

RESPUESTAS A OBSERVACIONES RECIBIDAS A LA INVITACIÓN ABIERTA CON PRECALIFICACIÓN

PROCESO 002 DE 2026

OBJETO: ADECUACIÓN, FINANCIACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, GESTIÓN, PROMOCIÓN, ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE Y/O A DESARROLLARSE EN EL PARQUE METROPOLITANO Y CENTRO DE EVENTOS - TULIO OSPINA, UBICADO ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE BELLO, ANTIOQUIA.

Mediante el presente escrito, La Empresa de Parques y Eventos de Antioquia - ACTIVA, en adelante ACTIVA o La Entidad, da respuesta a las observaciones recibidas al Proyecto Invitación Abierta No. 002 de 2026, por parte de los interesados en el proceso, así:

Observaciones No. 1. Observante: DGROUPE SAS

“

A continuación por parte de DGroupe SAS, se comparten algunos comentarios a la matriz de riesgos.

La matriz actual identifica 35 riesgos: 8 Alto, 26 Medio, 1 Bajo. Desde la perspectiva de DGroupe como potencial Aliado Estratégico, los hallazgos son:

- *[1] 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.*
- *[2] 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.*
- *[3] 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.*
- *[4] 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.

- [5] *Clausula de terminacion por incumplimiento de seguridad, licencias ambientales, etc: Si la Entidad Publica no garantiza orden publico (riesgo 27), el Aliado debe poder terminar el contrato sin penalizacion.*
- [6] *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.*
- [7] *Conectividad transporte masivo; metro, riesgo alto, debería ser de ACTIVA.*
- [8] *Negación de permisos para operar eventos en el parque por parte de autoridad local. Riesgo alto 100% debería ser de ACTIVA.*

- [9] *¿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?*
- [10] *¿La experiencia en proyectos similares debe tener los mismos valores fijados para la experiencia en inversión (artículo 3.4.1)?*
- [11] *¿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?*
- [12] *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.*
- [13] *¿Cuál es la dirección del lugar donde deben radicarse físicamente los documentos?*
- [14] *¿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.*
- [15] *¿Los proyectos con los que se acredita la experiencia en inversión o proyectos similares pueden ser netamente privados?*
- [16] *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:

- [17] *¿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?*
- [18] *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.

[19] 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?

[20] 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.

“

[Numeración agregada por la entidad]

Repuesta de la Entidad

1. Respecto a esta observación es importante aclarar que, calificar la carga o distribución de riesgos para cada una de las partes no debe ser determinada de manera porcentual como señala el posible interesado, pues esto depende de la naturaleza de cada riesgo. También es preciso indicar que, la asignación de riesgos de un contrato no debe realizarse de manera que los riesgos sean “equilibrados” en su cantidad, sino que debe ser asignado de acuerdo con las obligaciones de las partes y su vínculo contractual a quien mejor esté en capacidad de gestionarlo, sin importar la cantidad de estos.

Sin embargo, dado que se trata de un proyecto dentro de un esquema de precalificación y en etapa de maduración, la entidad está abierta a recibir por parte del interesado un análisis de riesgos

específico que sea sugerido por ustedes para establecer desde el punto de vista de la probabilidad de ocurrencia, el impacto económico del contrato y de la evaluación del comportamiento del riesgo una clasificación más acorde al interés económico que va a reportar el futuro contrato.

2. Esta probabilidad e impacto fue asignada de acuerdo con los análisis internos realizados por la entidad específicamente para el proyecto, sin embargo, y dado que trata de un proyecto dentro de un esquema de precalificación y en etapa de maduración, se solicita proponer un análisis de riesgo para este punto sugerido por ustedes para establecer desde el punto de vista de la probabilidad de ocurrencia, el impacto económico del contrato y de la evaluación del comportamiento del riesgo una clasificación más acorde al interés económico que va a reportar el futuro contrato.
3. Respecto a este riesgo se aclara que, no se considera pertinente su modificación pues el aliado también debe asumir su responsabilidad en cuanto a la seguridad privada del escenario, contar con planes de contingencia y mitigación de seguridad durante los eventos, y no descargar esta obligación en la entidad pública. Sin embargo, y dado que se trata de un proyecto dentro de un esquema de precalificación y en etapa de maduración, se solicita proponer un análisis de riesgo para este punto sugerido por ustedes para establecer desde el punto de vista de la probabilidad de ocurrencia, el impacto económico del contrato y de la evaluación del comportamiento del riesgo una clasificación más acorde al interés económico que va a reportar el futuro contrato.
4. Respecto a la solicitud, se procederá a ajustar la matriz de riesgos de acuerdo con la recomendación y se verá reflejado en la publicación del documento anexo al proceso.
5. Frente a la solicitud la entidad se permite realizar las siguientes aclaraciones: De acuerdo con las actividades previstas para el escenario, este no requiere licencia ambiental, también es importante aclarar que, los permisos y licencias que se requieran para la operación y explotación comercial del escenario estarán a cargo del Aliado, así como los riesgos asociados a este, pues el Aliado en su calidad de experto en este tipo de actividades y trámites, es quien mejor esta en capacidad de gestionarlo y obtenerlo por su cuenta y riesgo.
6. En línea con las respuestas anteriores la entidad manifiesta que, no se considera pertinente su modificación pues el aliado también debe asumir su responsabilidad en cuanto a la seguridad privada del escenario, contar con planes de contingencia y mitigación de seguridad durante los eventos, y no descargar esta obligación en la entidad pública.

Sin embargo, y dado que se trata de un proyecto dentro de un esquema de precalificación y en etapa de maduración, la entidad está abierta a recibir por parte del interesado un análisis de riesgo específico que sea sugerido por ustedes para establecer desde el punto de vista de la probabilidad de ocurrencia, el impacto económico del contrato y de la evaluación del comportamiento del riesgo una clasificación más acorde al interés económico que va a reportar el futuro contrato.

7. Respecto a la conectividad con el Metro como sistema de transporte masivo, la Entidad informa que actualmente el CONTRATO N° 8380-C cuyo objeto es "AJUSTES A LOS DISEÑOS TÉCNICOS, ELABORACIÓN DE DETALLES Y CONSTRUCCIÓN DE PASARELA PEATONAL, COSTADO NORORIENTAL DE LA ESTACIÓN BELLO DEL METRO (FASE 1)." se encuentra en ejecución por parte del Metro de Medellín.
8. En línea con las respuestas anteriores es importante aclarar que, los permisos y licencias que se requieran para la operación y explotación comercial del escenario estarán a cargo del Aliado, así como

los riesgos asociados a este, pues el Aliado en su calidad de experto en este tipo de actividades y trámites, es quien mejor está en capacidad de gestionarlo y obtenerlo por su cuenta y riesgo.

9. Respecto a la inquietud nos permitimos aclarar que, sí es posible acreditar la experiencia en inversión establecida en el Artículo 3.4 y la experiencia en proyectos similares del Artículo 3.5, mediante los mismos contratos, siempre y cuando estos cumplan con las condiciones establecidas en ambos artículos.

Para mayor claridad, La Entidad procederá a ajustar el documento de invitación publicado en sus Artículos 3.4 y 3.5.

10. La experiencia en proyectos similares establecidos en el numeral 3.5 no tienen la condición de valor.
11. Para acreditar la experiencia en inversión del Artículo 3.4 puede acreditarse con cualquier tipo de contratos, pues no se establece una condición particular en este sentido, sin embargo, para la experiencia establecida en el Artículo 3.5 el contrato debe cumplir con el alcance exigido en este numeral.
12. Para este proceso es importante aclarar que no es válido para la certificación de experiencia únicamente la copia del contrato, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.4.6 Literal (b) y el Artículo 3.5.9 Literal (c).

13. La dirección física donde pueden ser entregados documentos correspondientes al proceso, es el Centro Administrativo Departamental José María Córdoba (La Alpujarra) Calle 42 B No. 52 – 106 Piso 6 Oficina 610 ACTIVA. Es importante aclarar que, si la documentación es entregada en físico, será necesario que alleguen también una copia digital por el canal dispuesto para ello. Si por el contrario, la documentación se allega de manera digital, no es necesario, allegar copia física.

14. Respecto a la inquietud nos permitimos aclarar que, la experiencia en inversión establecida en el numeral 3.4 no tiene ningún requisito de tipo de proyecto.

Para mayor claridad, la Entidad procederá a ajustar el documento de invitación publicado en sus Artículos 3.4 y 3.5.

15. La acreditación de la experiencia establecida en el numeral 3.4 y 3.5 se podrá acreditar con proyectos netamente privados.
16. Respecto a la observación planteada y en línea con las respuestas anteriores, la Entidad procederá a ajustar el documento de invitación publicado en sus Artículos 3.4, 3.5 y 1.2.44.
17. Respecto a la inquietud planteada y en línea con las respuestas anteriores, La Entidad procederá a ajustar el documento de invitación publicado en sus Artículos 3.4 y 3.5.

18. Respecto a la solicitud realizada por el interesado sobre el calendario del proceso, La Entidad se permite informar que ya fue publicada la ADENDA N°01 a la INVITACIÓN ABIERTA CON PRECALIFICACIÓN N.° 002 DE 2026, en la cual se establece el cronograma ajustado.

19. Considerando la inquietud respecto a la póliza de seriedad, La Entidad se permite aclarar que, esta garantía será exigida únicamente para la invitación abierta y NO para la etapa actual de precalificación,

lo anterior de acuerdo con el manual de contratación de ACTIVA. Por lo cual, se actualiza el documento en materia de garantías.

20. Para el Artículo 6.3 no será necesario la entrega de la base o fundamento técnico y financiero del estudio que por cuenta y riesgo de los interesados en precalificar hagan, sin embargo, cada participe interesado en virtud de que se trata de un proyecto en maduración sí deberá participar en las mesas técnicas y documentar el fundamento o el resultado técnico sobre el cual se va a modificar la matriz de riesgos, el esquema general del modelo financiero y demás documentos que sean necesarios ajustar.

Observaciones No. 2. Observante: 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.

“

Repuesta de la Entidad

Respecto a la solicitud realizada por el interesado sobre el calendario del proceso, La Entidad se permite informar que ya fue publicada la ADENDA N°01 a la INVITACIÓN ABIERTA CON PRECALIFICACIÓN N.º 002 DE 2026, en la cual se establece el cronograma ajustado.

Finalmente, ACTIVA, de manera oficiosa se permite realizar las siguientes modificaciones, actualizaciones o aclaraciones al texto de proyecto de invitación a precalificar publicado inicialmente:

1- Luego de actualizada la información financiera del proyecto, en cuanto al valor definitivo estimado de la infraestructura asociada al mismo, se anexa el nuevo presupuesto oficial con las variaciones en el texto definitivo de invitación a precalificar en cuanto a requisitos de experiencia e indicadores financieros.

2- Se actualizan los anexos del texto de la invitación a precalificar, conforme a las observaciones presentadas por los posibles interesados.