

**OBSERVACIONES EXTEMPORANEAS A TÉRMINOS DE REFERENCIA  
DEFINITIVOS INVITACIÓN PÚBLICA PAD-BDC-12-2021**

**Observaciones recibidas por SECOP II 30 de junio de 2021**

**Miguel De La Espriella**

**Observación 1.**

1. El numeral 3.4 de los términos de referencia definitivos, indica que los proponentes deben acreditar la siguiente experiencia ponderable:

*“Estructuración y/o asesoría y/o consultoría de un (1) proyecto comercial o de Usos Mixtos, en su componente financiero y comercial, con área construida mínimo de 30.000m<sup>2</sup>, acreditados mediante un (1) contrato.”*

Solicitamos amablemente a la entidad modificar el factor de experiencia ponderable citado, en el sentido de permitir que se pueda acreditar entre (1) o (2) proyectos comerciales o de usos Mixtos, en su componente financiero y comercial, con área construida mínimo de 30.000m<sup>2</sup>, acreditados mediante uno (1) o dos (2) contratos.

**Respuesta:** No se acoge la observación. La entidad ha considerado que como mínimo para acceder a la asignación del puntaje del factor ponderable 1 es necesario que el contrato acreditado tenga mínimo un área construida de 30.000 m<sup>2</sup>. Lo anterior teniendo en cuenta la magnitud del proyecto objeto de estructuración del contrato.

**Observación 2.**

2. Ahora bien, la Nota 3 dentro del segundo factor de experiencia ponderable del numeral 3.3.4 de los términos de referencia definitivos establece lo siguiente:

**“NOTA 3:** *Cuando el oferente presente dos contratos, para asignar el puntaje se utilizará el promedio simple de las áreas certificadas en los contratos celebrados.”*

Solicitamos amablemente a la entidad modificar la Nota 3 citada, en el sentido de sumar las áreas certificadas en los casos en los que el proponente presente dos (2) contratos para acreditar ese factor de experiencia ponderable. Lo anterior teniendo en cuenta que la entidad pone en desventaja mediante los factores de acreditación de experiencia a los proponentes que deban acreditar con dos experiencias ya que para poder subir el promedio y poder ser competitivos, deben acreditar áreas demasiado grandes. Dicha situación se presenta ya que el factor de experiencia se debe acreditar con dos componentes (legal y financiero) que generalmente se contratan por separado.

**Respuesta:** No se acoge la solicitud en tanto que con esta nota la entidad precisamente buscar garantizar equidad entre los proponentes que acreditan los dos componentes en una certificación y los proponentes que los acreditan en dos certificaciones. Lo anterior en tanto que el proponente que acredita la experiencia de los dos componentes en una certificación no tendría la posibilidad de que se sumen las áreas por componente.

### **Observación 3.**

3. El Tercer factor de experiencia de dicho numeral (estudios de mercado o inteligencia de mercado de un proyecto inmobiliario) se acredita según el pliego mediante contratos o certificaciones entre el proponente y una empresa especializada. Según lo anterior, es correcto nuestro entendimiento que la empresa que aporte dicha experiencia puede no ser parte del proponente y puede acreditar la experiencia como subcontratista? Dicha figura se utiliza en varios procesos licitatorios teniendo en cuenta que los mencionados estudios generalmente se subcontratan por la especificidad de las actividades.

Si es correcto nuestro entendimiento, es necesario adjuntar una carta de compromiso de parte de dicha empresa?

**Respuesta:** El entendimiento es correcto. La empresa especializada en estudios de mercado no debe ser parte del proponente necesariamente, basta con las debidas certificaciones en donde la empresa especializada acredite los estudios realizados para el proponente. No es necesario adjuntar carta de compromiso por parte de dicha empresa.

En todo caso, se informa al interesado que respecto a la acreditación de lo exigido en el numeral 3.4. de los Términos de Referencia Definitivos, se modificó mediante Adenda publicada el 29 de junio de 2021, en la cual se amplía la posibilidad de presentar contratos o certificaciones en el que se indique que se desarrollaron estudios de mercado o inteligencia de mercado.