tenerlo; la presentación del Formato 3 – Experiencia; y los demás documentos válidos para acreditar la experiencia, de conformidad con las reglas establecidas en el Pliego de Condiciones.

La evaluación se efectuará con base en la experiencia que cumpla las condiciones establecidas en los documentos del proceso y, cuando corresponda, en la información del RUP vigente y en firme a la fecha de cierre.

El área de referencia para establecer el requisito de experiencia específica del presente proceso de contratación corresponde a:

- **Área construida total de las sedes: 27.147,56 m².**
- **Área mínima exigida para acreditar la experiencia específica (70 %): 19.003,30 m².**
- **Presupuesto oficial: \$4.398.765.492.**

Las condiciones particulares de las intervenciones y las actividades de mantenimiento previstas se encuentran detalladas en el Anexo 1 – Anexo Técnico.

Nota: Las zonas exteriores, áreas libres y demás superficies de terreno a cielo abierto **hacen parte integral del objeto y del alcance del contrato**. Estas áreas, al encontrarse vinculadas funcionalmente a las sedes objeto de intervención, podrán ser objeto de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo previstas en el contrato, de acuerdo con las necesidades, condiciones y requerimientos establecidos para cada sede.

Así mismo, se realizará ajuste en el documento base numeral 3.5. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

3.3 La Entidad aclara que el área intervenida o construida deberá acreditarse mediante los documentos válidos previstos en el Pliego de Condiciones, de los cuales sea posible verificar objetivamente la naturaleza del contrato, las actividades ejecutadas y el área correspondiente. Para tal efecto, podrán considerarse las certificaciones contractuales, actas de recibo o liquidación, documentos técnicos y demás soportes admisibles que permitan establecer dicha información, según corresponda.

En los contratos de mantenimiento ejecutados bajo la modalidad de monto agotable o por precios unitarios, el área no se entenderá acreditada automáticamente por la totalidad del área del inmueble en el que se desarrollaron las actividades. Deberá verificarse que el área reportada corresponda al alcance efectivamente ejecutado y que se encuentre debidamente soportada en la documentación aportada.

Cuando los documentos inicialmente presentados no permitan establecer con claridad el área intervenida o construida, la Entidad realizará la verificación de conformidad con las reglas de subsanación y acreditación previstas en el Pliego de Condiciones, sin establecer exigencias adicionales ni aplicar criterios de evaluación diferentes a los definidos para todos los proponentes.

Secretaría Distrital de Movilidad

51

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



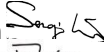
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

En consecuencia, la Entidad mantiene el requisito de experiencia específica, ajusta su magnitud con fundamento en el área construida de las sedes y precisa los criterios para su acreditación, con el fin de garantizar reglas objetivas, verificables y acordes con las condiciones del proceso de contratación.

Elaborado por:

Ximena Rojas Gómez – Profesional Universitario - Subdirección Administrativa 

Maria Paula Rubio - Contratista - Subdirección Administrativa *MPR*

Sergio Geovanny Lizarazo - Contratista - Subdirección Administrativa 

Lady Angélica Jiménez - Contratista - Subdirección Administrativa 

Secretaría Distrital de Movilidad

52

Calle 13 # 37 - 35

Teléfono: (1) 364 9400

www.movilidadbogota.gov.co

Información: Línea 1951



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.