Medellín, 09 de septiembre de 2026

Señores
EMPRESA DE TRANSPORTE MASIVO DEL VALLE DE ABURRA LIMITADA.
Área de Contratación
Bello (Antioquia) - Colombia

Asunto: Observaciones al Proceso de Contratación con radicado No. 009409R

Referencia: Culminación de la construcción de obras de adecuación en las estaciones La Estrella, Sabaneta, Itagüí, Envigado, Ayurá, Aguacatala, Industriales, Hospital, Madera y Bello para mejorar las condiciones de Accesibilidad en la línea A del sistema Metro.

Respetados señores:

En calidad de interesados en el proceso de contratación de la referencia y luego de realizar una revisión integral de las condiciones generales, especificaciones técnicas, análisis tributario y minuta contractual publicada por la Entidad, nos permitimos presentar las siguientes observaciones, con el propósito de contribuir a la adecuada estructuración técnica, jurídica y económica del proceso, promover la pluralidad de oferentes y asegurar una adecuada asignación de riesgos contractuales.

I. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL ALCANCE CONTRACTUAL

1. Indeterminación del alcance de las obligaciones del contratista

Se solicita precisar el alcance contractual, toda vez que en diversos apartes de la minuta se incorporan expresiones tales como "*cualquier otra actividad que se requiera para cumplir el objeto*", "*todas las actividades complementarias necesarias*" y demás referencias similares que *podrían interpretarse como obligaciones abiertas e ilimitadas a cargo del futuro contratista.*

En este sentido, solicitamos que la Entidad aclare que el alcance contractual estará limitado a las actividades, cantidades de obra, especificaciones y obligaciones expresamente definidas en los documentos del proceso y que cualquier actividad adicional que exceda dicho alcance será susceptible de reconocimiento económico y de plazo.

2. Traslado integral del riesgo de diseño

La documentación contractual establece que el contratista deberá revisar, verificar, validar, complementar y garantizar la suficiencia técnica de los diseños entregados por la Entidad.

Considerando que los estudios y diseños han sido desarrollados previamente por terceros y suministrados por Metro de Medellín, solicitamos aclarar expresamente que:

a. El contratista no asumirá responsabilidad por errores, omisiones, inconsistencias o deficiencias de los diseños elaborados por terceros.

b. La responsabilidad del contratista se limitará exclusivamente a las modificaciones o complementaciones desarrolladas directamente por éste.

c. Cualquier ajuste requerido como consecuencia de deficiencias de los diseños entregados por la Entidad dará lugar al reconocimiento de costos y ampliaciones de plazo que resulten procedentes.

Solicitamos aclarar cómo se reconocerán los mayores costos o ampliaciones de plazo que se deriven de interferencias o incompatibilidades entre:

- Diseño estructural.
- Diseño arquitectónico.
- Redes existentes.
- Equipos electromecánicos.
- Condiciones reales encontradas en campo.

Lo anterior considerando que la Entidad traslada al contratista la responsabilidad de verificar la constructibilidad integral de las soluciones.

II. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LAS OBRAS Y CONDICIONES PREEXISTENTES

3. Responsabilidad sobre obras ejecutadas por terceros

El objeto contractual comprende la culminación, ajuste, corrección y puesta en funcionamiento de obras previamente ejecutadas.

En consecuencia, solicitamos establecer expresamente un procedimiento formal de entrega y recibo técnico de las obras existentes, acompañado de la documentación técnica correspondiente, incluyendo diseños, memorias de cálculo, informes geotécnicos, protocolos de calidad y registros de construcción.

Así mismo, solicitamos aclarar que las patologías, defectos ocultos, fallas de construcción o incumplimientos normativos asociados a trabajos ejecutados por terceros no serán responsabilidad del futuro contratista.

4. Riesgo por condiciones físicas no identificadas

Se observa que los documentos trasladan al contratista los riesgos asociados a redes existentes, estructuras construidas, condiciones geotécnicas y demás condiciones del sitio.

Por lo anterior, solicitamos incorporar una cláusula expresa mediante la cual se reconozca que cualquier condición física, estructural, geológica, geotécnica o de interferencias no identificable razonablemente durante la etapa de oferta constituirá un evento susceptible de reconocimiento de mayores permanencias, mayores costos y ampliación del plazo contractual.

5. Solicitamos publicar para cada una de las diez estaciones un informe detallado que contenga:

- Porcentaje de avance físico real.
- Porcentaje de avance financiero.
- Actividades terminadas y recibidas.
- Actividades ejecutadas pendientes de recibo.
- Actividades ejecutadas con observaciones.
- Actividades faltantes.

Lo anterior teniendo en cuenta que el objeto del proceso consiste en culminar obras previamente iniciadas y el eventual contratista requiere conocer el estado real de cada frente de trabajo para estructurar adecuadamente su oferta técnica y económica. El propio estudio de mercado reconoce que existen actividades parcialmente ejecutadas y obras inconclusas provenientes de los contratos anteriores.

6. Solicitamos aclarar si la Entidad cuenta con un diagnóstico técnico de patologías, defectos constructivos, incumplimientos normativos o hallazgos de calidad identificados en las obras ejecutadas por los contratistas anteriores.

En caso afirmativo, solicitamos su publicación.

De igual manera solicitar aclarar si la corrección de tales situaciones se encuentra incluida dentro de las cantidades publicadas o si se reconocerán como actividades adicionales cuando se evidencie que son consecuencia de actuaciones ejecutadas por terceros.

La observación se fundamenta en que el alcance contractual incluye expresamente la posibilidad de ajustar o corregir actividades previamente ejecutadas.

7. Los documentos establecen que el contratista debe revisar, verificar, validar, complementar y desarrollar detalles constructivos a partir de diseños existentes.

Solicitamos informar:

- Cuáles diseños están aprobados definitivamente.
- Cuáles se encuentran parcialmente desarrollados.
- Cuáles requieren complementación.
- Cuáles aún presentan indefiniciones técnicas.

Lo anterior con el fin de determinar adecuadamente los riesgos asumidos por el futuro contratista.

III. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON LOS EQUIPOS ELECTROMECÁNICOS

8. Garantías y estado de los equipos suministrados por Metro

Según los documentos del proceso, la Entidad pondrá a disposición del contratista diversos equipos electromecánicos, incluyendo ascensores y demás sistemas asociados.

Solicitamos informar:

- Fecha de fabricación de cada equipo.
- Estado actual de conservación.
- Inventario detallado de componentes.
- Vigencia de garantías del fabricante.
- Disponibilidad de soporte técnico y repuestos.
- Certificación de almacenamiento y custodia.

Adicionalmente, solicitamos establecer expresamente que los defectos ocultos, deterioros previos, incompatibilidades, obsolescencia tecnológica o faltantes de los equipos entregados por la Entidad no serán imputables al contratista.

9. La Entidad indica que entregará equipos electromecánicos bajo su custodia y que el contratista deberá transportarlos, almacenarlos, instalarlos y garantizar su funcionamiento.

Solicitamos publicar para cada equipo:

- Marca.
- Modelo.
- Fecha de fabricación.
- Estado de conservación.
- Garantías vigentes.
- Reportes de almacenamiento.
- Registros de mantenimiento.

Igualmente solicitamos aclarar quién asumirá los costos derivados de deterioros ocasionados por almacenamiento prolongado o por factores ajenos al contratista.

10. Procedimiento de aceptación de equipos

Solicitamos aclarar que la recepción inicial de los equipos no implicará aceptación definitiva de su estado y funcionamiento y que el contratista conservará la posibilidad de reportar defectos ocultos que se evidencien durante las etapas de instalación, pruebas, certificación y puesta en funcionamiento.

IV. OBSERVACIONES SOBRE LICENCIAS, PERMISOS Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

11. Solicitamos aclarar si la Entidad realizó un análisis de riesgo respecto a las licencias cuya vigencia vence durante la ejecución contractual.

Particularmente en estaciones como:

- Ayurá.
- Madera.
- Itagüí.
- Envigado.

Donde se observan permisos con vencimientos cercanos respecto al plazo contractual previsto.

Adicionalmente solicitamos indicar si eventuales retrasos derivados de renovaciones o modificaciones de licencias darán lugar a ampliación de plazo y reconocimiento de este evento como una causa extraña o ajena al CONTRATISTA, con reconocimiento de los costos asociados a una eventual mayor permanencia.

12. Riesgos asociados a permisos y autorizaciones

La minuta contractual traslada al contratista la obligación de tramitar, renovar, modificar y obtener licencias, permisos, autorizaciones y demás actuaciones administrativas necesarias para la ejecución del proyecto.

Solicitamos aclarar que las demoras atribuibles a autoridades administrativas, empresas de servicios públicos o terceros competentes no constituirán incumplimiento contractual y darán lugar a los ajustes de plazo que correspondan.

Igualmente, solicitamos incorporar un mecanismo contractual de reconocimiento económico frente a cambios regulatorios o exigencias administrativas extraordinarias que se presenten con posterioridad al cierre del proceso.

V. OBSERVACIONES ECONÓMICAS Y DE ASIGNACIÓN DE RIESGOS

13. Ausencia de mecanismos de reajuste de precios

La minuta contractual establece que los precios serán fijos y no reajustables durante toda la vigencia del contrato.

Teniendo en cuenta el objeto, la complejidad técnica del proyecto, la participación de múltiples disciplinas y la dependencia de trámites administrativos externos, solicitamos incorporar un mecanismo de revisión o ajuste de precios para eventos extraordinarios e imprevisibles que afecten significativamente la economía del contrato.

14. Traslado absoluto del riesgo económico

Se observa que la minuta asigna al contratista la totalidad de los riesgos asociados a factores económicos, pérdida de valor en el tiempo y demás circunstancias que puedan afectar la ejecución contractual.

Solicitamos que la Entidad incorpore una disposición expresa que permita la revisión económica del contrato cuando se presenten circunstancias extraordinarias, imprevisibles y ajenas al control del contratista que alteren de manera grave las condiciones financieras bajo las cuales se formuló la oferta.

15. Restricciones asociadas a la administración del anticipo

La estructura fiduciaria prevista establece múltiples restricciones operativas para la utilización del anticipo y asigna al contratista la totalidad de los costos fiduciarios.

Solicitamos evaluar la posibilidad de ampliar los conceptos financiables con cargo al plan de inversión, permitiendo incluir actividades directamente relacionadas con el inicio efectivo de la ejecución y con la movilización de recursos requeridos para el proyecto.

VI. OBSERVACIONES SOBRE PLAZO Y PROGRAMACIÓN

16. Suficiencia del plazo contractual

Considerando que el alcance incluye revisión y complementación de diseños, actualización de permisos, culminación de obras civiles, instalación de equipos electromecánicos, implementación BIM y puesta en servicio de las intervenciones en diez estaciones, respetuosamente solicitamos publicar el análisis técnico que sustentó la definición del plazo de diez (10) meses previsto para la ejecución contractual.

Así mismo, solicitamos poner a disposición de los interesados el cronograma de referencia utilizado por la Entidad para estructurar el proceso.

VII. OBSERVACIONES SOBRE ANS, DEDUCCIONES Y PENALIDADES

17. Riesgo de doble sanción

De la revisión de los documentos del proceso se evidencia la coexistencia de deducciones derivadas de acuerdos de niveles de servicio y otros mecanismos de responsabilidad contractual.

Por lo anterior, solicitamos aclarar expresamente que un mismo hecho generador no podrá ser objeto simultáneo de deducciones por ANS, imposición de multas, cláusula penal o cualquier otra consecuencia sancionatoria equivalente.

18. Garantías al debido proceso contractual

Solicitamos que cualquier deducción, descuento o afectación económica derivada de la aplicación de ANS esté precedida de un procedimiento que garantice:

- Comunicación previa al contratista.

- Derecho de contradicción.
- Presentación de explicaciones y soportes.
- Valoración de causas atribuibles a terceros o a la propia Entidad.

Observaciones relativas a la forma de pago y solución de Controversias

19. MECANISMO DE SOLUCION DE CONTROVERSIAS dentro del a ejecución del Contrato y que además integre a un amigable componedor técnico y la solución final de la controversia con un TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO.

20. Solicitamos a la Entidad aclarar expresamente la metodología que se aplicará para la medición, elaboración y aprobación de las actas periódicas de obra ejecutada. Puesto que el contrato establece que es por precios unitarios pero esto puede verse afectado por otros anexos en los que se prevé el cumplimiento de hitos.

En particular, se solicita precisar si:

- El pago se efectuará con base en las cantidades de obra realmente ejecutadas y medidas en campo, multiplicadas por los precios unitarios ofertados.
- El pago se efectuará mediante cumplimiento de hitos.
- O si se aplicará un esquema combinado.

Lo anterior resulta necesario para garantizar claridad en la estructuración económica de las ofertas y evitar interpretaciones distintas durante la ejecución contractual.

La solicitud cobra especial relevancia considerando que el contrato contempla ejecución bajo cantidades de obra y precios unitarios, mientras que las especificaciones técnicas establecen hitos obligatorios asociados a la entrada en operación de ascensores y otros componentes del proyecto, situación que desnaturaliza el sistema de pago por precios unitarios.

Solicitamos aclarar si el incumplimiento temporal de un hito contractual podrá impedir o suspender el pago de actividades de obra efectivamente ejecutadas, medidas y recibidas por la interventoría.

En caso negativo, solicitamos indicarlo expresamente en los documentos del proceso.

En caso afirmativo, solicitamos definir el mecanismo específico mediante el cual operará dicha restricción y su impacto sobre el flujo de caja del contratista.

Lo anterior considerando que el contrato prevé pagos asociados a cantidades ejecutadas mientras las especificaciones técnicas establecen hitos de cumplimiento para determinados equipos e instalaciones.

21. Observación respecto al esquema de pagos.

No se define un esquema claro de pagos que incluya una matriz detallada por componentes. Se solicita establecer una matriz que desagregue y componga los diferentes elementos que integran cada actividad, tales como:

a) Compra de materiales

b) Importación de elementos

c) Montaje de los mismos

d) Recibo de ensayos

e) Recibo a satisfacción de la interventoría

f) Recibo a satisfacción por parte del contratante

Actualmente no se discrimina el valor de cada componente dentro del pago total. (Se debe entregar un informe detallado por APUS, con el fin de determinar qué actividades deben tener un segregación en un estructura especial de pagos según su importación y peso presupuestal, ejemplo ascensores, pasillos motorizados, Estructura Metálica, Luminarias, fachadas, redes Hidrosanitarias y redes Eléctricas.

22. Observación respecto a la programación y los hitos de cumplimiento.

En el componente de programación se establecen hitos de cumplimiento, pero estos hitos no se articulan con la forma de pago. Adicionalmente, los hitos están planteados de 0 a 100, sin intermedios.

Se solicita que:

a) Los hitos de programación conversen directamente con la matriz de pagos.

b) Se establezcan hitos intermedios de cumplimiento parcial, teniendo en cuenta que hay actividades que implican procesos previos como compra, fabricación previa, instalación y entrega final, los cuales deben tener un reconocimiento económico proporcional a su avance.

c) El cumplimiento de la programación de tener claro los tiempos efectivos de trabajo con los usos horarios plasmados en el plan de cumplimiento de hitos de programación, teniendo en cuenta los componentes de operación logística del metro y mantenimientos internos entrega de espacio para trabajo y coordinación por parte del Metro para la continuidad de las jornadas laborales diurnas y nocturnas.

23. Observación respecto a la entrega del anticipo y la fiducia.

Se solicita definir condiciones claras para la generación y manejo de la fiducia del anticipo.

Los documentos que actualmente exige la interventoría exponen los costos reales y el acervo real de las negociaciones que realiza el contratista. Se propone que:

a) El anticipo se entregue en su totalidad.

b) Se le dé un manejo que permita apalancar el proyecto en general.

c) Su amortización se realice mes a mes según las facturas cobradas, sin restringir su uso exclusivo al costo directo o indirecto.

d) Entregar un plan de inversión de anticipo conciliado que sea dinámico que se pueda modificar según las necesidades del proyecto teniendo en cuenta permisos, diseños, licencias componentes de la etapa previa a ejecución directa de las obras civiles.

24. Observación respecto a la discriminación del AIU y uso del anticipo para costos indirectos.

No se especifica claramente el uso del anticipo para cubrir costos indirectos como:

- Locativos (oficinas, campamentos, servicios públicos)

- Desplazamientos del personal

- Pólizas

- Organización y montaje de campamentos

- Preinversión en adecuaciones locativas

- Generación y renovación de pólizas

- Gastos administrativos iniciales

Se solicita:

a) Definir explícitamente que el anticipo podrá cubrir estos costos indirectos.

b) Incluir una matriz de pagos el reconocimiento de estos rubros como parte del AIU (Administración, Imprevistos, Utilidad).

c) Aclarar que la amortización del anticipo se hará considerando el flujo real de gastos, sin afectar la operación del contratista.

25. ACTA DE RECIBO FINAL DE ESTACIONES Solicitamos aclarar si el recibo final se realizará:

- Por estación.
- Por grupo de estaciones.
- Por sistemas funcionales.

- O mediante una única acta de recibo final del contrato.

Considerando que el proyecto comprende diez estaciones con diferentes niveles de avance y complejidad constructiva, esta definición resulta fundamental para establecer los riesgos asociados a la puesta en servicio, liberación de garantías y cierre contractual.

26. Términos máximos para revisión y aprobación de información por parte de la Interventoría

Solicitamos a la Entidad establecer de manera expresa los términos máximos con que contará la Interventoría para la revisión, emisión de observaciones y aprobación de:

- Diseños.
- Planos de taller.
- Procedimientos constructivos.
- Programaciones de obra.
- Solicitudes de información técnica.
- Actas de recibo.
- Actas de pago.

Lo anterior con el fin de garantizar la adecuada coordinación del contrato y evitar afectaciones en el cronograma derivadas de tiempos indeterminados de revisión.

27.Efectos de retrasos atribuibles a la Interventoría

Solicitamos aclarar expresamente que los retrasos generados por falta de respuesta o decisiones tardías de la Interventoría respecto de solicitudes debidamente radicadas por el contratista darán lugar al reconocimiento de las correspondientes ampliaciones de plazo.

Esta aclaración resulta necesaria considerando que la ejecución contractual incluye múltiples actividades sujetas a aprobación, validación o autorización de la Interventoría.

28.Cierre oportuno de consultas técnicas

Solicitamos definir un procedimiento específico para la gestión de consultas técnicas, solicitudes de aclaración y requerimientos de campo.

Particularmente solicitamos indicar:

- Tiempo máximo de respuesta.
- Escalamiento de controversias técnicas.

- Instancia de decisión final.
- Tratamiento de actividades afectadas por falta de definición.

Lo anterior con el fin de evitar suspensiones parciales de frentes de obra por ausencia de instrucciones oportunas.

29.No aplicación de ANS por causas atribuibles a la Interventoría

Las especificaciones prevén deducciones económicas asociadas a desviaciones de cronograma e incumplimiento de hitos.

Solicitamos aclarar que dichas deducciones no serán aplicables cuando el incumplimiento tenga origen en:

- Demoras en revisiones técnicas.
- Aprobaciones pendientes.
- Observaciones sucesivas sobre un mismo entregable.
- Definiciones tardías por parte de la Interventoría.
- Falta de respuesta dentro de los plazos establecidos.

30. Limitación del número de ciclos de observaciones

Solicitamos establecer que las observaciones formuladas por la Interventoría a un documento o entregable deberán consolidarse integralmente en una misma revisión.

Igualmente solicitamos aclarar que no procederá la generación sucesiva de nuevos requerimientos sobre aspectos que pudieron haber sido observados en revisiones anteriores.

Lo anterior tiene por objeto evitar reprocesos que afecten la productividad y los plazos contractuales.

31. ACTAS DE OBRA Y APROBACION DE PAGOS

Solicitamos establecer expresamente el plazo máximo con que contará la Interventoría para:

- Revisar las actas de obra.
- Aprobar cantidades ejecutadas.
- Emitir observaciones.
- Autorizar los pagos correspondientes.

Así mismo solicitamos definir las consecuencias contractuales derivadas del incumplimiento de dichos plazos.

32. Solicitamos aclarar el mecanismo que se aplicará cuando existan diferencias de interpretación entre:

- Contratista.
- Interventoría.
- Metro de Medellín.

Respecto a:

- Diseños.
- Especificaciones técnicas.
- Cantidades de obra.
- Criterios de medición.
- Formas de pago.

Solicitamos que dicho procedimiento contemple tiempos perentorios de decisión para evitar impactos sobre el cronograma contractual.

33. Comité técnico de decisiones

Dado que el objeto contractual implica culminar obras previamente iniciadas, complementar diseños existentes y ejecutar actividades sobre infraestructura parcialmente construida, solicitamos informar si se contará con un comité técnico de alto nivel integrado por representantes de la Empresa, la Interventoría y el Contratista para resolver oportunamente asuntos críticos que puedan comprometer el avance de obra.

En caso afirmativo, solicitamos definir:

- Periodicidad.
- Alcance.
- Competencias.
- Capacidad de toma de decisiones.

34. Solicitamos informar si la Entidad ha realizado un análisis de las causas que originaron los retrasos de los contratos 006259C-23 y 006260C-23 y, particularmente, si dicho análisis evaluó la incidencia que tuvieron los tiempos de revisión, aprobación, respuesta y toma de decisiones de la Interventoría y de la Empresa sobre el desempeño de dichos contratos.

En caso de existir dicho análisis, solicitamos su publicación como insumo para los potenciales oferentes y que en virtud del principio de Planeación y Publicidad se han establecido a fin de subsanar dichos efectos.

Esta observación es técnicamente válida, elegante y muy difícil de desestimar, porque no acusa a nadie directamente, pero obliga a la entidad a pronunciarse sobre un aspecto que normalmente no queda suficientemente documentado en los pliegos. Además, conecta perfectamente con el antecedente reconocido por el propio Metro de que los contratos anteriores no alcanzaron a terminar el alcance previsto

35. Con relación al horario real de trabajo, agradecemos se sirvan indicar y precisar cuáles son las horas efectivas en jornada nocturna durante las cuales se permitirá la ejecución de las obras, con el fin de establecer y calcular un cronograma de ejecución acorde con las condiciones reales del proyecto.

Asimismo, agradecemos informar cómo se garantizará la disponibilidad y cantidad de desenergizaciones requeridas para la ejecución de las actividades, de manera que estas no generen afectaciones o retrasos en el cumplimiento del cronograma previsto.

SOLICITUD FINAL

Con fundamento en las anteriores consideraciones, solicitamos respetuosamente que la Entidad evalúe las observaciones formuladas y expida las aclaraciones o modificaciones que estime procedentes, con el fin de garantizar una adecuada distribución de riesgos, una estructuración económica objetiva de las ofertas y el éxito de la ejecución del proyecto.

Agradecemos la atención prestada y quedamos atentos a la respuesta correspondiente.

Cordialmente,

Alejandro López
Director de Presupuestos y Licitaciones
CONSTRUCTORA AIA S.A.S.