

SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS

“SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO PARA EJECUTAR EL PROYECTO CONSISTENTE EN ELABORAR EL DISEÑO DEFINITIVO, LICENCIAR Y CONSTRUIR LA ESTACIÓN CENTRAL DE TRANSMILENIO Y ELABORAR EL DISEÑO DEFINITIVO, LICENCIAR Y CONSTRUIR LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS A CONSTRUIR EN LA UNIDAD DE GESTIÓN NÚMERO 1, ASÍ COMO LAS OBRAS DE URBANISMO A EJECUTAR Y CONSTRUIR EN DICHA UNIDAD: DE ACTUACIÓN Y/O DE GESTIÓN”.

DOCUMENTO DE RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

1. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR DURÁN & OSORIO ABOGADOS ASOCIADOS

Observación

¿El Sector uno (1) es lo mismo que la Unidad de Gestión uno (1) que aparece en el Decreto 213 de 2013? Si no es así, por favor definir y aclarar el alcance de cada una de estos conceptos.

Respuesta

Las expresiones Sector 1 y Unidad de Gestión 1 son equivalentes.

Observación

¿Cuál es el alcance de la palabra por su cuenta y riesgo? ¿Lo anterior implica que en el proyecto no existe punto de equilibrio comercial? Teniendo en cuenta la tabla del artículo 21 del Decreto 213 de 2013 sobre áreas, topes y usos del proyecto, ¿es válido proponer otros usos, áreas y topes que permitan la viabilidad del proyecto?

Respuesta

Al señalar que el Desarrollador actúa por su cuenta y riesgo debe entenderse que el contratista, en la ejecución del Proyecto, no recibe instrucciones de su contratante, y por consiguiente no actúa por cuenta de éste. Debe resaltarse que la finalidad del proceso de contratación es seleccionar a la persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal que acredite la idoneidad requerida para la ejecución del objeto contractual, y en tal virtud, será el Desarrollador quien, con fundamento en su experiencia y su conocimiento sobre la materia, elabore su plan de trabajo y defina las actividades necesarias de cara al cumplimiento del contrato, y en este sentido, el riesgo comercial es asumido por el contratista. De igual manera, debe mencionarse

que el proyecto es financieramente viable. Finalmente, la cláusula 5.2.1., numeral (ii) subnumeral 1., dispone como una de las obligaciones a cargo del Desarrollador aquella referida a la determinación de los productos inmobiliarios a ofrecer: características, precio de venta, usos, mercado objetivo, acogiéndose al Decreto del plan parcial y al estudio de tránsito aprobado para este, entre otros aspectos, en cuanto al número tope de parqueaderos establecidos, edificabilidad máxima, cargas urbanísticas y usos permitidos por el Decreto 213 de 2013, para el sector 1.

Observación

¿Cuáles son las personas denominadas socios aportantes y cuáles son las obligaciones contractuales establecidas para ellas?

Respuesta

La determinación y características de los Aportantes se identifican en la Cláusula Cuarta del Anexo 11 del Pliego de Condiciones - Minuta del contrato.

Observación

Solicitamos amablemente la modificación del punto del pliego 3.4. Capacidad Jurídica y Representación Legal en el sentido que se puedan aportar contratos cuyos objetos ya estén ejecutados pero que estén en etapa de mantenimiento.

Respuesta

El Numeral 3.4. del proyecto de Pliego de Condiciones no se refiere a la acreditación de contratos. Este aspecto se regula en los numerales 3.6., 3.7. y 3.8. del proyecto de Pliego de Condiciones. Sin embargo, con el fin de propiciar la pluralidad de oferentes, se procederá a efectuar la modificación en el Pliego de Condiciones definitivo.

Observación

Solicitamos amablemente modificar el punto del pliego 3.8 Experiencia en Construcción y/o Mejoramiento de Infraestructura de Transporte en el sentido que se disminuya la actividad de construcción y/o mejoramiento de la vía a quince (15) kilómetros.

Respuesta

El literal d) del numeral 3.8.2. exige que "La longitud mínima de la vía que fue objeto de la actividad de construcción y/o mejoramiento debe ser de 30 km en calzada equivalente de dos carriles, para calzadas con más carriles, se tendrá en cuenta la sumatoria de la longitud aportada por cada dos carriles". Con el fin de propiciar la pluralidad de oferentes, se procederá a efectuar la modificación en el Pliego de Condiciones definitivo.

Observación

Solicitamos una aclaración respecto de la afectación de participación en los contratos y preguntamos lo siguiente: ¿la experiencia aportada debe estar afectada por el porcentaje de participación en la ejecución del proyecto – consorcio, unión temporal, sociedad futura -?

Respuesta

El aspecto consultado se encuentra regulado en el numeral 3.1. del proyecto de Pliego de Condiciones, denominado PARTICIPACIÓN EN FIGURAS ASOCIATIVAS ANTERIORES, según el cual: "Para acreditar los requisitos previstos en el presente Pliego de Condiciones, incluyendo los Requisitos Habilitantes, se podrá acreditar experiencia obtenida bajo figuras asociativas constituidas para la ejecución de contratos anteriores siempre que el Integrante de la Estructura Plural que acredite la experiencia haya tenido como mínimo una participación del sesenta por ciento (60%) en la respectiva forma asociativa. En este caso, se valdrá el cien por ciento (100%) de dicha experiencia en la presente Solicitud Pública de Ofertas. En caso de no haber contado con una participación mínima del sesenta por ciento (60%), la experiencia será tenida en cuenta a prorrata de su participación en la estructura plural anterior".

Con el fin de propiciar la pluralidad de oferentes, se procederá a efectuar la modificación en el Pliego de Condiciones definitivo, para que sea válida el 100% de la experiencia en figuras asociativas anteriores, en las cuales se haya tenido una participación mínima del 50%.

Observación

Solicitamos amablemente la modificación del punto 3.5.3.(ii) Capacidad de Endeudamiento en el sentido de permitir un mayor indicador de endeudamiento, preferiblemente del 70%.

Respuesta

De conformidad con lo previsto en el Numeral 3.5.3. del proyecto de Pliego de Condiciones, actualmente el índice de endeudamiento que debe acreditar el proponente para que la oferta sea hábil debe ser menor o igual al 60%.

De conformidad con el análisis del sector al que pertenece el Proyecto, y con la finalidad de propiciar la pluralidad de oferentes, se acepta la solicitud, y la modificación se verá reflejada en el Pliego de Condiciones definitivo.

2. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR CONCRETOS S.A.

Observación

Solicitamos se permita incluir dentro de la experiencia, tanto de desarrollo inmobiliario como infraestructura de transporte, contratos que se encuentren en ejecución

Respuesta

No se acepta la observación.

Observación

Según la condición indicada en el numeral 3.7.1 del pliego, "...por lo menos 3 deben estar relacionados con infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público y masivo..." solicitamos se elimine la condición de sistemas de transporte público y masivo para permitir mayor pluralidad de los oferentes.

Respuesta

No se acepta la observación.

Observación

Solicitamos eliminar la condición indicada en el literal c, numeral 3.7.2 "Que al menos uno de los contratos incluya el estudio de tráfico y demanda" ya que de acuerdo al Proyecto de Pliego esta actividad ya fue realizada por Los Contratantes.

Respuesta

Se acepta la solicitud, por cuanto el plan parcial ya tiene estudio de tránsito y si se llegase a requerir, actualización o estudios adicionales el desarrollador podrá asumirlo directamente o a través de terceros.

Observación

De acuerdo al numeral 3.8.2, literal d, "La longitud mínima de la vía que fue objeto de la actividad de construcción y/o mejoramiento debe ser de 30 km en calzada equivalente de dos carriles..." solicitamos que se considere la modificación de este numeral de la siguiente manera: "Que hasta cinco (5) proyectos relacionados con infraestructura urbana sumen una longitud total de al menos 30 km en calzada equivalente de dos carriles..."

Respuesta

El literal d) del numeral 3.8.2. exige que "La longitud mínima de la vía que fue objeto de la actividad de construcción y/o mejoramiento debe ser de 30 km en calzada equivalente de dos carriles, para calzadas con más carriles, se tendrá en cuenta la sumatoria de la longitud aportada

por cada dos carriles". Con el fin de propiciar la pluralidad de oferentes, se procederá a efectuar la modificación en el Pliego de Condiciones definitivo, reduciendo de 30 km a 15 km.

Observación

De acuerdo al Numeral 3.6 Experiencia en Desarrollo de proyectos inmobiliarios, por favor aclarar si los metros cuadrados que exigen de área corresponden a construcción

Respuesta

De conformidad con lo previsto en el Numeral 3.6. del proyecto de Pliego de Condiciones, corresponde al área total de construcción.

Observación

De acuerdo al numeral 3.6.2, literal c, "que por lo menos uno (1) de los proyectos inmobiliarios corresponda a oficinas, con un área mínima de 50.000 m2..." solicitamos que se considere la modificación de este numeral de la siguiente manera: "que por lo menos tres (3) de los proyectos inmobiliarios corresponda a oficinas, que la sumatoria de sus áreas sea 30.000 m2 y que cada uno tenga un área mínima de 10.000m2"

Respuesta

En consideración al objeto del Proyecto, y a la destinación del mismo, no se acepta la solicitud, toda vez que el Proyecto a desarrollar requiere que se acredite experiencia en los conceptos descritos en los literales b, c, y d del Numeral 3.6.2., y no enfocado solamente a oficinas.

Por consiguiente, se mantendrá la exigencia de acreditación prevista en el literal c) del Numeral 3.6.2. del proyecto de Pliego de Condiciones.

Observación

Se solicita que las certificaciones de la experiencia de Desarrollos inmobiliarios se permita la experiencia de las empresas en donde el proponente tenga más del 60% de participación o sea propietaria.

Respuesta

El aspecto consultado por el observante se encuentra regulado en el numeral 3.2. del proyecto de Pliego de Condiciones, denominado "ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES DE: (A) SOCIEDADES CONTROLADAS POR EL INTERESADO; O (B) SOCIEDADES CONTROLADAS POR LA MATRIZ DEL INTERESADO; O (C) LA MATRIZ DEL INTERESADO", por lo tanto, esto ya se encuentra incluido en los términos de referencia.

Observación

Favor aclarar cómo es la participación como socio del ERU que porcentaje de la sociedad tendría y en que se basaría el cálculo de este porcentaje, debido a que la condición del pago de un porcentaje por las ventas no es causal para generar una sociedad.

Respuesta

La identificación de los participantes en el Proyecto se encuentra descrita en la Cláusula Cuarta del Anexo 11 del proyecto de pliego de Condiciones, - Minuta del contrato. Debe aclararse que no se trata de la conformación de una sociedad. La ejecución del proyecto cuenta con varios actores, con un rol definido contractualmente para cada uno de ellos, sobre el cual actualmente la participación se define por los aportes realizados por cada uno de ellos. Dicha participación se modificará gradualmente con base en los aportes del desarrollador.

Observación

Favor aclarar que no habría salida en el caso de que se de venta del desarrollo inmobiliario.

Respuesta

Favor aclarar la pregunta a que eventualidad y momento hace referencia.

Observación

Aclarar si los montos de las subcuentas fondeadas por El Desarrollador serán devueltos en caso de que no se utilicen o si quedan a favor de la E.R.U.

Respuesta

Los recursos de la subcuenta “Obligaciones sector 3” quedarán a favor de la ERU, con el fin de garantizar el futuro desarrollo del Sector 3.

Observación

Se solicita que los tiempos para obtener cierre financiero, desarrollo del proyecto y del contrato en general empiecen a correr una vez se tenga estudio de mercado con la definición del producto y características del mismo y modificación del Plan Parcial aprobada.

Respuesta

No se acepta la solicitud. El plazo para obtención del Cierre Financiero se computará a partir de la suscripción del Acta de Inicio del contrato, momento a partir del cual entran en vigencia el

plazo de ejecución del contrato, e inicia el plazo para hacer exigibles las obligaciones derivadas del mismo.

Observación

Se solicita no delimitar el tiempo de construcción desde esta etapa, ya que este debe ser evaluado de acuerdo al avance y desarrollo del tiempo

Respuesta

Se modificará el plazo de la etapa de construcción, el cual quedará como inicialmente se estableció, con la posibilidad de que se amplíe hasta por un máximo del doble del tiempo inicial planteado. La modificación se verá reflejada en el Pliego de Condiciones definitivo.

Observación

Se solicita indicar a cargo de quien estará el saneamiento de los lotes y actividades previas, como demoliciones, si estas son requeridas.

Respuesta

Los predios requeridos para la ejecución del proyecto se entregarán saneados por la ERU, para iniciar la etapa del licenciamiento. Todas las actividades previas, que se requieran para la ejecución del Proyecto, serán a cargo del Desarrollador.

Observación

De acuerdo a la complejidad del proyecto y teniendo en cuenta los tiempos para la presentación de la oferta, solicitamos la siguiente información:

- Plan Parcial (decreto 213 del 2013)
- Determinante del Plan Parcial
- Estudio de Suelos
- Levantamiento Topográfico (archivo .dwg)
- Prediseño del Proyecto (plantas tipos - cortes - fachadas) (Archivo .dwg)
- Cuadro completo de áreas donde se evidencie por piso y los espacios a considerar.
- Estudio de tránsito y demanda

Respuesta

La información señalada por el observante se encuentra en el CUARTO DE INFORMACIÓN DE REFERENCIA DEL PROYECTO, disponible virtualmente en la dirección electrónica: www.alianza.com.co de conformidad con lo previsto en el Numeral 1.6. del proyecto de Pliego de Condiciones.

Observación

Adicionalmente, teniendo en cuenta el cronograma del proyecto de pliegos y teniendo en cuenta que es un proyecto de gran importancia para la ciudad, solicitamos que amplíen el plazo de entrega en por lo menos 20 días hábiles, ya que requerimos realizar un mayor estudio de la información.

Respuesta

Se efectuará una prórroga en el plazo de cierre de la Solicitud Pública de Ofertas, la cual se verá reflejada en el cronograma definido en el Pliego de Condiciones Definitivo.

3. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR PROFIT BANCA DE INVERSIÓN

Observación

De acuerdo con el numeral 3.1. PARTICIPACIÓN EN FIGURAS ASOCIATIVAS ANTERIORES, “se podrá acreditar experiencia obtenida bajo figuras asociativas constituidas para la ejecución de contratos anteriores siempre que el Integrante de la Estructura Plural que acredite la experiencia haya tenido como mínimo una participación del sesenta por ciento (60%) en la respectiva forma asociativa”. Sin embargo, en el mismo numeral se establece que “En caso de no haber contado con una participación mínima del sesenta por ciento (60%), la experiencia será tomada en cuenta a prorrata de su participación en la estructura plural anterior”. Lo anterior, da a entender que es necesario que se tenga una participación mínima del 60% en la figura asociativa anterior, pero que a su vez se puede tener en cuenta contratos bajo esta forma si se tiene una participación menor.

Amablemente solicitamos aclarar si es posible acreditar experiencia en contratos bajo el cual el miembro del proponente, o el proponente, haya tenido una participación menor al 60% en la figura asociativa que realizó el contrato, con el fin de evitar futuros malentendidos.

Respuesta

Es correcto su entendimiento. El aspecto consultado se encuentra regulado en el numeral 3.1. del proyecto de Pliego de Condiciones, denominado PARTICIPACIÓN EN FIGURAS ASOCIATIVAS ANTERIORES, según el cual: "Para acreditar los requisitos previstos en el presente Pliego de Condiciones, incluyendo los Requisitos Habilitantes, se podrá acreditar experiencia obtenida bajo figuras asociativas constituidas para la ejecución de contratos anteriores siempre que el Integrante de la Estructura Plural que acredite la experiencia haya tenido como mínimo una participación del sesenta por ciento (60%) en la respectiva forma asociativa. En este caso, se valdrá el cien por ciento (100%) de dicha experiencia en la presente Solicitud Pública de Ofertas. En caso de no haber contado con una participación mínima del sesenta por ciento (60%), la experiencia será tomada en cuenta a prorrata de su participación en la estructura plural anterior".

Observación

De acuerdo con el numeral 2.2. ESTRUCTURAS PLURALES, “El Integrante que ostente la calidad de Líder de la Estructura Plural deberá tener, como mínimo, el sesenta por ciento (60%) de participación en la Estructura Plural”.

Amablemente solicitamos reducir dicha participación al 40%, manteniendo las otras exigencias para ostentar la calidad de líder de uno de los integrantes del proponente, con el fin de otorgar propuestas diversas que cumplan con las exigencias de requisitos establecidos por los pliegos. Esto, teniendo en cuenta otros procesos de selección de entidades públicas.

Respuesta

Se acepta, siempre y cuando ningún miembro diferente al líder tenga una participación igual o superior a la de éste. La modificación se verá reflejada en el Pliego de Condiciones definitivo.

Observación

De acuerdo con el numeral 3.5.4. CUPO DE CRÉDITO EN FIRME, se debe tener una certificación de aprobación de cupo por una cuantía mínima de CIENTO CINCUENTA MIL MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.000) CONSTANTES DE 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

En otros procesos de licitación, se han exigido cupos mucho menores como lo indica la siguiente tabla:

Por lo anterior, amablemente se solicita disminuir el cupo de crédito al menos hasta \$85.000'000.000, para permitir la participación de empresas que cuenten con la capacidad financiera para llevar a cabo proyectos que tienen un peso de Capex similar al que se propone con estación central.

Respuesta

Con la finalidad de armonizar las exigencias de la presente Solicitud Pública de Ofertas con las previstas en otros procesos de similares características, y de ésta manera propiciar la pluralidad de oferentes, se acepta la solicitud. La modificación se verá reflejada en el Pliego de Condiciones definitivo.

Observación

Se solicita amablemente ampliar el plazo de entrega de propuestas por lo menos en quince (15) día hábiles.

Respuesta

Se efectuará una prórroga en el plazo de cierre de la Solicitud Pública de Ofertas, la cual se verá reflejada en el cronograma definido en el Pliego de Condiciones Definitivo.

Observación

Solicitamos aclarar el ajuste permitido al adjudicatario respecto del proyecto, usos, áreas y consideraciones arquitectónicas que actualmente están definidas en los documentos de licitación.

Respuesta

Este aspecto se encuentra precisado en el Apéndice Técnico, al señalar el alcance de las actividades del Desarrollador, tanto en lo que se relaciona con la Estación Central de Transmilenio como con el desarrollo inmobiliario, así como en lo establecido en el Decreto 213 de 2.013.