

OBSERVACIONES INVITACIÓN ABIERTA CON PRECALIFICACIÓN 002 – 2026

OBSERVACIONES DGROUPE:

- Concentración extrema de riesgo en el Aliado: 6 de 8 riesgos alto (75%) recaen 100% sobre el Aliado Estratégico. Si DGroupe es el aliado, esto representa una exposición desproporcionada.
- Riesgo comunitario subestimado: El riesgo 21 (conflictos con comunidades) tiene probabilidad 5 (casi seguro) pero impacto 3. Creemos que este puede tener un impacto mayor si la oposición vecinal llega a bloqueos o demandas.
- Riesgo de orden público subestimado: El riesgo 27 (amenazas o extorsión) tiene nivel 20 (Alto) pero se asigna 80% a la Entidad Pública. En Bello, este riesgo es real y recurrente; el Aliado debe tener protección contractual si la Entidad no cumple con seguridad.
- Falta de riesgos de contraparte: No se identifica riesgo de incumplimiento de ACTIVA como contratante, ni de cambio de administración que afecte el contrato. Inicialmente dejamos estos puntos a ser contemplados.
- Clausula de terminación por incumplimiento de seguridad, licencias ambientales, etc: Si la

Entidad Pública no garantiza orden público (riesgo 27), el Aliado debe poder terminar el contrato sin penalización.

- Revisar probabilidad e impacto de riesgos sociales: Los riesgos 20, 21 y 23 probablemente tienen mayor impacto en Bello que el asignado en la matriz.
- Conectividad transporte masivo; metro, riesgo alto, debería ser de ACTIVA.
- Negación de permisos para operar eventos en el parque por parte de autoridad local. Riesgo alto 100% debería ser de ACTIVA.
- ¿Es posible usar los mismos contratos para acreditar la experiencia en inversión (artículo 3.4) y la experiencia en proyectos similares (artículo 3.5) o tienen que ser distintos para cada tipo de experiencia?
- ¿La experiencia en proyectos similares debe tener los mismos valores fijados para la experiencia en inversión (artículo 3.4.1)?
- ¿La experiencia en inversión o proyectos similares puede acreditarse con contratos distintos de los de prestación de servicios como colaboración empresarial, fiducia, compraventa y arrendamiento, entre otros?
- En vez de las certificaciones de experiencia emanadas de las contrapartes de los contratos, ¿pueden remitirse copia del contrato y prueba de que el contrato no ha sido terminado por caducidad o incumplimiento del

participante (p.ej. certificación del revisor fiscal al respecto)? Se pregunta esto porque los artículos 3.4.6 b y 3.5.9 c parecen contemplar solo el caso de certificaciones incompletas.

- ¿Cuál es la dirección del lugar donde deben radicarse físicamente los documentos?
- ¿La experiencia en inversión puede acreditarse en relación con cualquier tipo de proyecto de cualquier sector, aunque no tenga que ver con la operación, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura inmobiliaria de naturaleza comercial?
- Se pregunta esto porque el artículo 3.4.1 remite en el segundo renglón al artículo 3.5.3, el cual alude a proyectos que incluyan la operación, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura inmobiliaria de naturaleza comercial.
- ¿Los proyectos con los que se acredita la experiencia en inversión o proyectos similares pueden ser netamente privados?
- El artículo 3.5.2 habla de "La operación y la construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura inmobiliaria de naturaleza comercial" (negrilla y subraya propias).
- Por su parte, el artículo 3.5.3 habla de "la operación, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura inmobiliaria de naturaleza comercial" (negrilla y subraya propias).
- De otro lado, el artículo 1.2.44 habla de "adecuación y/o mejoramiento y/o ampliación".

Para evitar equívocos por el uso diferente de conectores disyuntivos y conjuntivos en los artículos citados, quisiéramos saber lo siguiente:

- ¿Se puede acreditar la experiencia en proyectos similares con un proyecto que solo sea o bien de operación, o bien de construcción, o bien de adecuación (incluyendo mejoramiento o ampliación), o bien de mantenimiento?
- Quisiéramos poner a su consideración la fijación de un plazo para la presentación de manifestaciones de interés con una fecha de apertura y con una fecha de cierre, y con una duración de al menos 2 días hábiles.

En este momento solo se fija una fecha de cierre de la precalificación, pero no una fecha de apertura del plazo para presentar las manifestaciones de interés (artículo 1.12).

Ahora bien, lo que sí se hace es fijar un momento límite para la expedición de adendas al texto de la invitación: hasta 21 horas antes del cierre de la precalificación. Este es un tiempo muy breve para hacer los ajustes que una adenda demandaría.

Además, este esquema también puede suscitar el problema de las manifestaciones de interés que lleguen a presentarse antes de la

expedición de una adenda que cambie las reglas de juego bajo las cuales se hizo dicha manifestación.

Por lo anterior, también solicitamos que el vencimiento del plazo para realizar adendas coincida con el de la apertura del plazo para presentar manifestaciones de interés y que, como se dijo ya, esa apertura se dé con al menos 2 días hábiles de antelación al cierre de la precalificación.

No nos resulta claro el alcance de la póliza de seriedad de la manifestación de interés (artículo 5.3.10): ¿solo aplica para estructuras plurales? ¿Cuál debe ser la suma asegurada si aún no se está presentando una oferta cuyo valor puede servir de base para el seguro?

Los invitamos a reevaluar el artículo 6.3 sobre estudios complementarios. Nos parece pertinente que si se mantiene ese artículo, su contenido esté en línea con otros puntos del texto de la invitación que disponen que cada participante corre con los gastos que considere necesarios para participar en el proceso de precalificación y las etapas subsiguientes de maduración y selección. Resulta sensato que este criterio rector se mantenga en relación con los estudios que cada participante estime conveniente costear de manera discrecional, sin verse obligado a entregarlos luego a un tercero o a cofinanciar estudios para un tercero.

OBSERVACIONES ESCUELA NACIONAL:

De la manera más respetuosa y con el objetivo de tener toda la información clara frente al gran proyecto PARQUE METROPOLITANO TULLIO OSPINA solicitamos comedidamente se considere un aplazamiento de máximo 10 días calendario de la actividad " Audiencias preliminares de estimación y asignación de riesgos" esto con el fin de darle a nuestro equipo jurídico un tiempo más para la revisión completa de la información de la invitación a precalificar con sus respectivos anexos y matriz de riesgo.

Lo anterior corresponde al gran interés de nuestra parte de seguir adelante en el proceso de precalificación y sus siguientes fases del proyecto con información clara y precisa, asegurándonos de tener claridad de todos los aspectos que corresponden al buen desarrollo de la actividad a la cuál estamos aspirando.