

**ALIANZA FIDUCIARIA S. A.  
COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO  
ESTACION CENTRAL**

**SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS**

**No. 1 de 2015**

Objeto:

*“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”.*

***Pliego de Condiciones***

Bogotá D.C. Octubre de 2015

---

## INTRODUCCIÓN

### ANTECEDENTES NORMATIVOS DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA ESTACIÓN CENTRAL Y DEL DECRETO DISTRITAL DE ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye una función pública que tiene, entre otros fines, los de “1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común (...); 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas del interés común (...)”; y “3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...)”.

A su vez, el artículo 2 de la citada ley señala que “El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: 1. La función social y ecológica de la propiedad; 2. La prevalencia del interés general sobre el particular; [y] 3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 388 de 1997 “El ordenamiento territorial municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.

Los municipios y distritos desarrollan sus procesos de ordenamiento territorial mediante planes de ordenamiento territorial que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 son “(...) un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo (...)”.

Los planes de renovación urbana, según lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989, son aquellos “(...) dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad”.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, contenido en el Decreto Distrital 190 de

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

2004, dispone en su artículo 26, denominado “*Identificación de las Operaciones Estratégicas*” que: (i) “*Para efectos de jerarquizar programas, actuaciones y proyectos, y con el fin de que sean observados en los planes de inversión y facilitar la aplicación de instrumentos de gestión, se priorizan las siguientes operaciones estratégicas: - Operación estratégica Centro (Centro Histórico – Centro Internacional) (...)*”; (ii) “*La formulación y adopción y ejecución de cada una de las operaciones estratégicas implica enfocar recursos públicos y privados de manera concertada, en el marco de la estrategia general de gestión establecida en el Título V del presente (...)*”; y (iii) “*(...) El componente urbanístico de las operaciones estratégicas se formula mediante planes zonales. (...)*”.

A su vez, los artículos 8, 24, 63, 71, y 159 del citado Decreto Distrital 190 de 2004 establecen que:

(i) Artículo 8: “*Política de competitividad. Un territorio competitivo y productivo requiere una estrategia desconcentrada de producción de bienes y servicios y una planeación integral. Para tal efecto se definen las siguientes directrices: (...) 5. Los proyectos de renovación urbana, con inversión pública, se orientarán a atraer inversión privada para consolidar el centro de la ciudad de Bogotá como centro de la red regional de ciudades y para consolidar las centralidades a través de operaciones estratégicas (...)*”.

(ii) Artículo 24: “*Función de las centralidades en la estrategia del Distrito Capital. Las directrices principales para el desarrollo de la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico – Centro Internacional) son la protección del patrimonio cultural y la renovación urbana*”.

(iii) Artículo 63: “*Consolidación del centro de la ciudad y de la red de centralidades del Distrito Capital. Se busca consolidar el centro como espacio económico, social, cultural, hospitalario, de servicios y universitario de la región y el país. Para ello se promoverá la concentración de inversión en su área, y la utilización de los instrumentos de gestión previstos en la ley y el presente Plan. A su vez se promoverán acciones en las centralidades que hacen parte de operaciones estratégicas. Este programa se estructura en tres subprogramas así: 1. Fortalecimiento del centro histórico y el centro internacional. a. Construcción y mejoramiento del sistema de movilidad en el centro histórico e internacional (...)*”.

(iv) Artículo 71: “*Directrices para el desarrollo de las operaciones estratégicas*”. En concordancia con lo dispuesto previamente en el artículo 24 antes citado, se establece como una de las directrices principales para el desarrollo de la Operación estratégica Centro (Centro Histórico – Centro Internacional), la de “*Promover la renovación urbana*”.

(v) Artículo 159: “*Política de Renovación Urbana. La Renovación Urbana tiene como objetivo propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido la funcionalidad, calidad habitacional, presentan*

*deterioro de sus actividades, o en las que se han degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos. Para lograr el anterior objetivo la política de Renovación Urbana se propone: 1. Efectuar actuaciones públicas que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de renovación. (...)*”.

El plano número 27 del Decreto Distrital 190 de 2004, denominado “*Tratamientos Urbanísticos*” asigna el tratamiento de Renovación Urbana al sector denominado “*Estación Central*”, localizado entre la calle 24, la calle 26, la carrera 13 y la transversal 17 de la ciudad de Bogotá, el cual se ubica dentro de la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico – Centro Internacional).

El artículo 305 del Decreto 190 de 2004 establece que el programa de Renovación Urbana “*(...) se dirige a la realización de actuaciones urbanísticas públicas enfocadas a suplir las carencias que presentan algunos sectores de la ciudad y propiciar su reordenamiento*”, indicando que “*En la ejecución de estas actuaciones concurrirá el Distrito a través de la Empresa de Renovación Urbana, en coordinación con las demás entidades distritales*”.

El Decreto Distrital 513 de 2006, “*Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha de los Proyectos Urbanísticos Integrales denominados Avenida Jorge Eliecer Gaitán – Calle 26 y Carrera 10a y se dictan otras disposiciones*”, establece en su artículo 4 que “*Para efectos de este anuncio, se entiende como Proyecto Urbanístico Integral al conjunto de acciones requeridas para la adecuación de los Corredores Troncales Especializados Avenida Jorge Eliecer Gaitán – Calle 26 y Carrera 10a, el cual incorpora instrumentos de ordenamiento y de gestión de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en áreas adyacentes*”.

El Decreto Distrital 492 de 2007, “*Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo*”, estableció como una de sus políticas y estrategias de la Operación Estratégica Centro, la correspondiente al componente de Renovación Urbana, dentro de la cual se encuentra: “*El desarrollo de proyectos de renovación urbana articulados a la ejecución de la Fase III de Transmilenio (Calle 26, Carrera 10 y Carrera 7a) y de la construcción de la Estación Central de Transmilenio en el barrio La Alameda*”, según lo dispuesto en el numeral 8. del literal B. de la cláusula 9 del citado decreto; asimismo, como parte de la estrategia de movilidad establecida en el literal G. de la cláusula novena antes citada, se incluye en su numeral 2 “*La construcción de la Estación Central de Transmilenio en el barrio La Alameda*”.

Adicionalmente, el Decreto Distrital 492 de 2007 contiene las siguientes disposiciones referentes de forma específica al proyecto de construcción de la Estación Central de

Transmilenio en el barrio La Alameda:

(i) Artículo 20. Estructura funcional y de servicios. Como una de las tres estructuras que articulan el modelo de ordenamiento del Centro, este artículo establece que la estructura funcional y de servicios está conformada por los componentes de la estructura existente y los de la adicional proyectada, dentro de la cual, como parte del componente denominado “Sistema de Movilidad”, se encuentra la construcción de la Estación Central de Transmilenio.

(ii) Literal B. del artículo 22. Se señala como uno de los espacios estratégicos de la operación, la Franja Prioritaria de Intervención, en la cual se ubicará la Estación Central de Transmilenio, “(...) *teniendo como objetivo de ordenamiento la articulación del centro tradicional con el centro internacional*”; dicha franja es aquella “(...) *enmarcada entre la Carrera 10a y la Avenida Caracas, entre la Avenida La Hortúa y la Calle 26, girando hacia el occidente por el eje de la Calle 26, incluyendo sus bordes, hasta el Centro Administrativo Distrital – CAD. (...)*” y su ordenamiento “(...) *busca promover y rescatar los elementos urbanos, mejorar los barrios actuales, viabilizar la conexión oriente – occidente en el Centro y promover nuevos desarrollos residenciales, productivos, de servicios y equipamientos a todas las escalas a partir de proyectos inmobiliarios y urbanísticos*”.

(iii) Literal j del numeral 8 del literal D. del artículo 33. Se fija como uno de los criterios de ordenamiento de la Unidad de Planeación Zonal 93 – Nieves: Sector San Victorino Regional, el de “*Propiciar las condiciones para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana del Barrio La Alameda, siendo la Estación Central un proyecto estructurante para lograr la revitalización del sector*”.

(iv) Cuadro 3. Programas territoriales integrados: proyectos, acciones, entidades responsables y metas a corto, mediano y largo plazo. Como uno de los documentos que hacen parte integral del citado decreto, el cuadro número 3 del mismo incluye como uno de los proyectos estructurantes de la operación, la construcción de la Estación Central de Transmilenio.

Mediante la Resolución número 0414 de 2009 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se determinó y delimitó un área de reserva para la ejecución del proyecto de renovación urbana denominado Estación Central, de conformidad con lo establecido en los artículos 445 y 446 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Con fundamento, entre otros, en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 492 de 2007, se expidió el Decreto Distrital 435 de 2009, mediante el cual, en su artículo 1, se declara: “(...) *la existencia de condiciones de urgencia, por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición del derecho de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles requeridos para la ejecución de las obras tendientes a la localización, consolidación y puesta en marcha del proyecto “Estación Central”, y específicamente de su Primera Fase, la cual se encuentra identificada en el plano anexo a la Resolución 414 del 2009, expedida por la Secretaría Distrital de*

*Planeación*”; por su parte, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del citado decreto 435 de 2009, dicha declaratoria “(...) *surtirá los efectos consagrados en los artículos 63, 64 y siguientes de la Ley 388 de 1997, para permitir que la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA adelante los trámites de expropiación por vía administrativa respecto de los inmuebles requeridos para la ejecución del Proyecto (...)*” Estación Central.

#### ACTUACIONES PREVIAS DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA ESTACIÓN CENTRAL

En el marco del Proyecto de Renovación Urbana denominado Estación Central, liderado y gestionado por la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA, y con fundamento en sus atribuciones de orden legal y estatutario establecidas en el Acuerdo número 33 del Concejo de Bogotá, y en el Acuerdo 01 de 2004 de su Junta Directiva, la ERU suscribió con TRANSMILENIO el Convenio Interadministrativo número 215 del 11 de noviembre de 2009, considerando, entre otros asuntos:

*“(...) 9) Que para efectos de desarrollar las estrategias de renovación urbana y movilidad anteriormente enunciadas, es necesario que el proyecto se formule de manera integral y en su desarrollo confluyan, en forma coordinada, la iniciativa, la organización, la gestión y los recursos de las entidades encargadas de su desarrollo. (...) 11) Que para efectos de ejecutar las referidas estrategias de la Operación Centro, es primordial realizar la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto de renovación urbana denominado “Estación Central”, incluyendo, por lo tanto, aquellos necesarios para la construcción de la Estación Central de Transmilenio”. (...) 19) Que el inciso final del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, establece la posibilidad de que la adquisición de predios por motivos de utilidad pública se adelante por una entidad competente, a favor de un tercero, siempre y cuando éste se comprometa a utilizar los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos, y se haya suscrito para el efecto un contrato o convenio”.*

El objeto del citado Convenio Administrativo 215 de 2009 consistió en “(...) *precisar las condiciones de cooperación y coordinación de las partes en la adquisición de los inmuebles requeridos para desarrollar el Proyecto de Renovación Urbana “Estación Central”, así como para la implementación del Subprograma de reasentamiento por Obra Pública a que haya lugar*”.

Así, en ejecución de dicho convenio la ERU llevó a cabo la adquisición, a favor de TRANSMILENIO, de los inmuebles necesarios para el desarrollo del proyecto de Renovación Urbana “Estación Central”, así como para la implementación del Subprograma de reasentamiento por obra pública.

En virtud de la ejecución del referido Convenio Interadministrativo 215 de 2009, y previo cumplimiento de los trámites legales establecidos para el efecto, y por tanto, de la ejecución de las actividades a que hace referencia el numeral anterior por parte de la ERU, TRANSMILENIO es propietario de ciento once (111) inmuebles, de los cuales

transferirá setenta y seis (76) correspondientes a los ubicados en el Sector 1, localizados en el área de aplicación del Plan Parcial del Proyecto de Renovación Urbana Estación Central.

La EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA, como gestor y líder del Proyecto Estación Central, suscribió con Alianza Fiduciaria S.A. el contrato de fiducia mercantil número 124 de 2011 (el “Contrato de Fiducia”), por medio del cual se constituye el patrimonio autónomo para el desarrollo del proyecto “Estación Central”, (el “Fideicomiso Estación Central”) cuyo objeto es el de *“realizar con cargo al Patrimonio Autónomo que se establezca para el efecto, todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de los bienes y recursos afectos a la operación urbana Estación Central (...)”*.

De esta manera, el Contrato de Fiducia tiene por finalidad servir de instrumento para la debida administración y ejecución de todas las actividades que permitan el desarrollo del Proyecto de Renovación Urbana Estación Central, de conformidad con los lineamientos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y en especial en el decreto adoptado como instrumento de planificación y/o gestión intermedia específico para dicho ámbito.

Una vez surtidos los trámites establecidos en las normas aplicables que rigen la materia, fue expedido el Decreto Distrital 213 de 2013, *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, ubicado en las localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones”*, el cual establece en su artículo 2, que son objetivos del referido plan parcial los siguientes:

- 1. Aprovechar el desarrollo de la Estación Central de Transmilenio, como elemento estructurante para el redesarrollo urbanístico del área central de la ciudad localizada, en la franja prioritaria de intervención definida en el Plan Zonal del Centro, mediante la reconfiguración de! trazado urbano.*
- 2. Mejorar las condiciones de habitabilidad del sector, atraer nuevos habitantes al Centro aprovechando la localización y potenciando los sistemas de transporte que conectan el plan parcial con el resto de la ciudad, mediante la oferta de vivienda incluyendo la de Interés Prioritario en el área de! Plan Parcial.*
- 3. Generar espacios públicos que estructuren el espacio urbano, articulando el sistema de movilidad con las dinámicas urbanas propias del sector, que promuevan la localización de servicios empresariales, equipamientos, espacios públicos y mejores condiciones de accesibilidad.*
- 4. Articular los proyectos de transporte público a las decisiones de ordenamiento territorial referidas a procesos de redensificación y mezcla de usos, con el fin de implementar estrategias de desarrollo urbano orientadas al transporte.*
- 5. Promover la optimización en i a infraestructura de estacionamientos a través de*

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

*alternar su uso en los horarios laborales y los horarios de descanso, aprovechando la mezcla de usos que posibilita el proyecto".*

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Plan Parcial, el proyecto urbanístico del mismo y sus áreas generales, se encuentran definidas en el plano número A2, "(...), el cual establece y determina las áreas públicas, cargas generales y locales y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos (...)".

Por su parte, como una de las estructuras y sistemas del Plan Parcial, el artículo 12 del Decreto Distrital 213 de 2013, denominado "*Sistema de Movilidad - Estación de Integración Intermedia*", dispone en relación con la Estación Central de Transmilenio que:

*"Dentro del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" se encuentra la infraestructura de movilidad - Estación Central de Transmilenio, el cual tiene como finalidad integrar operacional y funcionalmente las tres troncales que recorren el centro de la ciudad, estas son: Troncal Av. Caracas, Troncal Calle 26 y Troncal Carrera 10a.*

*En el subsuelo del área delimitada en la Resolución No. 0414 de 2009, se localiza la infraestructura de movilidad de la Estación Central de Transmilenio, para el manejo de pasajeros, que se ubicará en los sótanos 1 y 2 de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión No. 1 del Plan Parcial y permite además la localización de usos dotacionales, comercio y servicios".*

Asimismo, el artículo 6 del Decreto Distrital 213 de 2013, denominado "*Condiciones para los desarrollos inmobiliarios sobre la estación central de Transmilenio*", dispone que "*Los desarrollos inmobiliarios que se realicen con base en la norma definida en el presente acto administrativo, deberán respetar las condiciones técnicas y funcionales de la plataforma diseñada por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), para atender las condiciones de operación de la integración de Transmilenio Fase III*".

Respecto a las instancias que intervienen en la gestión y ejecución del Plan Parcial, el Decreto Distrital 213 de 2013, regula lo relacionado con: la instancia coordinadora del Plan Parcial (artículos 55 y 56); y la entidad gestora de las distintas Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión (artículos 53 y 54).

En relación con la instancia coordinadora, el artículo 55 dispone que: "*Con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las finalidades propuestas en la ejecución del presente plan y la aplicación efectiva de los mecanismos de ejecución mediante los cuales se garantizará la realización del reparto equitativo de cargas y beneficios, se designa como coordinador del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá - ERU*", cuyas funciones son las establecidas en el artículo 56 del citado decreto.

A su turno, de conformidad con lo señalado en el citado artículo 53, "*La entidad gestora*

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.



*es el ente de representación de los propietarios e interesados en la gestión, desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística (...)*”, en tanto el artículo 54 establece las funciones a cargo de la misma.

Posteriormente, con fecha 11 de diciembre de 2014, la ERU y TRANSMILENIO, suscribieron el Convenio Interadministrativo de Cooperación número 355 de 2014, con el objeto de *“(...) aunar esfuerzos entre la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA y TRANSMILENIO, para permitir el desarrollo y ejecución de la unidad de actuación urbanística número 1 y/o unidad de gestión número 1 del Proyecto de Renovación Urbana Estación Central y cooperar con el ánimo de definir las condiciones para la ejecución de las obras de construcción de la infraestructura física de la Estación Central de Transmilenio en el marco de la participación de las Partes en el desarrollo y ejecución de la unidad de actuación urbanística número 1 y/o de gestión número 1 (...)*”, en virtud del cual TRANSMILENIO transferirá setenta y seis (76) bienes inmuebles adquiridos previamente de conformidad con lo dispuesto en el párrafo precedente, ubicados en la unidad de actuación urbanística y/o de gestión número 1, y por tanto, localizados en el área de aplicación del Plan Parcial del Proyecto de Renovación Urbana Estación Central.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el Convenio Interadministrativo de Cooperación número 355 de 2014, el Desarrollador *“Es (son) la(s) persona(s) naturales y/o jurídica(s), el(los) consorcio(s) o unión(es) temporal(es), o promesa(s) de sociedad(es) futura(s) con capacidad financiera y experiencia e idoneidad en (i) inversión; (ii) desarrollo; y (iii) construcción de proyectos inmobiliarios con características similares al Proyecto Estación Central, particularmente en lo relacionado con el desarrollo y construcción de la UAU número 1 y/o UG número 1, incluyendo la construcción de la Estación Central de Transmilenio, que será seleccionado por la ERU para tales efectos y que suscribirá con el Fideicomiso Estación Central el Contrato de Vinculación (...)*”; en el mismo sentido, se dispone frente al Contrato de Vinculación que *“Será(n) el(los) negocio(s) jurídico(s) de naturaleza asociativa, o de cualquier otra naturaleza jurídica, que será(n) celebrado(s) entre el Fideicomiso Estación Central y el Desarrollador que sea seleccionado para el efecto por la ERU (...), con cargo a los recursos de dicho patrimonio autónomo, en virtud del cual dicho Desarrollador estará a cargo, entre otros asuntos según lo defina la ERU, de los Diseños Definitivos y la construcción de la Estación Central de Transmilenio y del Diseño Definitivo y construcción, de los Desarrollos Inmobiliarios (...) a construir en la mencionada UAU número 1 y/o UG número 1, así como de las obras de urbanismo a ejecutar y construir en dicha unidad: de actuación y/o de gestión”*.

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA ESTACIÓN CENTRAL

Dado que uno de los grandes retos que afronta la capital del país es la consolidación del Plan Maestro de Movilidad, y como parte de la puesta en marcha del Sistema Integrado de Transporte Masivo, se ha definido la reorganización del transporte, la ejecución de la III fase de Transmilenio, y el diseño e implementación de macroproyectos como el Metro y el Tren de Cercanías.

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

La ciudad encuentra con esto una oportunidad para vincular los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, hacia una aglomeración densa y compacta, a través de procesos de renovación urbana que incidan en la modernización urbanística, en la generación de vivienda y de alternativas económicas más competitivas, promoviendo una mayor participación privada, y la inclusión de las comunidades residentes en los beneficios del desarrollo, así como la garantía de una mejor calidad de vida.

La Estación Central de Transmilenio, tiene como fin integrar operacional y funcionalmente las tres troncales que pasan por el centro de la ciudad: Troncal Av. Caracas, Troncal calle 26, y Troncal carrera 7a y 10a.

El IDU, Transmilenio, y la Secretaría Distrital de Planeación, estudiaron varias alternativas de implantación de esta estación en el cruce de la Avenida Caracas con la calle 26, para escoger la óptima en términos operacionales, urbanos y técnicos, considerando que la misma tiene el potencial de ser motor de desarrollo del sector y teniendo en cuenta la complejidad relacionada con la integración y manejo operacional de las 3 troncales, y los desniveles de terreno para integración del corredor de la calle 26.

La construcción del equipamiento de infraestructura del sistema de movilidad de la Estación Central abre la oportunidad para desarrollar un proyecto inmobiliario que genere dinámica en la zona, permita aprovechamientos comerciales en el sector y que se integre al sistema de movilidad. Se constituye esto en una oportunidad de un “Proyecto Urbano Integral”, que permita un negocio rentable para todos sus actores, asociado a una obra pública en pro de la recuperación de una zona del centro de la ciudad en proceso de deterioro y enmarcada en las premisas y objetivos definidos en la Operación Estratégica del Centro adoptada por la Administración Distrital mediante Decreto 492 de 2007.

El Proyecto Urbano Integral Estación Central se estructura sobre la base de desarrollar dos proyectos sobre un mismo suelo, de manera independiente.

#### a) Equipamiento de movilidad

El diseño de la Operación del sistema determinó el diseño de la infraestructura vial, el espacio público, así como el sótano de la Estación Central el cual obedece al estudio de la integración de las fases de Transmilenio permitiendo la correcta operación del sistema.

#### b) Desarrollos inmobiliarios

Para habilitar el potencial de desarrollo inmobiliario sobre el equipamiento de movilidad de la Estación Central del Sistema Transmilenio, y captar para la ciudad los beneficios económicos, sociales y urbanos, se dispone un desarrollo inmobiliario que contempla mezcla de usos, entre vivienda no VIP, oficinas y comercio metropolitano.

En éste sentido, el Proyecto Urbano Integral Estación Central se erige como pionero en desarrollar infraestructura de transporte asociada a un ambicioso Proyecto Inmobiliario.

### SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

En el marco de lo señalado anteriormente, la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso Estación Central, mediante el presente Pliego de Condiciones, convoca a los Interesados para participar en el proceso de Solicitud Pública de Ofertas. Con base en lo previsto en el Reglamento de Contratación del Fideicomiso Estación Central, este Pliego de Condiciones se dirige a todas las personas naturales y jurídicas con interés en participar en el Proceso de Selección.

El presente documento contiene las condiciones de participación de los Interesados, y NO constituye oferta de negocio jurídico de parte de la Fiduciaria, por lo cual, la Fiduciaria tendrá siempre derecho suspender o cancelar en cualquier momento el Proceso de Selección, por lo que la participación de un Proponente no le otorga derecho alguno al agotamiento y finiquito del procedimiento iniciado.

## CAPÍTULO I

### INFORMACIÓN GENERAL

La Fiduciaria invita a los interesados a participar en la presente Solicitud Pública de Ofertas, con el objeto de seleccionar la Oferta más favorable para la celebración del contrato cuyo objeto es el siguiente: ***“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”***.

Quienes estén interesados en participar en la presente Solicitud Pública de Ofertas deberán presentar sus propuestas en los términos previstos en el presente Pliego de Condiciones, para lo cual deberá leer este documento y seguir las reglas establecidas en el mismo.

#### 1.1. INTERPRETACIÓN

- 1.1.1. El presente Pliego de Condiciones debe ser interpretado como un todo y sus disposiciones no deben ser entendidas individualmente y de manera separada de lo que indica su contexto general.
- 1.1.2. Se entienden que forman parte integrante del presente Pliego de Condiciones sus Anexos, su Apéndice y las Adendas que se expidan.
- 1.1.3. Además, se seguirán los siguientes criterios para la interpretación y entendimiento del presente Pliego de Condiciones:
  - (a) El orden de los capítulos y numerales de este Pliego de Condiciones no debe ser interpretado como un grado de prelación entre los mismos.
  - (b) Los títulos de los numerales y Capítulos se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención de este Pliego de Condiciones y no se consideran como parte del mismo.
  - (c) Los plazos establecidos en el presente Pliego de Condiciones se entenderán como Días Hábiles y meses calendario, salvo indicación expresa en contrario.
  - (d) En el evento de plazos contados en días calendario por expresa disposición de este documento, cuando el día de vencimiento de un plazo no fuese un Día Hábil dicho vencimiento se entenderá trasladado hasta el primer Día Hábil siguiente.
  - (e) Este Pliego de Condiciones (incluidos sus Anexos y su Apéndice)

constituye la regulación íntegra y autónoma de la Solicitud Pública de Ofertas sin que ningún otro documento, comunicación, antecedente, borrador, etc. sirva de fuente de regulación del trámite del proceso. Por consiguiente, las respuestas a las preguntas u observaciones formuladas y publicadas no tienen fuerza vinculante en el presente trámite. Adicionalmente, las respuestas a las preguntas y observaciones que durante el trámite de la Solicitud Pública de Ofertas formulen los Interesados, son de carácter orientador y no modifican los términos dispuestos en el presente Pliego de Condiciones, el cual solo puede ser modificado mediante Adenda. En caso de discrepancia entre el Pliego de Condiciones y las respuestas a las preguntas u observaciones formuladas, primará el Pliego de Condiciones.

- 1.1.4. Este Pliego de Condiciones, sus Anexos y su Apéndice, recogen íntegramente las reglas que rigen la presente Solicitud Pública de Ofertas, por lo que constituye la única fuente para la interpretación de todos los aspectos relativos a la misma, de manera que sustituye y prevalece sobre cualquier otro documento precedente tales como comunicaciones escritas y verbales, respuestas a preguntas formuladas con anterioridad a la expedición de este Pliego de Condiciones, y cualquier otro documento o manifestación hecha sobre el proyecto, la Solicitud Pública de Ofertas, el contrato que pueda concretarse o las transacciones sobre las que este documento trata.
- 1.1.5. En el presente documento se describen las condiciones de capacidad jurídica, de capacidad financiera y de experiencia que los interesados deben tener en cuenta para presentar sus ofrecimientos. La presentación de la propuesta constituye evidencia de que se estudiaron completamente las especificaciones que hacen parte del Pliego de Condiciones; que está enterado a satisfacción del alcance del Proyecto.
- 1.1.6. Los interesados deben estudiar el contenido del presente Pliego de Condiciones y el de las Adendas que se llegaren a producir, y deben analizar todas las circunstancias y condiciones que puedan afectar los términos de la oferta. El proponente declara y acepta estar de acuerdo con el Pliego de Condiciones y se sujeta a éste, razón por la cual no serán de recibo reclamaciones posteriores.
- 1.1.7. Si el interesado considera que existen omisiones o contradicciones, o tuviere duda sobre la interpretación, significado o alcance de cualquier parte de los términos o especificaciones del Pliego de Condiciones, deberá solicitar la aclaración pertinente.

## 1.2. DEFINICIONES

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

Para los fines de la Solicitud Pública de Ofertas, y a menos que expresamente se estipule de otra manera, las palabras tendrán el significado asignado a dichos términos en este numeral. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Pliego de Condiciones tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este Pliego de Condiciones, se establecen las siguientes definiciones, las cuales podrán ser usadas tanto en singular como en plural:

- 1.2.1. “Acuerdo de Garantía” o “Garantía”. Es el contrato atípico que se suscribirá, y que se entregará junto con la Oferta, que tendrá como fin principal el otorgamiento de un compromiso irrevocable y no subordinado, es decir, sin beneficio de excusión. El Acuerdo de Garantía deberá ser suscrito en los términos del numeral 4.8 de este Pliego de Condiciones y del texto indicativo del Anexo 2.
- 1.2.2. “Adenda”. Es el documento expedido por La Fiduciaria con posterioridad a la inicio del proceso de Solicitud Pública de Ofertas, con el fin de modificar, corregir o precisar el Pliego de Condiciones y sus anexos y, por lo tanto, integran con el Pliego en un todo, motivo por el cual tienen igual validez y el mismo carácter vinculante.
- 1.2.3. “Adjudicación”. Es la decisión emanada de La Fiduciaria por medio de Acta, que determina el Adjudicatario del Contrato objeto del presente proceso de Solicitud Pública de Ofertas.
- 1.2.4. “Adjudicatario”. Es el Oferente que, habiendo presentado una Oferta Hábil y de conformidad con lo señalado en el presente Pliego de Condiciones, ha obtenido la mayor puntuación en la evaluación de la Oferta Económica, de la Oferta Técnica, y cumplido con las condiciones del presente documento, haciéndose titular del derecho y la obligación de suscribir el Contrato.
- 1.2.5. “Anexo”. Es el conjunto de formatos que se adjuntan al presente Pliego de Condiciones.
- 1.2.6. “Apéndice”. Es el documento técnico que forma parte integral del presente Pliego de Condiciones, que regula aspectos específicos del Proyecto.
- 1.2.7. “Asistente Técnico”. Para efectos de la presente Solicitud Pública de Ofertas, se considera como tal a la persona natural o jurídica, que sin formar parte del Proponente Individual o de la Estructura Plural, concurre en la oferta para acreditar experiencia en (i) Estudios y Diseños de Infraestructura de Transporte y/o en (ii) Construcción y/o Mejoramiento

de Infraestructura de Transporte. Ningún Proponente Individual o Integrante de la Estructura Plural podrá ser también Asistente Técnico en otra propuesta de la presente Solicitud Pública de Ofertas. Sin embargo, un mismo Asistente Técnico podrá participar como tal en máximo dos (2) propuestas.

- 1.2.8. “Apoderado Común”. Es el representante del cual trata el numeral 2.2.1(b) del presente Pliego de Condiciones, quien debe contar con facultades suficientes para la representación sin limitaciones de todos y cada uno de los miembros del Oferente, en todos los aspectos que se requieran desde la presentación de la Oferta.
- 1.2.9. “Aportes ERU”. Son los valores correspondientes a los aportes a cargo de La ERU destinados al proyecto, expresados en Pesos constantes del 30 junio de 2015.
- 1.2.10. “Aportes Transmilenio”. Son los valores correspondientes a los aportes a cargo de Transmilenio S.A., destinados al proyecto, expresados en Pesos constantes del 30 junio de 2015.
- 1.2.11. “Banco”. Es (a) aquella entidad financiera autorizada para captar masivamente recursos del público y, a su vez, otorgar créditos al público en general, que se encuentre vigilada por una entidad especializada en su control y vigilancia; o (b) aquella entidad multilateral de crédito cuyos principales accionistas sean gobiernos soberanos; o (c) aquella agencia de crédito propiedad de gobiernos soberanos.
- 1.2.12. “Carta de Intención”. Tendrá el significado que se le asigna en el numeral 3.3.1. del presente Pliego de Condiciones.
- 1.2.13. “Carta de Presentación de la Oferta”. Es el formato de comunicación que figura como Anexo 1 de este Pliego de Condiciones y que cada Oferente deberá diligenciar e incluir en la Oferta. La Carta de Presentación deberá ser suscrita por el Oferente individual, o por el Apoderado Común del Oferente, en caso de Estructura Plural.
- 1.2.14. “Contrato”. Es el acuerdo de voluntades que se suscribirá entre la Fiduciaria y el Adjudicatario, como resultado de la Adjudicación del Proceso de Selección, por medio del cual se imponen a las partes las obligaciones recíprocas y se le conceden los derechos correlativos que instrumentan la ejecución del Proyecto Estación Central. La minuta del Contrato se anexa a este Pliego de Condiciones como Anexo 11.
- 1.2.15. “Cuarto de Información de Referencia del Proyecto”. Es el lugar virtual (disponible vía Internet) en el cual La Fiduciaria depositará, para consulta de los interesados, documentos e información que tiene a su disposición, relacionada con el Proyecto. La información disponible en el Cuarto de

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

Información de Referencia será de referencia únicamente y no vinculará a La Fiduciaria de acuerdo con las condiciones y reglas establecidas en el numeral 1.6. de este Pliego de Condiciones

- 1.2.16. “Cronograma” o “Cronograma de la Solicitud Pública de Ofertas”. Es el previsto en el numeral 1.15 del presente Pliego de Condiciones.
- 1.2.17. “Derecho Privado”. Para los efectos de lo previsto en el presente Pliego de Condiciones, y en particular de lo dispuesto en el numeral 2.1.1 se entienden de Derecho Privado, las personas jurídicas a las que, independientemente de su naturaleza jurídica, les resulta aplicable el régimen de derecho privado.
- 1.2.18. “Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios”. Para los efectos previstos en el numeral 3.6 del presente documento, consiste en la gerencia integral del Proyecto Inmobiliario, responsable directamente o a través de un tercero del diseño, construcción, promoción, financiamiento y venta de cualquier proyecto que involucre una obra de construcción sobre un bien raíz, destinado a oficinas y/o comercio y/o vivienda.
- 1.2.19. “Día Calendario”. Es cualquier día de la semana de lunes a domingo ambos inclusive. Cuando se pretenda hacer referencia a Día Calendario, así se consignará expresamente en el Pliego de Condiciones.
- 1.2.20. “Día Hábil”. Es cualquier día de la semana comprendido entre el lunes y el viernes (ambos inclusive), excluyendo de éstos los días feriados determinados por Ley en la República de Colombia.
- 1.2.21. “Dólar” o “US\$”. Es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
- 1.2.22. “Empresa de Renovación Urbana” o “ERU”. Entidad de carácter Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada a la Secretaría de Hábitat, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente.
- 1.2.23. “Estados Financieros”. Son, para los propósitos de la presente Solicitud Pública de Ofertas, los balances generales y el estado de pérdidas y ganancias de la persona jurídica en el cual se reflejen los resultados correspondientes al 31 de diciembre de 2014 o el último cierre ordinario, que hayan sido tomados como base para decretar dividendos y para la liquidación del impuesto de renta o su equivalente, debidamente aprobados por la Asamblea de Accionistas, Junta de Socios o el órgano social competente y deberán encontrarse **DEBIDAMENTE AUDITADOS Y DICTAMINADOS**.

En el caso de empresas extranjeras, los estados financieros de los cuales

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.



se tome la información deberán estar preparados de conformidad con los estándares internacionales de reporte financiero – IFRS, y deberán encontrarse **DEBIDAMENTE AUDITADOS Y DICTAMINADOS** de conformidad con la legislación de su país de origen.

También podrán, a opción de la empresa extranjera presentar la información requerida para Acreditar la Capacidad Financiera con base en los estados financieros bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia - COLGAAP – caso en el cual la información contable que se obtenga de los mismos deberá presentarse debidamente certificada por Contador Público colombiano.

En el caso de sociedades constituidas dentro del año anterior a la fecha de publicación de la presente invitación, los Estados Financieros con base en los cuales se presenta la información para acreditar la Capacidad Financiera corresponderán a los Estados Financieros del último cierre ordinario si lo hubiere tenido o, en caso contrario, los Estados Financieros de apertura al momento de constitución de la sociedad, los cuales deberán estar certificados y/o auditados y dictaminados de acuerdo con la normatividad aplicable.

- 1.2.24. “Estructura Plural”. Es el Oferente integrado por un número plural de personas naturales y/o jurídicas que presentan Oferta de forma conjunta en el marco de la Solicitud Pública de Ofertas, tales como Consorcios, Uniones Temporales u otra forma de asociación.
- 1.2.25. “Estudio de Tráfico y Demanda”. Consiste en aquél mediante el cual se pretende determinar el comportamiento futuro de la red de carreteras, partiendo de la caracterización de la situación actual, y aplicando los distintos métodos de previsión de la demanda. Dicha caracterización se realiza con los datos de aforos, encuestas origen-destino, variables socio-económicas, etc. Los distintos métodos de previsión de la demanda intentan minimizar el margen de error asociado a cualquier previsión, considerando otras variables de las que se puede prever su evolución con mayor exactitud.
- 1.2.26. “Experiencia”. Es el conocimiento del Oferente, derivado de su participación previa en las actividades previstas y exigidas en la presente Solicitud Pública de Ofertas.
- 1.2.27. “Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas” o “Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas”. Es la fecha y hora señaladas en el Cronograma del Pliego de Condiciones, que será la fecha máxima y límite perentorio para la presentación de las Ofertas por parte de los Interesados. Vencida la hora y día señalados la Fiduciaria no recibirá más Ofertas.

- 1.2.28. “Fiduciaria”. Alianza Fiduciaria S.A., sociedad constituida de conformidad con las leyes vigentes en la República de Colombia, que actúa como vocera y administradora del Fideicomiso Estación Central.
- 1.2.29. “Fondos de Capital Privado”. Son (i) aquellas carteras colectivas cerradas constituidas en Colombia en los términos y condiciones previstos en los numerales 3.1.14.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010, las normas que lo adicionen y/o complementen, y (ii) aquellos fondos constituidos en jurisdicciones diferentes a la colombiana que cumplan con los requisitos de admisibilidad de inversiones señalados en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que la modifiquen, adicionen y/o complementen.
- 1.2.30. “Garantía de Seriedad de la Oferta”. Es la garantía que deberá constituir el Oferente a favor de La Fiduciaria, que tiene como finalidad garantizar la seriedad de la Oferta presentada, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.12. de este Pliego de Condiciones.
- 1.2.31. “Información de Referencia”. Es la documentación que fue puesta a disposición de los interesados en el Cuarto de Información de Referencia.
- 1.2.32. “Infraestructura de Transporte”. Para efectos de la presente Solicitud Pública de Ofertas, la Infraestructura de Transporte a la que se refiere el numeral 3.7.1 del presente Pliego de Condiciones, debe entenderse como todas aquellas obras de que trata el artículo 4 de la Ley 1682 de 2013.
- 1.2.33. “Infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público y masivo”. Para efectos de lo previsto en el numeral 3.8 del presente Pliego de Condiciones, lo constituyen terminales, estaciones, plataformas tecnológicas.
- 1.2.34. “Infraestructura Vial”. Para efectos de la presente Solicitud Pública de Ofertas, son las obras de infraestructura de carreteras primarias y/o secundarias y/o de vías urbanas.
- 1.2.35. “Integrante” o “Integrante de la Estructura Plural”. Es la persona natural y/o jurídica que forma parte de una Estructura Plural.
- 1.2.36. “Interesados”. Son las personas naturales o jurídicas que puedan tener interés en la presente Solicitud Pública de Ofertas.
- 1.2.37. “Ley Aplicable” o “Ley”. Es la ley vigente en la República de Colombia, en cualquier momento.
- 1.2.38. “Líder”. Es uno de los Integrantes de una Estructura Plural en quien concurren las tres (3) siguientes condiciones: (i) tener una participación mínima en dicha Estructura Plural del cuarenta por ciento (40%), siempre y cuando ningún otro integrante de la Estructura Plural tenga una

participación igual o superior. (ii) Acreditar Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, directamente, o a través de terceros (las sociedades controlantes del o controladas por el Oferente o subordinadas de la misma Matriz o Integrante de Oferente en caso de Estructuras Plurales), y Capacidad Financiera directamente, o a través de terceros (las sociedades controlantes del o controladas por el Oferente o subordinadas de la misma Matriz o Integrante de Oferente en caso de Estructuras Plurales) o a través de Fondos de Capital Privado. (iii) La calidad de Líder se deberá indicar en la Carta de Presentación, para ser tenido como tal por la Fiduciaria en la Solicitud Pública de Ofertas, no obstante lo cual, la sola indicación de tener tal calidad de Líder no lo relevará de la verificación de las condiciones establecidas en (i) y (ii) de este numeral, la cual se hará con base en: el porcentaje de la participación del Integrante en la Estructura Plural el cual será establecido de acuerdo con lo expresado en la Oferta (Anexo 2); el aporte de su experiencia o credenciales para efectos de acreditar los requisitos relativos a Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios y Capacidad Financiera, será explícitamente indicado en la Oferta.

Otros integrantes de la Estructura Plural, que no ostenten el carácter de Líder, podrán aportar experiencia para ser considerada a efectos del cumplimiento del Requisito Habilitante relativo a Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios de esta Solicitud Pública de Ofertas. Las calidades relativas a Capacidad Financiera de la Estructura Plural serán consideradas como resultado de la sumatoria de la Capacidad Financiera de cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural.

- 1.2.39. “Oferente”. Es el Interesado que, de manera individual o conjunta, presenta una Oferta, en los términos y condiciones previstos en éste Pliego de Condiciones.
- 1.2.40. “Oferta”. Corresponde al ofrecimiento de carácter irrevocable presentado por un Oferente, con el fin de participar en el proceso de Solicitud Pública de Ofertas, que debe ajustarse a las condiciones y requisitos establecidos en el presente Pliego de Condiciones.
- 1.2.41. “Oferta Hábil”. Es aquella Oferta que cumple con los Requisitos Habilitantes y demás condiciones previstas en el presente Pliego de Condiciones y que, por ende, será considerada para la evaluación del Criterio de Selección.
- 1.2.42. “Oferta No Hábil”. Es aquella Oferta que no cumple con los Requisitos Habilitantes y demás condiciones previstas en el presente Pliego de Condiciones y que, por ende, no serán consideradas por la Fiduciaria para la evaluación del Criterio de Selección.
- 1.2.43. “Pesos” o “COP\$” o “\$”. Es la moneda de curso legal y poder liberatorio

en la República de Colombia.

- 1.2.44. “Pliego de Condiciones”. Es el presente documento, junto con los Anexos y el Apéndice, los cuales se entienden integrados a éste, el cual contiene las reglas, plazos, condiciones, y procedimientos a las que se someten los actos de convocatoria, recepción, valoración, decisión y demás aspectos relativos a este trámite de Solicitud Pública de Ofertas y a las Ofertas presentadas.
- 1.2.45. “Proceso de Selección”. Corresponde a la presente Solicitud Pública de Ofertas.
- 1.2.46. “Proyecto”. Corresponde a la elaboración del diseño definitivo, obtención de licencias y la construcción de la Estación Central de Transmilenio y elaboración del diseño definitivo, obtención de licencias y construcción de los Desarrollos Inmobiliarios a construir en la Unidad de Gestión número 1, así como de las obras de urbanismo a ejecutar y construir en dicha unidad: de actuación y/o de gestión.
- 1.2.47. “Proyecto Inmobiliario”. Para los efectos previstos en el numeral 3.6 del presente Pliego de Condiciones, es cualquier proyecto que involucre una obra de construcción sobre un bien raíz, destinado a oficinas y/o comercio y/o vivienda.
- 1.2.48. “Proyecto de Mantenimiento”. Para los efectos previstos en los numerales 3.7 y 3.8 del presente Pliego de Condiciones, se define como el conjunto de actividades tendientes a lograr el cumplimiento de la vida útil de la estructura, constituyéndose en una práctica preventiva.
- 1.2.49. “Proyecto de Rehabilitación”. Para los efectos previstos en los numerales 3.7 y 3.8 del presente Pliego de Condiciones, está definido como el conjunto de medidas que se aplican con el fin de recuperar la capacidad estructural del pavimento, algunas implican el retiro de parte de la estructura existente, para colocar posteriormente el refuerzo, y otras buscan aprovechar las condiciones superficiales existentes del pavimento. Puede incluir el reciclado de las capas asfálticas, con o sin incorporación de material granular nuevo o existente.
- 1.2.50. “Requisitos Habilitantes”. Son (i) la Capacidad Jurídica, (ii) la Capacidad Financiera, (iii) la Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, (iv) Experiencia en Estudios y Diseños de Infraestructura de Transporte, y (v) Experiencia en Construcción y/o Mejoramiento de Infraestructura de Transporte.
- 1.2.51. “Sector Financiero”. Son (a) las instituciones financieras Colombianas vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, o (b) las instituciones financieras extranjeras cuya deuda de largo plazo cuente con una calificación internacional de crédito global de al menos BBB de

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

Standard & Poor's Corporation, para la fecha de suscripción del respectivo documento contentivo contrato o su equivalente si es otorgada por una agencia calificadora distinta, caso en el cual deberá ser de reconocida reputación internacional.

1.2.52. “Solicitud de Documentos”. Es el requerimiento que realiza La Fiduciaria a los Oferentes con el fin de subsanar o aclarar los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones. Dicha subsanación o aclaración deberá efectuarse dentro del plazo que se fije para tal efecto durante la oportunidad definida en el Cronograma.

1.2.53. “Solicitud Pública de Ofertas”. Es el proceso iniciado por La Fiduciaria, en el marco del cual se elegirá dentro de los Oferentes, de conformidad con el presente Pliego de Condiciones, al contratista que tendrá a su cargo la ejecución del Proyecto.

1.2.54. “TRM”. Es la tasa de cambio representativa del mercado certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que la remplace o asuma la función de certificar esta tasa.

### 1.3. INFORMACIÓN GENERAL

La información general del Proyecto se encuentra detallada en el Apéndice Técnico.

### 1.4. CONSULTA DEL PLIEGO DE CONDICIONES

1.4.1. A partir de la publicación del presente Pliego de Condiciones, cualquier persona podrá consultarlo en el Cuarto de Información de Referencia del Proyecto.

1.4.2. Así mismo, el Pliego de Condiciones podrá consultarse a través de Internet en cualquiera de las siguientes páginas: (i) [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), o (ii) [www.eru.gov.co](http://www.eru.gov.co). En todo caso, prevalecerá la información publicada en la página de Alianza Fiduciaria, considerada para todos los efectos la única vinculante y válida.

### 1.5. COSTOS DE LA PARTICIPACIÓN PARA PRESENTAR OFERTA.

1.5.1. Cada Oferente sufragará todos los costos, tanto directos como indirectos, relacionados con la preparación y presentación de su Oferta. La Fiduciaria no será responsable en ningún caso de dichos costos, cualquiera que sea el resultado de la Solicitud Pública de Ofertas.

1.5.2. Igualmente, corresponderá a los Oferentes la responsabilidad exclusiva y excluyente de determinar, evaluar y asumir los impuestos, tasas y contribuciones, así como los demás costos tributarios y de cualquier otra

naturaleza que conlleve la preparación y presentación de la Oferta, considerando los costos y riesgos previstos en el Pliego de Condiciones.

- 1.5.3. El acceso y consulta de este Pliego de Condiciones no causa ningún pago en cabeza de los Interesados y a favor de la Fiduciaria, ni por concepto de derechos de participación o similares.

#### 1.6. CUARTO DE INFORMACIÓN DE REFERENCIA DEL PROYECTO.

- 1.6.1. Los Interesados podrán obtener documentación e información relacionada con el Proyecto en el Cuarto de Información de Referencia del Proyecto que estará disponible virtualmente en la dirección electrónica: [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), a partir de la publicación del Pliego de Condiciones en la página de la Fiduciaria.

- 1.6.2. En el Cuarto de Información de Referencia del proyecto o “cuarto de datos”, los Interesados encontrarán diversos documentos, estudios y conceptos que están relacionados con el Proyecto, tales como información normativa que regula el Proyecto, alcance técnico del mismo, especificaciones generales, plan de obras, información general arquitectónica, etc.

- 1.6.3. La disponibilidad de estos documentos, estudios y conceptos en el Cuarto de Información de Referencia, sólo pretende facilitar el acceso a la información que podría resultar útil a los Interesados u Oferentes. Por lo tanto, salvo que en el presente Pliego de Condiciones o en el Reglamento de Contratación del Fideicomiso Estación Central se disponga lo contrario con respecto a determinados documentos o parte de ellos, los estudios y conceptos estarán disponibles a título meramente informativo, y por lo tanto: (i) no es información entregada por la Fiduciaria para efectos de la presentación de la Oferta, (ii) no generan obligación o responsabilidad alguna a cargo de la Fiduciaria, y (iii) no hacen parte del presente Pliego de Condiciones, ni del Contrato. En consecuencia, no servirán de base para reclamación alguna durante la ejecución del Contrato, ni para ningún reconocimiento económico adicional entre las partes, no previstos en el Contrato. Tampoco servirán para exculpar el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas por las partes en virtud del Contrato.

#### 1.7. RESPONSABILIDAD DE LOS INTERESADOS

- 1.7.1. Será responsabilidad de los Interesados visitar e inspeccionar los sitios en los cuales se desarrollará el Proyecto. Será responsabilidad de los Interesados obtener toda la información que requieran para realizar todas

las evaluaciones y estimaciones que sean necesarias para presentar la Oferta.

- 1.7.2. La recepción de este Pliego de Condiciones por cualquier persona o cualquier información contenida en este Pliego de Condiciones o proporcionada en conjunto con el mismo o comunicada posteriormente a cualquier persona, ya sea en forma verbal o escrita, por parte de la Fiduciaria, sus funcionarios, asesores, o contratistas, NO debe considerarse como una asesoría en materia de inversiones, legal, tributaria, fiscal, financiera, técnica o de otra naturaleza.

#### 1.8. RÉGIMEN LEGAL DE LA SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS

El marco legal de la presente Solicitud Pública de Ofertas, está conformado por la Constitución Política, el Reglamento de Contratación del Fideicomiso Estación Central, los Códigos Civil y de Comercio y demás normas concordantes. Dichas normas, así como las demás que resulten pertinentes, de acuerdo con la Ley, se presumen conocidas por todos los Interesados.

El Reglamento de Contratación del Fideicomiso Estación Central, en cuanto al proceso de Solicitud Pública de Ofertas establece lo siguiente:

*“SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS. En el evento en que la cuantía estimada del contrato exceda los quinientos (500) S.M.L.M.V., incluido IVA, o por decisión de la Gerencia cuando se trate de una cuantía menor, fundada en criterios de conveniencia, la Empresa solicitará de manera pública ofertas, a través de la publicación de un aviso en la página de internet de la Empresa”.*

Los interesados podrán conocer el Reglamento de Contratación del Fideicomiso Estación Central en la siguiente dirección electrónica: [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

#### 1.9. INTEGRIDAD DE LOS PARTICIPANTES

- 1.9.1. Con el propósito de consolidar la participación ciudadana y afianzar la visibilidad y transparencia en los procesos de contratación que se adelantan a través de la Fiduciaria, se requiere que los Oferentes suscriban y presenten el Pacto de Transparencia, el cual se constituye en una manifestación ética de los Oferentes, y tiene por objeto minimizar la ocurrencia de hechos contrarios a la ética provenientes tanto de la iniciativa privada como la pública y promover un entorno de competencia justa y amplia visibilidad ante la opinión pública. En razón de lo anterior, se solicita a las personas naturales que se presenten individualmente, o a los representantes legales de los Oferentes, en caso de personas jurídicas que se presenten individualmente o de Estructuras Plurales, a que suscriban el Pacto de Transparencia cuyo texto

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

corresponde al Anexo 4 de este Pliego de Condiciones. Este documento deberá incorporarse a la Oferta.

### 1.9.2. Comportamiento de los Interesados u Oferentes durante la Solicitud Pública de Ofertas

- (a) En la audiencia prevista en el Cronograma, y en las que llegaren a ser programadas por la Fiduciaria, los Interesados u Oferentes deberán abstenerse de proferir juicios de valor contra personas naturales o jurídicas, ni referirse a asuntos personales de otros Interesados u Oferentes. Por lo tanto, en las audiencias solamente podrán debatirse asuntos relacionados con las Ofertas y en general de la Solicitud Pública de Ofertas.
- (b) En la audiencia prevista en el Cronograma, y en las que llegaren a ser programadas por la Fiduciaria, los Interesados u Oferentes deberán guardar compostura, no levantar la voz y hacer uso de la palabra únicamente cuando les sea concedida y por el tiempo que le sea concedida. Deberán acatar las decisiones de la Fiduciaria y en caso de desacuerdo podrán hacer uso de los mecanismos correspondientes.
- (c) Los Interesados u Oferentes deberán actuar con lealtad y buena fe hacia los demás Interesados u Oferentes, así como frente a la Fiduciaria en las distintas etapas. Por lo tanto, se abstendrán de utilizar herramientas para entorpecer o dilatar la presente Solicitud Pública de Ofertas.
- (d) Los Interesados u Oferentes se abstendrán de hacer manifestaciones orales o escritas en contra de los demás Interesados u Oferentes y sus Ofertas, o de terceros, sin contar con las pruebas suficientes, las cuales deberán estar a inmediata disposición de la Fiduciaria para corroborar tales afirmaciones.

### 1.9.3. Anticorrupción

Por otra parte, en el evento de conocerse casos de corrupción, se debe reportar el hecho a la autoridad correspondiente.

### 1.10. VEEDURÍAS CIUDADANAS

Las veedurías ciudadanas podrán desarrollar su actividad durante la presente Solicitud Pública de Ofertas de conformidad con lo establecido en las normas vigentes sobre la materia.

### 1.11. DOCUMENTOS DEL PLIEGO DE CONDICIONES

Son los siguientes documentos que conforman el presente Pliego de

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.



Condiciones:

1.11.1. El texto del presente documento, junto con sus modificaciones comunicadas mediante Adenda y demás que se expidan.

1.11.2. Los Anexos y el Apéndice señalados a continuación:

Son Anexos del Pliego de Condiciones:

<u>Anexo 1</u>	Carta de Presentación
<u>Anexo 2</u>	Modelo de Acuerdo de Garantía.
<u>Anexo 3</u>	Certificación de pago de aportes parafiscales
<u>Anexo 4</u>	Pacto de Transparencia
<u>Anexo 5</u>	Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios
<u>Anexo 6A</u>	Patrimonio Neto (Oferente individual e Integrantes de Estructuras Plurales)
<u>Anexo 6B</u>	Patrimonio Neto del Oferente (consolidado de las Estructuras Plurales)
<u>Anexo 6C</u>	Índice de Endeudamiento Estructura Plural
<u>Anexo 6D</u>	Índice de Endeudamiento Oferente individual
<u>Anexo 7</u>	Experiencia en estudios y diseños para construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte
<u>Anexo 8</u>	Experiencia en construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte
<u>Anexo 9</u>	Cupo de Crédito en Firme
<u>Anexo 10</u>	Oferta Económica (Remuneración ERU)
<u>Anexo 11</u>	Minuta de Contrato

Es Apéndice del Pliego de Condiciones:

Apéndice Técnico

## 1.12. PUBLICIDAD

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: defensoralianza@pgabogados.com - Teléfono:+57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

La Fiduciaria publicará en su página web y en la página web de la Empresa de Renovación Urbana, el presente Pliego de Condiciones, así como los demás documentos que se expidan en el marco de la presente Solicitud Pública de Ofertas.

1.13. CORRESPONDENCIA

1.13.1. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 5.2 relativo a la metodología de presentación de la Oferta, toda la correspondencia que se dirija a la Fiduciaria con motivo de la presente Solicitud Pública de Ofertas, deberá ser enviada a:

**(i) En medio físico:**

Alianza Fiduciaria S.A.

Fideicomiso Estación

Central

Dirección Av. 15 No. 100 - 43 Piso 3 y 4

Bogotá,

D.C.

Colombia

Referencia: Solicitud Pública de

Ofertas

**(ii) En medio electrónico:**

La correspondencia electrónica, relacionada con observaciones, preguntas, solicitudes de aclaraciones de los Interesados u Oferentes debe ser enviada en formato Word a la siguientes direcciones: [carenas@alianza.com.co](mailto:carenas@alianza.com.co) y [omorato@alianza.com.co](mailto:omorato@alianza.com.co)

Las certificaciones y demás documentos allegados correspondientes a documentos físicos deberán ser presentados en formato no editable (PDF).

1.13.2. La correspondencia en físico para que sea considerada por la Fiduciaria deberá radicarse en la dirección señalada en el numeral anterior y se solicita su envío también por correo electrónico.

1.13.3. Para los anteriores efectos, las radicaciones en medio físico, así como el

envío de correos electrónicos deberán hacerse dentro de los horarios de oficina de la Fiduciaria, de 9:00 a.m. a 4:30 p.m.

1.13.4. La Fiduciaria publicará en su página web las respuestas a las observaciones de los Interesados.

#### 1.14. MODIFICACIONES AL PLIEGO DE CONDICIONES

##### 1.14.1. Modificaciones al Pliego de Condiciones

- (a) El presente Pliego de Condiciones se modificará mediante la publicación por parte de la Fiduciaria de las correspondientes Adendas al mismo. Tales Adendas estarán vigentes y serán vinculantes para todos los Interesados desde la fecha de publicación en la página web de la Fiduciaria.
- (b) Las Adendas prevalecerán, en los asuntos incluidos en ellos, sobre los asuntos contenidos en el presente Pliego de Condiciones. De la misma manera, las Adendas con fecha de emisión posterior, prevalecerán sobre las Adendas de emisión anterior.
- (c) La Fiduciaria podrá expedir las Adendas con no menos de cinco (5) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas, salvo aquellas que tengan por objeto la modificación de las fechas o términos establecidos para las etapas posteriores al Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas, o cuando la Fiduciaria en la respectiva Adenda garantice que en todo caso el cronograma permitirá por lo menos cinco (5) días hábiles de antelación al cierre sin modificaciones.

#### 1.15. CRONOGRAMA DE LA SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS

El Cronograma y descripción general de la Solicitud Pública de Ofertas será el siguiente:

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>LUGAR</b>	<b>FECHA</b>
<i>Publicación Aviso de Convocatoria y Proyecto de Pliego de Condiciones</i>	<i>Página web Fiduciaria y Página web ERU</i>	<i>28 de septiembre de 2015</i>
<i>Observaciones al Proyecto de Pliego de Condiciones</i>	<i>Radicación en la Fiduciaria o correo electrónico</i>	<i>Del 28 de septiembre al 9 de octubre de 2015</i>
<i>Publicación de las Observaciones al Proyecto de Pliego de Condiciones</i>	<i>Página web Fiduciaria y Página web ERU</i>	<i>19 de octubre de 2015</i>

<i>Respuesta a las observaciones Proyecto de Pliego de Condiciones</i>	<i>Página web Fiduciaria y Página web ERU</i>	<i>19 de octubre de 2015</i>
<i>Publicación Pliego de Condiciones definitivo</i>	<i>Página web Fiduciaria y Página web ERU</i>	<i>19 de octubre de 2015</i>
<i>Visita guiada, no obligatoria, al sitio del Proyecto</i>	<i>Sitio de Reunión</i>	<i>21 de octubre de 2015 9:00 am</i>
<i>Audiencia de Aclaración Pliego de Condiciones</i>	<i>Alianza Fiduciaria S.A. Bogotá D.C.</i>	<i>22 de octubre de 2015 9:00 am</i>
<i>Observaciones al Pliego de Condiciones</i>	<i>Radicación en la Fiduciaria o correo electrónico</i>	<i>Del 19 al 26 de octubre de 2015</i>
<i>Publicación de las Observaciones al Pliego de Condiciones</i>	<i>Página web Fiduciaria y Página web ERU</i>	<i>27 de octubre de 2015</i>
<i>Evento de presentación del Proyecto</i>	<i>Museo Nacional</i>	<i>28 de octubre de 2015 6:00 pm</i>
<i>Respuesta a las observaciones Pliego de Condiciones</i>	<i>Página web Fiduciaria y Página web ERU</i>	<i>3 de noviembre de 2015</i>
<i>Fecha límite para la presentación de Ofertas – Cierre del proceso</i>	<i>Alianza Fiduciaria S.A. Bogotá D.C.</i>	<i>25 de noviembre de 2015 10:00 am</i>
<i>Evaluación del Sobre No.1 de las Ofertas</i>	<i>Alianza Fiduciaria S.A.</i>	<i>Del 25 de noviembre al 2 de diciembre de 2015</i>
<i>Publicación del Informe de Evaluación</i>	<i>Página web Fiduciaria y Página web ERU</i>	<i>Del 3 al 10 de diciembre de 2015</i>
<i>Observaciones al Informe Evaluación</i>	<i>Radicación en la Fiduciaria o correo electrónico</i>	<i>Del 3 al 10 de diciembre de 2015</i>
<i>Publicación de las Observaciones al Informe Evaluación</i>	<i>Página web Fiduciaria y Página web ERU</i>	<i>11 de diciembre de 2015</i>

<i>Término para presentar contra-observaciones a las observaciones presentadas al Informe de Evaluación.</i>	<i>Radicación en la Fiduciaria o correo electrónico</i>	<i>15 de diciembre de 2015</i>
<i>Respuesta a las observaciones y contra-observaciones al Informe de Evaluación</i>	<i>Página web Fiduciaria y Página web ERU</i>	<i>21 de diciembre de 2015</i>
<i>Audiencia de Apertura del Sobre No.2 Oferta Económica y Adjudicación</i>	<i>Alianza Fiduciaria S.A. Bogotá D.C.</i>	<i>22 de diciembre de 2015 2:00 p.m.</i>

Las fechas y eventos antes indicados podrán variar de establecerlo así la Fiduciaria, de acuerdo con las condiciones previstas en el presente Pliego de Condiciones, de lo cual se dará oportuno aviso a todos los Interesados y Oferentes por los medios y procedimientos previstos para tales efectos.

#### 1.16. VISITA GUIADA, NO OBLIGATORIA, AL SITIO DEL PROYECTO

Con el fin de que los interesados conozcan y verifiquen físicamente el lugar donde se desarrollarán las obras, se realizará una visita guiada, en la fecha dispuesta en el Cronograma de la Solicitud Pública de Ofertas.

Para la visita se recomienda que asista por parte del Interesado un profesional en ingeniería civil, toda vez que en la visita se debe inspeccionar debidamente el sitio donde se realizarán los trabajos objeto de la presente Solicitud Pública de Ofertas, con el fin de obtener la información suficiente sobre las condiciones de trabajo y las posibles dificultades que se pueden presentar en el desarrollo del Proyecto.

En la fecha y hora indicada se dará inicio a la visita de carácter técnico, donde se dará la información respectiva del Proyecto y se aclararán las dudas relacionadas con el mismo.

Durante la visita será responsabilidad del Interesado el reconocimiento de los sitios donde se realizarán los trabajos. El hecho de que los interesados no asistan o no se familiaricen debidamente con los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados los trabajos, no se considerará como argumento válido para posteriores reclamaciones.

Será responsabilidad de los Interesados visitar e inspeccionar los sitios en los cuales se desarrollará el Proyecto. Los Interesados deberán realizar todas las evaluaciones y estimaciones que sean necesarias para presentar su Oferta sobre la base de un examen cuidadoso de sus características, incluyendo los estudios, diseños, evaluaciones y verificaciones que consideren necesarios para formular la Oferta, con base en su propia información.

El examen que deberán hacer los Interesados incluirá también, entre otras cosas y sin limitarse necesariamente a éstas, la revisión de todos los asuntos e informaciones relacionados con el Proyecto y los lugares donde se ejecutará el mismo, incluyendo condiciones de transporte a los sitios de trabajo, obtención, manejo y almacenamiento de materiales, transporte, manejo y disposición de materiales sobrantes, disponibilidad de materiales y mano de obra disponible para acometer las obras necesarias para la ejecución de las obligaciones del Contrato, aspectos ambientales, entre otros. Adicionalmente, los Interesados deberán verificar las condiciones climáticas, de pluviosidad, topográficas y geológicas, las características de los equipos requeridos para la ejecución de las obligaciones del Contrato, las características del tráfico automotor en la zona de influencia del Proyecto, existencia e interferencias de Redes, y, en general, todos los demás aspectos que puedan afectar el cumplimiento del Contrato, todo lo cual debe ser tomado en cuenta para la preparación de la Oferta.

Si el Oferente que resulte Adjudicatario no ha obtenido, ha evaluado incorrectamente o no ha considerado toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, no se eximirá de su responsabilidad en la completa ejecución del proyecto de conformidad con el Contrato, ni le dará derecho a reembolso de costos, ni reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza.

De este Pliego de Condiciones no se debe deducir garantía alguna con respecto al logro o la razonabilidad de las proyecciones, las perspectivas, los rendimientos financieros, o el plan y costos de las inversiones necesarias para ejecutar el Contrato, que lleguen a soportar las Ofertas presentadas. La Fiduciaria, no garantiza que las proyecciones y estimaciones efectuadas por el Adjudicatario se cumplan durante la ejecución del Contrato, puesto que este último asume los riesgos dispuestos en el Contrato, y soporta sus efectos sin que las consecuencias derivadas del acaecimiento de tales riesgos constituya un eventual desequilibrio económico del Contrato, o den lugar a reclamación alguna.

## 1.17. ACLARACIONES AL PLIEGO DE CONDICIONES

### 1.17.1. Audiencia de Aclaración al Pliego de Condiciones

Con el objeto de precisar el alcance y contenido de este Pliego de

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

Condiciones, se efectuará una audiencia pública en la fecha y lugar indicado en el Cronograma, sin necesidad de citación alguna. De la misma se levantará un acta suscrita por los intervinientes.

La asistencia a esta audiencia no será obligatoria, pero a pesar de no asistir a la misma, se presumirá conocido y aceptado lo que allí se discuta por parte de los Interesados.

Esta audiencia de aclaraciones se efectuará sin perjuicio de la responsabilidad de los Oferentes de verificar todas las informaciones y condiciones concernientes a la presente Solicitud Pública de Ofertas, de conformidad con lo previsto en este Pliego de Condiciones.

La Fiduciaria responderá las preguntas y comentarios que se le formulen verbalmente en la audiencia por los Interesados, cuando la Fiduciaria lo considere procedente. Las preguntas no contestadas en la audiencia serán respondidas por escrito que se publicará oportunamente. En todo caso, las respuestas no se entenderán como modificaciones al Pliego de Condiciones. Las modificaciones a este Pliego de Condiciones serán realizadas por la Fiduciaria siguiendo el procedimiento de Adendas.

#### 1.17.2. Preguntas por parte de los Interesados

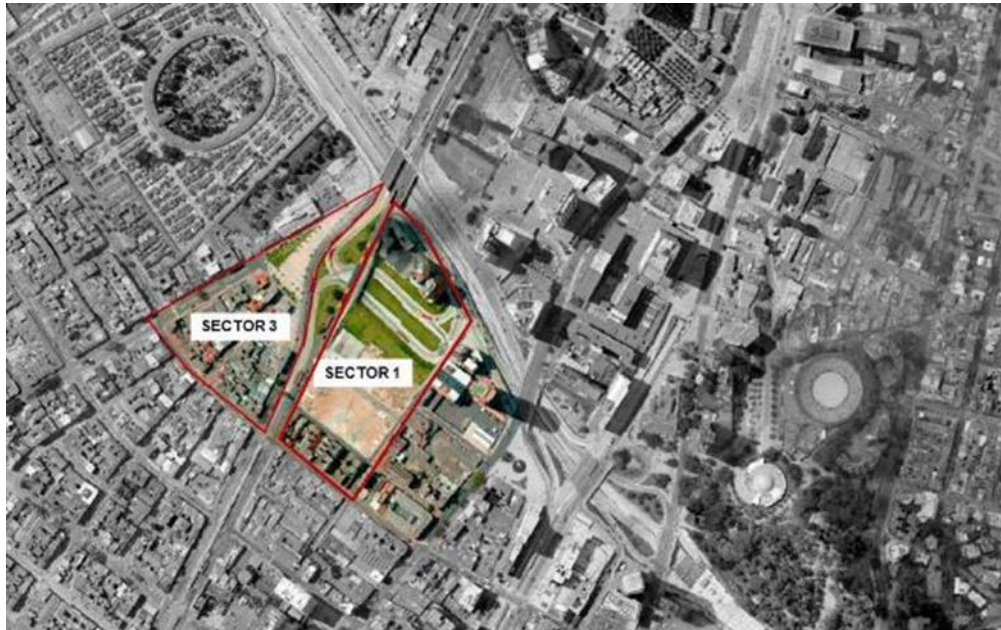
Cualquier Interesado podrá formular preguntas a la Fiduciaria respecto del contenido del Pliego de Condiciones –en las oportunidades que se señalan en el cronograma del proceso de Solicitud Pública de Ofertas– mediante comunicación escrita, o vía correo electrónico.

Las preguntas formuladas por los Interesados dentro del proceso de Solicitud Pública de Ofertas, en los términos del numeral anterior, serán respondidas con anterioridad al cierre del proceso, de conformidad con el Cronograma establecido en este Pliego de Condiciones.

Ni los documentos que contienen las respuestas otorgadas por la Fiduciaria, ni las respuestas se entenderán como modificaciones al Pliego de Condiciones. Las modificaciones a este Pliego de Condiciones, serán realizadas por La Fiduciaria siguiendo el procedimiento de Adendas.

### 1.18. LINEAMIENTOS DE DISEÑO: URBANÍSTICOS, ARQUITECTÓNICOS Y TÉCNICOS

#### 1.18.1. Localización del Proyecto



Localización de los Ejes Estructurantes en el Proyecto Estación Central

Fuente: CIP LTDA..

#### Localización del Proyecto

Fuente: Empresa de Renovación urbana. Contrato 001-2015 "Estructuración técnica financiera, jurídica y operativa Unidad de Gestión 1" CIP LTDA. Bogotá 2015

### 1.18.2. Alcance del Proyecto

La ejecución del objeto del Proyecto comprende:

El ajuste y complementación de los diseños para construcción, licenciamiento y construcción de la Estación Central de Transmilenio, el ajuste y complementación del diseño, licenciamiento y construcción de la plataforma No.2, sentido Norte – Sur, respetando en un todo el diseño conceptual existente, así como los parámetros de diseño establecidos por Transmilenio.

Se incluye la elaboración de los estudios y diseños, y la construcción de dos (2) puentes peatonales, así: (i) conexión peatonal entre la Plazoleta de la Luz, ubicada en el Sector 3 del Plan Parcial Estación Central, y la Plaza Estación Central, ubicada en el Sector 1 del mismo, y (ii) conexión peatonal entre la Plaza Estación Central, ubicada en el Sector 1 del Plan Parcial Estación Central y el costado norte de la Calle 26.

De igual manera, comprende la complementación del anteproyecto, y diseño a nivel de detalle para construcción, licenciamiento y construcción del desarrollo inmobiliario, que comprende vivienda, comercio y oficinas, articulado con la Estación Central de Transmilenio, y respetando el diseño

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: defensoralianza@pgbogados.com - Teléfono:+57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.



conceptual existente, acorde con las normas urbanísticas definidas en el Decreto distrital 213 de 2013, contenido del Plan Parcial, y demás normas aplicables a la materia.

El diseño y construcción del Proyecto se conformará según la normatividad vigente para este tipo de construcciones y estructuras, denominado “*Categoría G: Proyectos de edificios mixtos*”, según el Decreto 2090 de 1989.



Imagen Aérea General del Sector 1  
Fuente: CIP LTDA.

### 1.18.3. Componentes del Proyecto

Al estructurar sus Ofertas, los Oferentes deben tener en cuenta los siguientes componentes y elementos básicos que forman parte del Proyecto, y los demás que resulten aplicables de conformidad con el desarrollo de las actividades establecidas en el Apéndice Técnico que forma parte del presente Pliego de Condiciones:

- (a) Sistemas de extinción y detección de incendios.
- (b) Redes hidro - sanitarias.
- (c) Sistemas de accesos biométricos.

- (d) Sistemas de seguridad de CCTV.
- (e) Sistemas eléctricos (acometidas de alimentación, puntos de conexión, luminarias etc.).
- (f) Equipos eléctricos de soporte (subestaciones, plantas, tableros y transferencias).
- (g) Sistemas y equipos de ventilación, renovación de aire y aire acondicionado.
- (h) Sistemas de extracción.
- (i) Sistemas y equipos de elevadores.
- (j) Sistema de comunicación y enlaces (canales de comunicación).
- (k) Redes telefónicas.
- (l) Puntos de red o cableado estructurado.
- (m) Equipos de soporte lógicos (UPS, Racks, Switch etc.).
- (n) Estructuras para vivienda, zonas comerciales, zonas operativas, mantenimiento, almacenamiento, administrativas y ambientales según anteproyecto entregado.
- (o) Demarcaciones horizontales y verticales.
- (p) Cerramientos perimetrales.
- (q) Accesos al proyecto.
- (r) Cualquier otro elemento requerido, según el anteproyecto y según la experiencia de los proponentes en este tipo de construcciones.
- (s) Diseño de espacio público (incluye diseño integral de conexiones y puentes peatonales con los sectores aledaños, acorde con el anteproyecto.
- (t) Mobiliario urbano y arquitectónico para exteriores e interiores), señalética para todas las áreas del proyecto.
- (u) Diseño Paisajístico y de manejo ambiental.
- (v) Iluminación del desarrollo inmobiliario y de la estación de transporte, esta incluye el espacio público.
- (w) Diseños Hidráulicos, sanitarios y de equipos especiales.

- (x) Diseños de movilidad (Vehicular, peatonal).
- (y) Diseños bioclimáticos para todo el Proyecto.
- (z) Estudios de suelos, cimentación y estructuras requeridos según el sistema constructivo a proponer.

#### 1.18.4. Regulación Aplicable al Proyecto

Para la presentación de la propuesta se debe tener en cuenta la regulación aplicable a la materia y en particular las siguientes disposiciones y las demás relacionadas en el Apéndice Técnico que forma parte del presente Pliego de Condiciones:

- (a) NSR-2010 (Norma Sismo resistente).
- (b) RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas).
- (c) NTC 2050 (Normas técnicas Colombianas) Código eléctrico Colombiano.
- (d) RETILAP (Reglamento interno de iluminación y alumbrado público).
- (e) NEC ( Nacional Electric Code).
- (f) ASTM (American Section of the International Association for Testing Materials).
- (g) RAS 2000 (Reglamento técnico normativo del sector de agua potable y Saneamiento básico).
- (h) Norma Técnica Colombiana ICONTEC.
- (i) Norma ICONTEC “PROTECCION CONTRA DESCARGAS ELECTRICAS ATMOSFERICAS”.
- (j) Normas NFPA.
- (k) Manual de Normas de CODENSA.

El contratista deberá cumplir con la normatividad antes referida, así como con la que resulte aplicable al Proyecto, y la que se expida en desarrollo de la ejecución del contrato.

## CAPÍTULO II

### QUIENES PUEDEN PARTICIPAR

#### 2.1. GENERALIDADES

2.1.1. Podrán participar en la presente Solicitud Pública de Ofertas y presentar Ofertas las personas naturales o jurídicas de derecho privado, sean nacionales o extranjeras, todas ellas de manera individual o bajo Estructuras Plurales. Para efectos de lo anterior, se entienden de derecho privado, las personas jurídicas a las que, independientemente de su naturaleza jurídica, les resulta aplicable el régimen de derecho privado. Las entidades de derecho público extranjeras se consideran de Derecho Privado para los efectos de esta Solicitud Pública de Ofertas.

2.1.2. Para fines de claridad, se precisa que las disposiciones de la presente Solicitud Pública de Ofertas que se predicen de un Oferente son aplicables tanto para quien pretenda ser parte de este Proceso de Selección y de sus etapas, como participante individual, tanto como para quien lo haga como parte de una Estructura Plural.

#### 2.2. ESTRUCTURAS PLURALES.

2.2.1. Quienes presenten Oferta a través de Estructuras Plurales, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- (a) Acreditar la existencia, vigencia, representación legal y la capacidad jurídica de todos y cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural, de tal manera que sea claro que cada uno de los representantes legales cuenta con facultades suficientes para la representación de cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural, en todos los aspectos que se requieran para la presentación de la Oferta, en los términos previstos en el presente Pliego de Condiciones.
- (b) Los Integrantes de la Estructura Plural deberán constituir un representante común con capacidad de obligar a cada uno de sus Integrantes, en los términos de la presente Solicitud Pública de Ofertas y quien será para todos los efectos el interlocutor válido ante la Fiduciaria durante el desarrollo de la Solicitud Pública de Ofertas.
- (c) Tratándose de Estructuras Plurales, todos y cada uno de los Integrantes deberán tener en cuenta que:
  - (i) El Integrante que ostente la calidad de Líder de la

Estructura Plural deberá tener, como mínimo, el cuarenta por ciento (40%) de participación en la Estructura Plural, siempre y cuando ningún otro integrante de la Estructura Plural tenga una participación igual o superior.

- (ii) En cuanto a Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, podrá ser acreditada por uno o varios de los Integrantes de la Estructura Plural, no obstante, quien sea señalado y tenido como Líder en la Estructura Plural deberá acreditar por lo menos dos (2) contratos de experiencia específica en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, en los términos del numeral 3.6. Las circunstancias previstas anteriormente deberán ser señaladas expresamente en la Oferta.
- (iii) Las calidades relativas a Capacidad Financiera de la Estructura Plural serán consideradas como resultado de la sumatoria de la Capacidad Financiera de cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural, en los términos del numeral 3.5. Las circunstancias previstas anteriormente deberán ser señaladas expresamente en la Oferta.

### 2.2.2. Prohibición

Ningún Integrante de una Estructura Plural podrá ser parte o integrarse a otro Oferente.

### 2.3. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

2.3.1. No podrán participar en esta Solicitud Pública de Ofertas, quienes se encuentren en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, en las Leyes 1150 de 2007, 1474 de 2011, en el numeral 4 del artículo 38 de la Ley 734 de 2002 y demás disposiciones legales vigentes que consagren inhabilidades e incompatibilidades para contratar.

2.3.2. Los Oferentes y sus Integrantes deberán declarar en la Oferta, bajo la gravedad de juramento, que: (i) no están incurso en las mencionadas inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones legales; ni se encuentran incurso directamente, ni su equipo de trabajo y/o sus directivos en conflicto de intereses; (ii) que no se encuentran incurso en ninguna causal de disolución y/o liquidación; (iii) que no se encuentran adelantando un proceso de liquidación obligatoria, concordato o cualquier otro proceso de concurso de acreedores de conformidad con las normas de países diferentes de Colombia; (iv) que no se encuentran reportados en el Boletín de Responsables Fiscales vigente, publicado por la Contraloría General de la República; (v) Que no se encuentran reportados en el SIRI

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

de la Procuraduría General de la Nación con sanción que implique inhabilidad vigente. Dichas afirmaciones se entenderán prestadas con la suscripción del Anexo 1.

2.3.3. La Fiduciaria rechazará todas las Ofertas presentadas en contradicción a lo aquí dispuesto.

2.4. CONFLICTOS DE INTERÉS.

Los conflictos de interés se registrarán por lo dispuesto en la normatividad vigente. En consecuencia, al momento de presentar su Oferta, el Oferente deberá declarar que él, sus directivos, asesores y el equipo de trabajo con que ejecutarán los servicios a contratar, no se encuentran incurso en conflicto de interés.

## CAPÍTULO III

### REQUISITOS HABILITANTES

#### 3.1. PARTICIPACIÓN EN FIGURAS ASOCIATIVAS ANTERIORES

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 cincuenta por ciento (50%) 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 cincuenta por ciento (50%), la experiencia será tenida en cuenta a prorrata de su participación en la estructura plural anterior.

#### 3.2. 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.

3.2.1. El Oferente o sus Integrantes podrán acreditar los Requisitos Habilitantes mediante: (i) sus sociedades controladas (directa o indirectamente), (ii) de sus matrices, o (iii) de sociedades controladas por sus matrices. Para estos efectos, se deberá acreditar una situación de control entre el Oferente o cualquiera de sus Integrantes, según sea el caso, y sus correspondientes matrices y/o sociedades controladas. Se considerará que habrá situación de control únicamente cuando se verifique que la sociedad que se considera controlante o matriz con respecto a la sociedad controlada tiene el cincuenta por ciento (50%) o más de su capital social. El Oferente deberá acreditar la situación de control en los casos previstos en el numeral anterior de la siguiente manera:

- (a) Si la sociedad que se considera controlada es colombiana, la situación de control se verificará en (1) su correspondiente certificado de existencia y representación legal en el cual se evidencie los presupuestos de control descritos en el numeral 3.2.1 del presente Pliego de Condiciones, o (2) mediante certificado suscrito por el revisor fiscal (o por el representante legal y contador en caso de no tener revisor fiscal) de la sociedad que se considera controlada respecto de la composición accionaria de dicha sociedad.
- (b) Si la sociedad que se considera controlada es extranjera, la situación de control se verificará: (1) mediante el certificado de existencia y representación legal de la sociedad controlada en el cual se evidencie los presupuestos de control descritos en el numeral 3.2.1 del presente

Documento, en caso de que su jurisdicción de incorporación tuviere tal certificado y en el mismo estuvieren registradas dichas circunstancias, o (2) mediante la presentación de un documento equivalente al certificado de existencia y representación legal según la jurisdicción de incorporación de la sociedad controlada en el cual se evidencie los presupuestos de control descritos en el numeral 3.2.1 del presente Documento, siempre que en el mismo estuvieren registradas dichas circunstancias, o (3) mediante certificación expedida por autoridad competente, según la jurisdicción de incorporación de la sociedad controlada, en el que se evidencie los presupuestos de control descritos en el numeral 3.2.1 del presente Documento, o (4) mediante certificación expedida conjuntamente por los representantes legales del Oferente (o los integrantes de la Estructura Plural) y de la sociedad controlante, legalizada a través de declaración hecha ante autoridad competente para recibir declaraciones juramentadas en la respectiva jurisdicción; para fines de claridad únicamente, la certificación podrá constar en documentos separados suscritos por los representantes legales de cada una de las sociedades involucradas, en la cual conste que en el país de su incorporación no existe autoridad que expida certificados en los que conste la situación de control de una sociedad, y en el cual se evidencie la misma.

- (c) Si el Oferente (o cualquiera de sus Integrantes) acredita los Requisitos Habilitantes por intermedio de sociedades controladas por su matriz, se deberán acreditar las correspondientes situaciones de control (i) de la matriz con respecto al Oferente (o a cualquiera de sus Integrantes) y (ii) de la matriz con respecto a las sociedades que acreditan los Requisitos Habilitantes correspondientes, según lo previsto anteriormente.
- (d) En cualquiera de los casos mencionados en el numeral 3.2.1, el Oferente o sus Integrantes deberán entregar un diagrama de la estructura organizacional que explique detalladamente la situación de control con los respectivos porcentajes de participación, que permitan entender de manera esquemática la relación entre el Oferente o sus Integrantes y la información presentada para acreditar los Requisitos Habilitantes.

### 3.3. FONDOS DE CAPITAL PRIVADO.

- 3.3.1. Los Fondos de Capital Privado podrán participar en la Solicitud Pública de Ofertas, mediante una carta de intención (suscrita por la respectiva sociedad administradora, sociedad comisionista, o sociedad fiduciaria que administre el respectivo Fondo de Capital Privado) de otorgar respaldo al Oferente o Integrante de la Estructura Plural, la cual constituirá

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.



compromiso en firme, irrevocable, de inversión, so pena de que dicha Oferta no sea considerada.

- 3.3.2. Los Oferentes cuya Capacidad Financiera pretenda ser acreditada con los Fondos de Capital Privado que respaldan a los respectivos Oferentes o a Integrantes de Estructura Plural deberán acompañar la respectiva Carta de Intención a la que se refiere el numeral 3.3.1 anterior con la certificación por parte de los administradores de los fondos que incluya que: (i) la inversión es admisible para el Fondo de acuerdo con su reglamento y demás normas que lo rigen, (ii) el monto de los recursos que compromete y (iii) la declaración en el sentido de que implica la vinculación del Fondo de Capital Privado a la Oferta presentada. Sin embargo, los Oferentes que cuentan con el respaldo de Fondos de Capital Privado, podrán acreditar capacidad financiera sin acudir a la del respectivo fondo que lo respalda, caso en el cual la acreditación de estos requisitos se rige por las demás normas de la presente Invitación.
- 3.3.3. Las Ofertas cuya Capacidad Financiera sea acreditada por los Fondos de Capital Privado que respaldan al respectivo Oferente, con el otorgamiento dado simultáneamente con la presentación de la Oferta del compromiso irrevocable de inversión, estarán relevadas de la participación del Fondo de Capital Privado en la Garantía. Si uno cualquiera de los requisitos de Capacidad Financiera es acreditado por terceros (las sociedades controlantes del o controladas por el Oferente o Integrante del Oferente en caso de Estructuras Plurales –no Fondos de Capital Privado-), entonces estos terceros deberán otorgar la Garantía con respecto de las obligaciones del Contrato relativas a la experiencia o calidades acreditadas por dichos terceros en los términos y condiciones de este Documento y el Anexo 2.
- 3.3.4. En cualquier evento de acreditación de los Requisitos Habilitantes relativos a la Capacidad Financiera del Oferente serán verificados de conformidad con el numeral 3.5 del presente Pliego de Condiciones.
- 3.3.5. En caso de acreditación de Capacidad Financiera por parte de Fondos de Capital Privado, en Ofertas presentadas por Estructuras Plurales, el respaldo podrá recaer sobre quien tenga la calidad de Líder, y dicho Integrante deberá tener una participación no inferior al cuarenta por ciento (40%) en la respectiva Estructura Plural, siempre y cuando ningún otro integrante de la Estructura Plural tenga una participación igual o superior. De igual manera, el respaldo del Fondo de Capital Privado podrá recaer sobre miembros no líderes para acreditar capacidad financiera.
- 3.3.6. La participación de los Fondos de Capital Privado en esta Solicitud Pública de Ofertas, dada a través de la intención de respaldar a un Oferente o Integrante de una Estructura Plural, implica la imposibilidad de

que un mismo Fondo de Capital Privado participe en más de una Oferta.

3.3.7. Adicionalmente, los Fondos de Capital Privado que participen en los términos descritos en el presente Pliego de Condiciones deberán acreditar los siguientes requisitos:

- (a) La existencia y representación legal de la sociedad administradora del Fondo de Capital Privado, para el caso de los fondos colombianos, o del *fund manager*, en el caso de los Fondos de Capital Privado extranjeros deberá acreditarse mediante los documentos señalados en los numerales 3.4.3 y 3.4.5 respectivamente
- (b) El Fondo de Capital Privado deberá haberse constituido antes de la Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas (es decir que para el caso colombiano se deberá haber radicado el reglamento en la Superintendencia Financiera de Colombia y obtenido el número para reportar información a la Superintendencia, además para los extranjeros se deberá haber constituido el vehículo) y tener en sus objetivos de inversión, la inversión en Proyectos de Infraestructura. Lo cual será certificado por la sociedad administradora del Fondo o su *fund manager* si el fondo es extranjero.
- (c) La capacidad jurídica se acreditará mediante un extracto del acta del comité de inversiones del fondo en el que se autorice al Fondo de Capital Privado y a su gerente, gestor profesional o fund manager, según sea el caso, a participar en la Solicitud Pública de Ofertas respaldando terceros. En ningún caso, la participación del Fondo de Capital Privado en la Solicitud Pública de Ofertas podrá estar condicionada.
- (d) La duración del Fondo de Capital Privado deberá ser por lo menos de ocho (8) años contados a partir del cierre de la presente Solicitud Pública de Ofertas, lo cual será certificado por la sociedad administradora del Fondo o su *fund manager* si el fondo es extranjero.

#### 3.4. CAPACIDAD JURÍDICA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

La capacidad jurídica, existencia y representación legal de los Oferentes individuales y los Integrantes de las Estructuras Plurales para su participación en la Solicitud Pública de Ofertas, deberá ser acreditada por todos y cada uno de ellos en los términos que se establecen a continuación. La Fiduciaria se reserva el derecho a corroborar las circunstancias y requisitos relativos a la capacidad jurídica y representación legal de los Oferentes, y requerir de estos la información y documentación adicional a que hubiere lugar para tal efecto. Los Oferentes deberán responder a los requerimientos efectuados en este sentido por la Fiduciaria, en los términos y condiciones por ésta señalados.

- 3.4.1. La Capacidad Jurídica es aquella condición de las personas naturales o jurídicas relativa a su aptitud para participar en la presente Solicitud Pública de Ofertas. En este orden de ideas, se entenderá que para las personas naturales la capacidad jurídica será la prevista en el artículo 1502 y siguientes del Código Civil colombiano y para las personas jurídicas, la prevista en el artículo 99 y siguientes del Código de Comercio colombiano y siempre que el representante legal cuente con las autorizaciones que conforme a los estatutos sociales deba tener para participar en la presente Solicitud Pública de Ofertas.
- 3.4.2. Para los Oferentes (o sus integrantes) de origen extranjero se verificará que cumplan con las mismas condiciones previstas en esta definición. Para el caso de las personas jurídicas extranjeras se tendrá en cuenta la ley aplicable en la respectiva jurisdicción de incorporación.
- 3.4.3. Personas jurídicas Colombianas o Extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia.
- (a) Todas las personas jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, deberán adjuntar el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar de su domicilio, en el que se indique la siguiente información y condiciones:
- (i) La existencia y representación legal.
  - (ii) La capacidad jurídica del representante legal para la presentación de la Oferta individualmente o como integrante de una Estructura Plural (según sea el caso).
  - (iii) El objeto social deberá incluir o permitir desarrollar el objeto de la presente Solicitud Pública de Ofertas y la ejecución del Proyecto.
  - (iv) Que se ha constituido con anterioridad a la fecha de la presentación de las Oferta, y que el término de duración sea por lo menos igual a treinta (30) años contados a partir de la presentación de la Oferta.
  - (v) Haber sido expedido máximo treinta (30) Días Calendario antes de la Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas. En caso de modificarse la Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia del certificado de existencia y representación legal la originalmente establecida en el Pliego de Condiciones.

- (b) Cuando el representante legal de las personas jurídicas nacionales o de las sucursales en Colombia tenga limitaciones estatutarias para presentar la Oferta individualmente o como integrante de una Estructura Plural (según sea el caso), o para realizar cualquier otro acto requerido para la presentación de la Oferta o la participación en la presente Solicitud Pública de Ofertas, se deberá presentar junto con la Oferta un extracto del acta en la que conste la decisión del órgano social correspondiente que autorice la presentación de la Oferta y la realización de los demás actos requeridos para la participación en la Solicitud Pública de Ofertas.
- (c) En los casos en que el vencimiento del período de duración de la persona jurídica sea inferior al plazo exigido, se admitirá un acta proveniente del órgano social con capacidad jurídica para tomar esa clase de determinaciones, en la cual se exprese el compromiso de prorrogar la duración de la persona jurídica para alcanzar los plazos aquí previstos, en caso de resultar Adjudicatario, prórroga que deberá perfeccionarse antes de la suscripción del Contrato. Este compromiso deberá reflejarse en la Oferta.

#### 3.4.4. Personas naturales nacionales o extranjeras.

- (a) Las personas naturales colombianas deberán presentar la copia de su cédula de ciudadanía.
- (b) Las personas naturales extranjeras domiciliadas en Colombia deberán presentar copia de su cédula de extranjería.
- (c) Las personas naturales extranjeras sin domicilio en el país deberán presentar copia de su pasaporte. Las personas naturales extranjeras sin domicilio en Colombia deberán constituir un apoderado domiciliado en Colombia.

#### 3.4.5. Personas jurídicas sin Sucursal en Colombia.

- (a) Para los efectos previstos en este numeral se consideran Oferentes o Integrantes de la Estructura Plural que sean personas jurídicas de origen extranjero sin sucursal en Colombia, aquellas personas jurídicas que no hayan sido constituidas de acuerdo con la legislación colombiana ni tengan domicilio en Colombia, ya sea directamente o a través de sucursales. Para todos los efectos, las Ofertas de Interesados o Estructuras Plurales conformadas con personas jurídicas de origen extranjero se someterán a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con las condiciones establecidas en el presente numeral.
- (b) Las personas jurídicas extranjeras sin sucursal en Colombia

deberán acreditar su existencia y representación legal, para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido por lo menos dentro de los cuatro (4) meses anteriores a la Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas o de acuerdo con la jurisdicción del respectivo país, en el que debe constar, como mínimo los siguientes aspectos:

- (i) La existencia y objeto de la persona jurídica y nombre del representante legal.
  - (ii) El objeto social deberá incluir o permitir desarrollar el objeto de la presente Solicitud Pública de Ofertas y la ejecución del Proyecto.
  - (iii) La capacidad jurídica del representante legal para la presentación de la Oferta individualmente o como integrante de una Estructura Plural; así como sus facultades señalando expresamente, si fuere el caso, que el representante no tiene limitaciones para presentar la Oferta o realizar cualquier otro acto requerido para estos fines.
  - (iv) Que se han constituido con anterioridad a la fecha de presentación de la Oferta, y que el término de duración sea por lo menos igual a treinta (30) años contados a partir de la presentación de la Oferta.
- (c) En el evento en que conforme a la jurisdicción de incorporación del Oferente o el Integrante de la Estructura Plural extranjero no hubiese un documento que contenga la totalidad de la información requerida en el numeral 3.4.5 (b), presentarán los documentos que sean necesarios para acreditar lo solicitado en dicho numeral expedidos por las respectivas autoridades competentes. Si en la jurisdicción de incorporación no existiese ninguna autoridad o entidad que certifique la totalidad de la información aquí solicitada, el Oferente o Integrante de la Estructura Plural extranjero deberá presentar una declaración juramentada de una persona con capacidad jurídica para vincular y representar a la sociedad en la que conste que (A) no existe autoridad u organismo que certifique lo solicitado en el presente numeral; (B) la información requerida en el numeral 3.4.5 (b); y (C) la capacidad jurídica para vincular y representar a la sociedad de la persona que efectúa la declaración, así como de las demás personas que puedan representar y vincular a la sociedad, si las hay.
- (d) Acreditar que su objeto social permite la participación en la presente Solicitud Pública de Ofertas y la ejecución del Proyecto, para lo cual

presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado (esta persona deberá aparecer en los documentos señalados en el numeral 3.4.5(b) o 3.4.5(c)). Para estos efectos, la autorización se entiende contenida dentro de las autorizaciones generales otorgadas para comprometer a la sociedad.

- (e) Acreditar la suficiencia de la capacidad jurídica de su(s) representante(s) legal(es) o de su(s) apoderado(s) especial(es) en Colombia para la suscripción de la Oferta individualmente o como integrante de una Estructura Plural (según sea el caso), para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado.
- (f) Acreditar que su duración sea por lo menos igual a treinta (30) años, contados a partir de la presentación de la Oferta, para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado (esta persona deberá aparecer en los documentos señalados en el numeral 3.4.5(b) o 3.4.5(c)).
- (g) En el evento que: (i) el(los) representante(s) legal(es) tuviere(n) limitaciones estatutarias para presentar la Oferta y en general para efectuar cualquier acto derivado de la presente Solicitud Pública de Ofertas, deberá adjuntarse una autorización del órgano social competente de la sociedad en la cual se otorguen las autorizaciones (se entenderá que se verificará la limitación respecto de la(s) persona(s) que esté(n) facultada(s) para actuar en la presente Solicitud Pública de Ofertas y no respecto de aquellos representantes que no estén representando al Oferente en esta Solicitud Pública de Ofertas, de manera que la autorización deberá darse a aquél (aquellos) representante(s) que suscriban documentos que sean presentados en la Oferta). (ii) Si el vencimiento del período de duración de la persona jurídica es inferior al plazo exigido, se adjuntará un documento en el que conste que el órgano social competente ha decidido aumentar el plazo de la sociedad en caso de resultar Adjudicatario, prórroga que deberá perfeccionarse antes de la suscripción del Contrato. Este compromiso deberá reflejarse en la Oferta.
- (h) Apoderados. Las personas jurídicas extranjeras sin sucursal en Colombia, deberán acreditar un apoderado domiciliado en Colombia<sup>1</sup>, debidamente facultado para la presentación de la Oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias de la

---

<sup>1</sup>Las personas jurídicas extranjeras con sucursal en Colombia, que no actúen a través del representante legal de su sucursal deberán cumplir con lo establecido en el literal h) del numeral 3.4.5.

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: defensoralianza@pgabogados.com - Teléfono:+57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

Solicitud Pública de Ofertas, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con el presente Pliego de Condiciones. Dicho apoderado podrá ser el mismo apoderado único para el caso de personas extranjeras que participen en la Estructura Plural, y en tal caso, bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes de la Estructura Plural con los requisitos de autenticación, consularización y traducción exigidos en el presente Pliego de Condiciones si fuesen otorgados en el exterior y/o en idioma diferente al castellano. Para fines de claridad únicamente, las personas jurídicas extranjeras sin sucursal en Colombia podrán designar a más de una persona como su apoderado en Colombia, caso en el cual podrá indicar a su entera discreción las condiciones o las limitaciones a los apoderados.

### 3.5. CAPACIDAD FINANCIERA.

#### 3.5.1. Los Oferentes deberán cumplir con los requisitos de (i) Patrimonio Neto y (ii) Capacidad de Endeudamiento.

El Oferente Individual, y cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural deberá presentar los Estados Financieros, con corte al 31 de diciembre de 2014, tal como se definen en el numeral 1.2.23. de la presente Invitación.

De manera complementaria, el Oferente Individual, y cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural, deberá anexar fotocopia del Registro Único Tributario - RUT, el cual deberá tener debidamente actualizada su actividad económica de acuerdo a la nueva clasificación de códigos CIU.

En el caso de Estructuras Plurales, la Capacidad Financiera será acreditada mediante la suma aritmética de la Capacidad Financiera de cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural, incluyendo al Líder, y a aquellos que no ostentan la calidad de Líder.

#### 3.5.2. Patrimonio Neto

- (a) El Patrimonio Neto se define como el valor residual de los activos totales del ente económico, después de descontar los pasivos totales. En las Estructuras Plurales, se establecerá un Patrimonio Neto acumulado aplicable a la respectiva Estructura Plural (según éste se define en los literales (c) y (d) siguiente).
- (b) Para efectos de lo anterior, los pasivos totales corresponden a la representación financiera de las obligaciones presentes del ente económico derivadas de eventos pasados, en relación con las cuales se reconoce que en un futuro deberán transferirse recursos o proveer

servicios a otros entes económicos. Los activos totales constituyen la representación financiera de la totalidad de los bienes y derechos tangibles e intangibles de propiedad del ente económico, obtenidos como resultado de eventos pasados, de cuya utilización se espera que fluyan beneficios económicos futuros al ente económico.

- (c) El Oferente deberá contar con un Patrimonio Neto mínimo de **CIENTO CINCUENTA MIL MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.000) CONSTANTES DE 31 DE DICIEMBRE DE 2014** según sus Estados Financieros. Si el cierre no corresponde al 31 de diciembre de 2014 o al último cierre ordinario, el Oferente deberá acreditar mediante la presentación de una certificación del revisor fiscal o del representante legal que la fecha de cierre establecida en sus estatutos ha tenido una vigencia de por lo menos un (1) año calendario contado desde la fecha de publicación del presente Pliego de Condiciones o desde la constitución del Oferente, si la sociedad hubiera sido constituida con posterioridad al año calendario anteriormente mencionado.
- (d) En las Estructuras Plurales, se sumarán los Patrimonios Netos de los Integrantes de la misma para acreditar el Patrimonio Neto mínimo señalado en el literal (c) anterior.
- (e) El Patrimonio Neto se acreditará con el diligenciamiento de los Anexos 6A y 6B, según corresponda, que deberán estar suscrito por (a) el representante legal de la persona jurídica o por la persona natural, en caso de ser Oferente Individual, (b) el representante legal de cada uno de los Integrantes si fuese una Estructura Plural y (c) el revisor fiscal y/o contador según corresponda, del Oferente Individual o de cada uno de sus integrantes si fuese una Estructura Plural. Para estos efectos la información de los estados financieros deberá presentarse de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards), expresados en Dólares de los Estados Unidos. Si los documentos que acreditan la experiencia estuviesen en una moneda diferente al Dólar se deberá convertir la moneda original al Dólar, de conformidad con el numeral 4.1.4.
- (f) En el caso de acreditación por parte de Fondos de Capital Privado, de acuerdo con las reglas de éste Pliego de Condiciones, el patrimonio neto que se entenderá acreditado por el Oferente o Integrante respaldado por el fondo será el equivalente al cien por ciento (100%) del eventual compromiso de inversión incluido en la Carta de Intención. En este caso, para efectos del cumplimiento del requisito de Patrimonio Neto, al valor del compromiso de inversión se le sumará el Patrimonio Neto reflejado en los Estados Financieros del



Oferente o Integrante respaldado por el Fondo de Capital Privado.

### 3.5.3. Capacidad de Endeudamiento

- (a) La Capacidad de Endeudamiento será acreditada el Índice de Endeudamiento.
- (b) El Índice de Endeudamiento se define como el resultado de la división del pasivo total sobre el activo total del ente económico. Para efectos de lo anterior, los pasivos totales y activos totales se definirán como se establece en el numeral 3.5.2 (b). Así mismo, los Estados Financieros en los que se base el cálculo deberán ser presentados certificados y dictaminados, con corte a 31 de diciembre de 2014, de conformidad con las normas contables vigentes.

Para el cálculo del Índice de Endeudamiento se excluirá a aquellos Integrantes de la Estructura Plural que concurrieron a la acreditación de Patrimonio Neto mediante el respaldo de un Fondo de Capital Privado.

El Índice de Endeudamiento se acreditará mediante el diligenciamiento de los Anexos 6C o 6D de acuerdo con las instrucciones que para tal efecto están consignadas en los mismos.

La determinación del Índice de Endeudamiento aquí previsto se sujetará a las siguientes condiciones:

- (i) Cuando se trate de un Oferente Individual, se evaluará el Índice de Endeudamiento presentado por el Oferente Individual. El Índice de Endeudamiento será el resultado de dividir el pasivo total entre el activo total del Oferente.
- (ii) Cuando se trate de Estructuras Plurales, el Índice de Endeudamiento se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IE = \left[ \frac{PT_1 + PT_2 + PT_n}{AT_1 + AT_2 + AT_n} \right]$$

IE = Índice de Endeudamiento

PT1 = Pasivo Total del Integrante 1.

AT1 = Activo Total del Integrante 1.

PT2 = Pasivo Total del Integrante 2.

AT2 = Activo Total del Integrante 2.

$AT_n =$  Activo Total del Integrante n.

$PT_n =$  Pasivo Total del Integrante n.

El Índice de Endeudamiento del Oferente deberá ser menor o igual a SETENTA POR CIENTO (70%).

#### 3.5.4. Cupo de Crédito en Firme

La Fiduciaria requiere que el Oferente o, en caso de Estructuras Plurales, uno o más de quienes integran la Estructura Plural, alleguen certificación de cupo de crédito en firme, bajo los siguientes términos:

- a. Certificación de aprobación de Cupo de Crédito en firme, para el desarrollo del objeto del Proceso de Selección, por una cuantía mínima de **OCHENTA Y CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$85.000.000.000) CONSTANTES DE 31 DE DICIEMBRE DE 2014**, presentada de conformidad con el Anexo 9 de este Pliego de Condiciones, suscrita por un representante legal o funcionario autorizado de un Banco del Sector Financiero. No serán aceptables certificaciones de intención, ni pre-aprobaciones, ni cartas sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias.
- b. En el caso de Estructuras Plurales, se aceptarán certificaciones emitidas a favor de Integrantes de las Estructuras Plurales sin importar si ostentan o no la calidad de Líder.
- c. No se aceptará la presentación de: cupos de sobregiro, de tarjeta de crédito, CDTs, créditos rotativos, cuentas de ahorro o corriente, bonos, títulos valores, documentos representativos de valores, underwriting y en general cualquier modalidad diferente al cupo de crédito otorgado por un Banco del Sector Financiero.
- d. Podrán presentarse uno o varios Cupos de Crédito cuyas cuantías podrán sumarse para efectos de cumplir el requisito establecido en el presente numeral.
- e. La fecha de expedición no será mayor a 60 días antes de la fecha de cierre del proceso de Solicitud Pública de Ofertas.
- f. La vigencia del Cupo de Crédito debe ser, cuando menos, hasta la fecha en que al Adjudicatario le haya

sido aprobado el cierre financiero. Se estima que el plazo para la aprobación del cierre financiero será de doce (12) meses a partir de la Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas.

- g. La certificación deberá estar acompañada de: (a) una copia del extracto del documento por medio del cual el órgano competente del Banco del Sector Financiero (i) aprobó el cupo de crédito, si este requisito es necesario conforme a los estatutos del respectivo Banco; y (ii) aprueba al Oferente o al Integrante de la Estructura Plural, según corresponda; y (b) el documento donde se demuestre que la persona que suscribe la certificación dirigida a la Fiduciaria es representante legal de la misma, que para los Bancos colombianos será el certificado de existencia y representación legal y el certificado emitido por la Superintendencia Financiera, para el caso de Bancos extranjeros corresponderá al documento señalado en el numeral 3.4.5.

### 3.6. EXPERIENCIA EN DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

3.6.1. Los Oferentes deberán acreditar Experiencia en el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios mediante la acreditación del desarrollo de máximo cuatro (4) Proyectos Inmobiliarios (tal y como éstos se definen en el numeral 3.6.3), en Colombia o en el Exterior, en los cuales la sumatoria de sus áreas sea de mínimo **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL METROS CUADRADOS (145.000 m<sup>2</sup>)**, y cuya sumatoria de los valores individuales de costos de construcción sea mínimo de **QUINIENTOS MIL MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.000) CONSTANTES DE 31 DE DICIEMBRE DE 2014**.

3.6.2. Para efectos de lo previsto anteriormente, los Proyectos Inmobiliarios para la acreditación de la Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios serán admisibles siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- (a) Para acreditar la Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, el Líder de la Estructura Plural deberá tener una participación no inferior al cuarenta por ciento (40%) en la respectiva Estructura Plural, siempre y cuando ningún otro integrante de la Estructura Plural tenga una participación igual o superior, y acreditar por lo menos dos (2) contratos de experiencia específica en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.
- (b) Que por lo menos uno (1) de los Proyectos Inmobiliarios

corresponda a comercio de mínimo dos (2) pisos, con un área mínima de TREINTA MIL METROS CUADRADOS (30.000 m<sup>2</sup>), y que haya sido desarrollado en los últimos quince (15) años, y

- (c) Que por lo menos uno (1) de los Proyectos Inmobiliarios corresponda a oficinas, con un área mínima de CINCUENTA MIL METROS CUADRADOS (50.000 m<sup>2</sup>), y que haya sido desarrollado en los últimos quince (15) años, y
- (d) Que por lo menos uno (1) de los Proyectos Inmobiliarios corresponda a vivienda en edificación, con un área mínima de TREINTA MIL METROS CUADRADOS (30.000 m<sup>2</sup>), y que haya sido desarrollado en los últimos quince (15) años.
- (e) Se exigirá que los Proyectos Inmobiliarios se hayan desarrollado (proyectos terminados), o se encuentren en etapa de mantenimiento, para efectos de su admisibilidad, siempre y cuando se cumplan los requisitos mencionados en los literales precedentes.
- (f) De conformidad con el numeral 3.1 del presente Pliego de Condiciones, en caso de que la experiencia haya sido adquirida mediante la participación de figuras asociativas constituidas para la ejecución de contratos anteriores, y el Integrante de la Estructura Plural que acredita la experiencia haya tenido como mínimo una participación del cincuenta por ciento (50%) en la respectiva forma asociativa, 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 cincuenta por ciento (50%), la experiencia será tomada en cuenta a prorrata de su participación en la estructura anterior, de acuerdo a lo acreditado en la certificación donde se evidencie el porcentaje de participación.
- (g) Que los respectivos Proyectos Inmobiliarios que se presentan para la acreditación de Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios no hayan terminado por incumplimiento imputable a quien lo acredita, circunstancia que deberá ser señalada en los documentos que se presentan para la respectiva acreditación. Los Proyectos objeto de terminación por incumplimiento de quien lo acredita, no serán tenidos en cuenta aunque dicha terminación esté siendo controvertida en las respectivas instancias judiciales.

3.6.3. Para los efectos de este acápite, un Proyecto Inmobiliario, al que se refiere el numeral 3.6.1, es cualquier proyecto que involucre una obra de construcción sobre un bien raíz, con usos que incluyan comercio, vivienda y/o oficinas. También aplicarán los proyectos inmobiliarios con mezcla de

los usos mencionados.

- 3.6.4. Los Proyectos Inmobiliarios que se alleguen serán verificados por la Fiduciaria durante la etapa de verificación de las Ofertas y corresponderá a la Fiduciaria determinar si los proyectos acreditados cumplen con las exigencias del presente Pliego de Condiciones. En todo caso, si se llegaren a presentar más de cuatro (4) certificaciones de Proyectos Inmobiliarios, la Fiduciaria solamente verificará los cuatro (4) primeras relacionadas en el Anexo 5.
- 3.6.5. En una Estructura Plural la Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, podrá ser acreditada **(i)** únicamente por el Integrante Líder, directamente, a través de terceros (las sociedades controlantes del o controladas por el Oferente o subordinadas de la misma Matriz o Integrante de Oferente), o **(ii)** por el Líder y otro u otros Integrantes de la Estructura Plural, directamente, a través de terceros (las sociedades controlantes del o controladas por el Oferente o subordinadas de la misma Matriz o Integrante de Oferente), caso en el cual el Líder deberá acreditar por lo menos dos (2) contratos de experiencia específica en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.
- 3.6.6. Para acreditar la Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, los Oferentes deberán:
- (a) Diligenciar el Anexo 5 de este Pliego de Condiciones. La información contenida en el Anexo 5 deberá ser verificable por la Fiduciaria y en caso de requerir información adicional, ésta deberá ser suministrada por el Oferente dentro del plazo que le señale la Fiduciaria en la solicitud.
  - (b) Adjuntar **(i)** certificación emitida por la entidad acreedora o su representante (Sociedad Fiduciaria, Banco, entidad financiera), suscrita por el representante legal o por una persona autorizada para suscribir tal documento, en la que conste la siguiente información: (1) el valor total del Proyecto Inmobiliario, (2) el área del Proyecto Inmobiliario, (3) los usos del Proyecto Inmobiliario (comercio, oficinas, vivienda), y (4) la fecha de Desarrollo del Proyecto Inmobiliario, y **(ii)** certificación expedida por Revisor Fiscal donde se acredite por proyecto: (1) el valor total del Proyecto Inmobiliario, (2) el área del Proyecto Inmobiliario, (3) los usos del Proyecto Inmobiliario (comercio, oficinas, vivienda), (4) la fecha de Desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
  - (c) En caso de haber obtenido la experiencia mediante la participación de figuras asociativas anteriores, a las que se refiere el numeral

3.6.2. (g), se deberá allegar una declaración suscrita por quien pretende hacer valer dicha experiencia señalando su porcentaje de participación en la respectiva figura asociativa anterior, de quien acredita la experiencia.

3.7. EXPERIENCIA EN ESTUDIOS Y DISEÑOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

3.7.1. Los Oferentes deberán demostrar experiencia en la realización de estudios y diseños para construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte, mediante la acreditación de hasta diez (10) contratos finalizados en los últimos quince (15) años, con un valor de por lo menos **DIEZ MIL MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.000) CONSTANTES DE 31 DE DICIEMBRE DE 2014**, de los cuales por lo menos 3 deben estar relacionados con infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público y masivo.

3.7.2. Para efectos de lo previsto anteriormente, los contratos para la acreditación de la Experiencia en realización de estudios y diseños de construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte serán admisibles siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- (a) Que sea acreditada directamente por el Oferente Individual o por cualquiera de los Integrantes de la Estructura Plural, sin importar si ostenta o no la calidad de Líder, o a través de terceros (las sociedades controlantes del o controladas por el Oferente o subordinadas de la misma Matriz o Integrante de Oferente en caso de Estructuras Plurales), o a través de un Asistente Técnico.
- (b) Que su ejecución haya sido en Colombia o a nivel internacional.
- (c) Que la sumatoria de los contratos que no impliquen los diseños para el desarrollo de Infraestructura vial, sea como mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> de área construida.
- (d) No se considerarán contratos con alcance de rehabilitación de carreteras existentes ni mantenimiento.
- (e) Si la experiencia es en el desarrollo de infraestructura vial, la longitud mínima de la carretera que fue objeto de la actividad de estudios y/o diseños 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.
- (f) Por lo menos 3 contratos deben estar relacionados con infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público y masivo, tales como: terminales, estaciones y plataformas tecnológicas, y deberá ser de mínimo 5.000 m<sup>2</sup> de construcción.

- (g) Se exigirá que los contratos hayan terminado su ejecución, o que se encuentren en etapa de mantenimiento, para efectos de su admisibilidad, siempre y cuando se cumplan los requisitos mencionados en los literales precedentes. Serán válidos los proyectos que se hayan ejecutado de manera simultánea.
- (h) De conformidad con el numeral 3.1 del presente Pliego de Condiciones, en caso de que la experiencia haya sido adquirida mediante la participación de figuras asociativas constituidas para la ejecución de contratos anteriores, y el Integrante de la Estructura Plural que acredita la experiencia haya tenido como mínimo una participación del cincuenta por ciento (50%) en la respectiva forma asociativa, 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 cincuenta por ciento (50%), la experiencia será tenida en cuenta a prorrata de su participación en la estructura anterior.
- (i) Que los respectivos contratos que se presentan para la acreditación de Experiencia en la realización de estudios y diseños para construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte no hayan terminado por caducidad o incumplimiento imputable a quien lo acredita, circunstancia que deberá ser señalada en los documentos que se presentan para la respectiva acreditación. Los contratos objeto de terminación por caducidad o incumplimiento de quien lo acredita, no serán tenidos en cuenta aunque dicha terminación esté siendo controvertida en las respectivas instancias judiciales.

3.7.3. Únicamente para efectos de la presente Solicitud Pública de Ofertas, la Infraestructura de Transporte a la que se refiere el numeral 3.7.1, tiene el significado previsto en el numeral 1.2.32.

De igual manera, y únicamente para efectos de la presente Solicitud Pública de Ofertas, la Infraestructura Vial se entenderá de acuerdo con el significado del numeral 1.2.34.

3.7.4. Los contratos que se alleguen serán verificados por la Fiduciaria durante la etapa de verificación de las Ofertas y corresponderá a la Fiduciaria determinar si los contratos acreditados cumplen con las exigencias del presente Pliego de Condiciones. En todo caso, si se llegaren a presentar más de diez (10) contratos, la Fiduciaria solamente verificará los diez (10) primeros relacionados en el Anexo 7.

3.7.5. Para acreditar la Experiencia en la realización de estudios y diseños para construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte, los

Oferentes deberán:

- (a) Diligenciar el Anexo 7 de este Pliego de Condiciones. La información contenida en el Anexo 7 deberá ser verificable por la Fiduciaria y en caso de requerir información adicional, ésta deberá ser suministrada por el Oferente dentro del plazo que le señale la Fiduciaria en la solicitud.
- (b) Adjuntar certificación emitida por el funcionario competente de la entidad contratante en la que conste (i) fecha suscripción del contrato; (ii) valor del contrato; (iii) obligaciones principales, y (iv) que el contrato no haya sido objeto de terminación por caducidad o incumplimiento del contratista. Si la certificación no contiene la información requerida en los literales mencionados, deberá allegarse copia del contrato, actas de terminación, de recibo final y/o de liquidación como complemento.

3.8. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

3.8.1. Los Oferentes deberán demostrar experiencia en la construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte, mediante la acreditación de hasta cinco (5) contratos finalizados en los últimos quince (15) años, con un valor de por lo menos **CIEN MIL MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.000) CONSTANTES DE 31 DE DICIEMBRE DE 2014**, de los cuales por lo menos uno (1) debe estar relacionado con infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público y masivo, de mínimo 5.000 m<sup>2</sup> de construcción.

3.8.2. Para efectos de lo previsto anteriormente, los contratos para la acreditación de la Experiencia en construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte serán admisibles siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- (a) Que sea acreditada directamente por el Oferente Individual o por cualquiera de los Integrantes de la Estructura Plural, sin importar si ostenta o no la calidad de Líder, o a través de terceros (las sociedades controlantes del o controladas por el Oferente o subordinadas de la misma Matriz o Integrante de Oferente en caso de Estructuras Plurales), o a través de un Asistente Técnico.
- (b) Que su ejecución haya sido en Colombia o a nivel internacional.
- (c) No se considerarán contratos con alcance de rehabilitación de carreteras existentes ni mantenimiento.
- (d) La longitud mínima de la vía que fue objeto de la actividad de



construcción y/o mejoramiento debe ser de 15 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.

- (e) La experiencia mínima en construcción de infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público y masivo tales como: terminales, estaciones y plataformas tecnológicas; y de construcción de terminales aéreas, deberá ser de mínimo 5.000 m<sup>2</sup> de construcción en cada contrato.
- (f) La sumatoria de las áreas construidas en los contratos que no impliquen construcción y/o mejoramiento de Infraestructura Vial, deberá ser, como mínimo, de 15.000 m<sup>2</sup>.
- (g) Se exigirá que los contratos hayan terminado su ejecución, o que se encuentren en etapa de mantenimiento, para efectos de su admisibilidad, siempre y cuando se cumplan los requisitos mencionados en los literales precedentes,
- (h) De conformidad con el numeral 3.1 del presente Pliego de Condiciones, en caso de que la experiencia haya sido adquirida mediante la participación de figuras asociativas constituidas para la ejecución de contratos anteriores, y el Integrante de la Estructura Plural que acredita la experiencia haya tenido como mínimo una participación del cincuenta por ciento (50%) en la respectiva forma asociativa, 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 cincuenta por ciento (50%), la experiencia será tenida en cuenta a prorrata de su participación en la estructura anterior, de acuerdo a lo acreditado en la certificación donde se evidencie el porcentaje de participación.
- (i) Que los respectivos contratos que se presentan para la acreditación de Experiencia en construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte no hayan terminado por caducidad o incumplimiento imputable a quien lo acredita, circunstancia que deberá ser señalada en los documentos que se presentan para la respectiva acreditación. Los contratos objeto de terminación por caducidad o incumplimiento de quien lo acredita, no serán tenidos en cuenta aunque dicha terminación esté siendo controvertida en las respectivas instancias judiciales.

3.8.3. Únicamente para efectos de la presente Solicitud Pública de Ofertas, la Infraestructura de Transporte a la que se refiere el numeral 3.8.1, tiene el

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: defensoralianza@pgabogados.com - Teléfono:+57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

significado previsto en el numeral 1.2.32.

De igual manera, y únicamente para efectos de la presente Invitación a Preclasificar, la Infraestructura Vial se entenderá de acuerdo con el significado del numeral 1.2.34.

- 3.8.4. Los contratos que se alleguen serán verificados por la Fiduciaria durante la etapa de verificación de las Ofertas y corresponderá a la Fiduciaria determinar si los contratos acreditados cumplen con las exigencias del presente Pliego de Condiciones. En todo caso, si se llegaren a presentar más de cinco (5) contratos, la Fiduciaria solamente verificará los cinco (5) primeros relacionados en el Anexo 8.
- 3.8.5. Para acreditar la Experiencia en construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte, los Oferentes deberán:
- (a) Diligenciar el Anexo 8 de este Pliego de Condiciones. La información contenida en el Anexo 8 deberá ser verificable por la Fiduciaria y en caso de requerir información adicional, ésta deberá ser suministrada por el Oferente dentro del plazo que le señale la Fiduciaria en la solicitud.
  - (b) Adjuntar certificación emitida por el funcionario competente de la entidad contratante en la que conste (i) fecha suscripción del contrato; (ii) valor del contrato; (iii) obligaciones principales, y (iv) que el contrato no haya sido objeto de terminación por caducidad o incumplimiento del contratista. Si la certificación no contiene la información requerida en los literales mencionados, deberá allegarse copia del contrato, actas de terminación, de recibo final y/o de liquidación como complemento.

## CAPÍTULO IV

### CONDICIONES DE LAS OFERTAS

#### 4.1. REQUISITOS GENERALES DE LAS OFERTAS.

4.1.1. Idioma Castellano. Toda la información y los documentos exigidos y presentados como parte de la Oferta deberán estar en idioma castellano. En los casos en que el Oferente deba aportar información o documentos que se encuentren en un idioma diferente (sin importar el lugar de su otorgamiento), los mismos deberán presentarse acompañados de una traducción oficial al idioma castellano, traducción que deberá ser efectuada por un traductor oficial debidamente registrado como tal en Colombia o en el país de origen del Oferente. En cualquiera de los casos, se deberá acreditar la calidad de traductor oficial en los términos señalados en la Ley Aplicable o en la ley del país donde reside quien haga la traducción.

4.1.2. Documentos Otorgados en Colombia. Podrán presentarse en original o copia simple los documentos privados y los documentos producidos por las autoridades públicas de Colombia o los particulares que cumplan funciones administrativas en sus distintas actuaciones siempre que reposen en sus archivos. Se exceptuará de la regla anterior los poderes especiales y demás documentos cuyos efectos se encuentran sometidos, de acuerdo con la Ley, al cumplimiento de ciertas solemnidades.

#### 4.1.3. Documentos Otorgados en el Exterior

- (a) *Consularización.* De conformidad con lo previsto en el artículo 480 del Código de Comercio, los documentos otorgados en el exterior se autenticarán por los funcionarios competentes para ello en el respectivo país, y la firma de tales funcionarios lo será a su vez por el cónsul colombiano o, a falta de éste, por el de una nación amiga, sin perjuicio de lo establecido en convenios internacionales sobre el régimen de los poderes. Tratándose de sociedades, al autenticar los documentos a que se refiere el mencionado artículo los cónsules harán constar que existe la sociedad y ejerce su objeto conforme a las leyes del respectivo país. De conformidad con la Circular 065 de agosto 27 de 2009 expedida por la Superintendencia Financiera y referida a la comunicación que a esta entidad hiciera el Ministerio de Relaciones Exteriores, no se requiere la legalización de la firma del Cónsul de Colombia por parte de dicho Ministerio.
- (b) *Apostilla.* Cuando se trate de documentos de naturaleza pública otorgados en el exterior, de conformidad con lo previsto en la Ley 455 de 1998, no se requerirá del trámite de consularización

señalado en el literal (a) anterior, siempre que provenga de uno de los países signatarios de la Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961, sobre abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros, aprobada por la Ley 455 de 1998. En este caso sólo será exigible la Apostilla, trámite que consiste en el certificado mediante el cual se avala la autenticidad de la firma y el título a que ha actuado la persona firmante del documento y que se surte ante la autoridad competente en el país de origen. Si la Apostilla está dada en idioma distinto del castellano, deberá presentarse acompañada de una traducción oficial a dicho idioma y la firma del traductor legalizada de conformidad con las normas vigentes.

(c) Legalizaciones

- (i) Los Interesados provenientes de aquellos países signatarios de la Convención de La Haya citada en el literal (b) anterior podrán optar, como procedimiento de legalización de los documentos otorgados en el exterior, la consularización descrita en el literal (a) anterior o la Apostilla descrita en el literal (b) anterior.
- (ii) Los Anexos al presente Pliego de Condiciones que deben completar los Interesados, no deberán contar con el procedimiento descrito en los literales (a) o (b) anteriores.
- (iii) Los documentos consularizados o apostillados otorgados en el exterior deberán presentarse ante la Fiduciaria, en concordancia con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 019 de 2012.

4.1.4. Conversión de Monedas

- (a) Si los documentos que acreditan los requisitos exigidos en el presente Pliego de Condiciones estuviesen en una moneda diferente al Dólar se deberá convertir la moneda original al Dólar, donde para todos los efectos, se toma como tasa de referencia aquella tasa de cambio certificada por el banco central competente según la moneda o por el organismo legalmente competente del país en que se emitió el documento para la fecha de suscripción del respectivo documento contentivo de la obligación dineraria y si se trata de Estados Financieros la tasa de cambio de la fecha de corte que se especifica en el respectivo Estado Financiero. Luego de esto se convertirá el valor resultante siguiendo los procedimientos

descritos en los literales (b) y (c) siguientes.

- (b) Para los valores expresados en Dólar se tomará, para todos los efectos como tasa de referencia la TRM de la fecha de suscripción del respectivo documento contentivo de la obligación dineraria y si se trata de Estados Financieros la TRM de la fecha de corte que se especifica en el respectivo Estado Financiero para realizar la respectiva conversión a Pesos. Luego de esto se convertirá el valor resultante mediante el procedimiento descrito en el literal (c) siguiente.
- (c) Los valores expresados en Pesos deberán actualizarse con base en el siguiente factor de ajuste, con el objeto de realizar la respectiva conversión a Pesos de junio de 2015:

$$V_{jun2015} = V_{n,X} * \left[ \frac{IPC_{jun2015}}{IPC_{n-1}} \right]$$

Donde,

$V_{jun2015}$	Valor expresado en <b>Pesos</b> de junio de 2015
$V_{n,X}$	Valor expresado en <b>Pesos</b> del mes n del año X contentivo de la obligación dineraria y si se trata de <b>Estados Financieros</b> , fecha de corte que se especifica en el respectivo <b>Estado Financiero</b>
$IPC_{n-1}$	IPC del mes inmediatamente anterior al mes n del año X
$IPC_{jun2015}$	IPC de junio de 2015

IPC = Índice de Precios al Consumidor - Índices - Serie de empalme DANE Base Diciembre de 2008 = 100,00 fuente: [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)

- (a) Para efectos de la aproximación de los valores ya convertidos a **Pesos**, se deberá aproximar a la unidad más cercana de la siguiente manera: hacia arriba para valores mayores o iguales a cero punto cinco (0.5) y hacia abajo para valores menores estrictamente a cero punto cinco (0.5).

#### 4.2. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA – ANEXO 1.

- 4.2.1. La Carta de Oferta deberá ajustarse en un todo al Anexo 1 del presente Pliego de Condiciones y deberá estar suscrita por: (i) el Oferente cuando

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

sea persona natural; o (ii) por su representante legal si el Oferente es persona jurídica; o (iii) por el representante común de los Integrantes de la Estructura Plural; o (iv) por Apoderado.

4.3. DOCUMENTOS PARA LA ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD JURÍDICA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

4.3.1. Los Oferentes, así como sus Integrantes tratándose de Estructuras Plurales, deberán presentar los documentos requeridos para efectos de acreditar su capacidad jurídica y representación legal en los términos y condiciones exigidos en el numeral 3.4.

4.4. DOCUMENTOS PARA LA ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA.

4.4.1. Los Oferentes deberán presentar los documentos requeridos para efectos de acreditar su Capacidad Financiera en los términos y condiciones exigidos en el numeral 3.5.

4.5. DOCUMENTOS PARA LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA EN DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS.

4.5.1. Los Oferentes deberán presentar los documentos requeridos para efectos de acreditar su Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios en los términos y condiciones exigidos en el numeral 3.6.

4.6. DOCUMENTOS PARA LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA EN ESTUDIOS Y DISEÑOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.

4.6.1. Los Oferentes deberán presentar los documentos requeridos para efectos de acreditar su Experiencia en estudios y diseños para construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte en los términos y condiciones exigidos en el numeral 3.7.

4.7. DOCUMENTOS PARA LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

4.7.1. Los Oferentes deberán presentar los documentos requeridos para efectos de acreditar su Experiencia en construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte en los términos y condiciones exigidos en el numeral 3.8.

4.8. ACUERDO DE GARANTÍA.

4.8.1. La Garantía deberá ser presentada por el Oferente, como parte de su Oferta en el Proceso de Selección, observando las siguientes reglas:

(a) Cuando se acredite los Requisitos Habilitantes de conformidad con

lo previsto en el numeral 3.2.1 (i). En este caso, la Garantía deberá ser suscrita en calidad de garantes tanto por el Oferente Individual o el miembro de la Estructura Plural, como por parte de la sociedad controlada cuyos Requisitos Habilitantes se acreditan.

- (b) Cuando se acredite los Requisitos Habilitantes de conformidad con lo previsto en el numeral 3.2.1 (ii). En este caso, la Garantía deberá ser suscrita en calidad de garantes tanto por el Oferente Individual o el miembro de la Estructura Plural, como por parte de la matriz cuyos Requisitos Habilitantes se acreditan.
- (c) Cuando se acredite los Requisitos Habilitantes de conformidad con lo previsto en el numeral 3.2.1 (iii). En este caso, la Garantía deberá ser suscrita en calidad de garantes tanto por el Oferente Individual o el miembro de la Estructura Plural, como por parte de la sociedad controlada cuyos Requisitos Habilitantes se acreditan.
- (d) Cuando se acrediten directamente los Requisitos Habilitantes relativos a Capacidad Financiera por parte del Oferente Individual o los miembros de la Estructura Plural, la Garantía deberá ser suscrita por éstos en calidad de garantes.
- (e) Cuando se presenta una combinación de los casos a), b) c) y d) anteriores, todos aquellos señalados como garantes deberán suscribir el Acuerdo de Garantía en tal condición.

4.8.2. La Garantía deberá ser presentada junto con la Oferta, y dicho acuerdo se incluye como parte del presente Pliego de Condiciones (Anexo 2).

#### 4.9. PACTO DE TRANSPARENCIA.

4.9.1. El Pacto de Transparencia (Anexo 4) deberá ser suscrito por las personas naturales que se presenten individualmente, por los representantes legales de los Oferentes en caso de las personas jurídicas que se presenten individualmente o por el representantes de la Estructura Plural.

#### 4.10. ANTECEDENTES FISCALES Y DISCIPLINARIOS.

4.10.1. Ni el Oferente ni ninguno de sus integrantes en caso de ser Estructura Plural, podrá estar reportado en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, ni en el SIRI de la Procuraduría General de la Nación con sanción que implique inhabilidad vigente. Para

efectos de verificar esta circunstancia, la Fiduciaria consultará directamente a dichas entidades durante la etapa de verificación de las Ofertas.

#### 4.11. CERTIFICADOS DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES

##### 4.11.1. Personas Jurídicas

- (a) Las personas jurídicas colombianas o sucursales de sociedades extranjeras, deberán presentar certificado firmado por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el Representante Legal cuando no se requiera Revisor Fiscal, para los cual deberá doliugenciarse el Anexo 3, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje. Dicho documento debe certificar que a la fecha de presentación de su Oferta ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses del calendario que legalmente sean exigibles en la citada fecha, (o sea, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos). En el evento en que la persona jurídica no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.
- (b) Cuando se trate de Estructuras Plurales, cada uno de sus integrantes que sea persona jurídica colombiana o sucursal de sociedad extranjera, deberá aportar el respectivo certificado
- (c) Esta exigencia no aplica para personas extranjeras sin sucursal en Colombia.

##### 4.11.2. Personas Naturales

- (a) La persona natural colombiana o extranjera domiciliada en Colombia deberá presentar certificado del pago de sus aportes y el de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje. Dicho documento debe certificar que a la fecha de presentación de su Oferta ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses del calendario que legalmente sean exigibles en la citada fecha, (o sea, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos).
- (b) Cuando se trate de personas naturales Integrantes de Estructuras

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.



Plurales, cada uno de sus integrantes que sea persona natural colombiana o extranjera domiciliada en Colombia deberá aportar el certificado respectivo.

4.11.3. Estas exigencias no aplican para personas extranjeras sin domicilio en Colombia.

#### 4.12. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

4.12.1. Para garantizar los términos de la Oferta y para que pueda ser considerada, cada Oferente deberá incluir en su Oferta una Garantía de Seriedad.

4.12.2. Tipos de Garantía: La garantía podrá ser presentada bajo la forma de: i) póliza de seguros, o ii) una garantía bancaria a primer requerimiento.

(a) Póliza de seguros. La póliza deberá ser expedida por una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para funcionar en Colombia, en formato entre particulares. Deberá figurar como tomador el Oferente y de cada uno de sus Integrantes, en caso de que se trate de una Estructura Plural. Los nombres deben figurar completos, tal como aparece en el documento que acredita la existencia y representación legal o registro mercantil de la Cámara de Comercio. Deberá figurar como asegurado y beneficiario Patrimonio Autónomo Estación Central, NIT 830.053.812-2. Con indicación del número y objeto del proceso de Solicitud Pública de Ofertas.

(b) A la Oferta deberá anexarse el original de la correspondiente póliza, debidamente firmada por el Participante, el recibo de pago, el sello de pago o constancia de pago, en la carátula de la misma o una certificación de pago en la que se especifique que no se anulará la póliza en caso de no estar cancelada la prima.

(c) Garantía bancaria a primer requerimiento. Si la Garantía de Seriedad de la Oferta es una garantía bancaria a primer requerimiento, ésta deberá ser otorgada por un Banco Aceptable, quien asume el compromiso firme, irrevocable, autónomo, independiente e incondicional de pagar directamente a la Fiduciaria, a primer requerimiento, hasta el monto garantizado. Adicionalmente, esta deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

(i) Para ser aceptada por la Fiduciaria, la garantía bancaria deberá constar en documento privado debidamente suscrito por el representante legal de la entidad financiera garante, o por su apoderado, en el cual el establecimiento de crédito asuma en forma expresa, autónoma e irrevocable en favor

de la Fiduciaria el compromiso de pagar el valor de la garantía, en caso de incumplimiento por parte del Oferente.

- (ii) A la garantía bancaria deberá adjuntarse el certificado de existencia y representación de la entidad financiera expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia o por quien haga sus veces en el evento en que la misma sea expedida por una entidad financiera del extranjero.

4.12.3. Características generales de las Garantías: Las garantías deberán cumplir con los requisitos señalados para cada una de ellas en el presente Pliego de Condiciones. Las garantías, cualquiera que sea su naturaleza, deberán estar constituidas con entidades financieras colombianas vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

4.12.4. La garantía permanecerá vigente por seis (6) meses, contados desde la fecha de cierre. En todo caso, la garantía deberá permanecer vigente hasta la fecha de suscripción del contrato. El plazo de la garantía deberá ser prorrogado cuando la Fiduciaria resuelva ampliar los plazos previstos para la evaluación y adjudicación del contrato y/o para la suscripción del contrato y/o cuando sea necesario, para que la Garantía de Seriedad de la Oferta permanezca vigente hasta la Fecha de suscripción del Contrato, o cuando dichos plazos fueren suspendidos por la Fiduciaria.

4.12.5. Características Particulares:

- (a) La Garantía de Seriedad de la Oferta deberá ser otorgada a favor de la Fiduciaria.
- (b) Deberá señalar el número de la presente Solicitud Pública de Ofertas.
- (c) El tomador será el Oferente individual, o en caso de Estructura Plural, se tomará a nombre de cada uno de los Integrantes del Oferente, identificando a cada uno de ellos.
- (d) El valor asegurado corresponderá a VEINTE MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000.000).

4.12.6. La Garantía de Seriedad amparará los perjuicios derivados del acaecimiento de uno de los eventos que a continuación se describen en éste numeral, en caso de que el Oferente en la presente Solicitud Pública de Ofertas resulte Adjudicatario de la misma.

- (a) La no suscripción del contrato sin justa causa, en los términos y condiciones previstos en este Pliego de Condiciones.
- (b) La no ampliación de la vigencia de la Garantía de Seriedad de la

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: defensoralianza@pgabogados.com - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

oferta cuando el término previsto en el presente Pliego de Condiciones para la adjudicación del contrato se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del contrato se prorrogue.

- (c) La falta de otorgamiento por parte del adjudicatario, de la Garantía de Cumplimiento exigida por la Fiduciaria para amparar el incumplimiento de las obligaciones del contrato, con el lleno de las condiciones y requisitos que correspondan, según los términos aquí previstos y conforme a lo requerido por la Ley.
- (d) El no cumplimiento de los requisitos previstos en el contrato para la suscripción del Acta de Inicio de ejecución.
- (e) El retiro de la Oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las Ofertas.

4.12.7. Cuando se presente cualquiera de los anteriores eventos, constitutivos de siniestro, se hará exigible el valor total de la Garantía de Seriedad.

4.12.8. Para hacer efectiva la garantía bastará con la presentación por parte de la Fiduciaria del documento en el que se informe el acaecimiento de uno de los eventos descritos con anterioridad.

4.12.9. El pago de la Garantía de Seriedad, cuando ésta se haga exigible, se hará sin perjuicio del derecho que le asiste a la Fiduciaria de exigir la indemnización de los perjuicios adicionales que con dicho incumplimiento se le hayan causado o se le llegaren a causar. La no presentación de la Garantía de Seriedad, produce el rechazo de la Oferta. Si la garantía se presenta, pero acusa errores en su constitución, según lo solicitado en este Pliego de Condiciones, la Fiduciaria podrá solicitar su corrección. Si dicha corrección no se entrega por el Oferente a satisfacción de la Fiduciaria en el plazo señalado, se entenderá que el Oferente carece de voluntad de participación y su Oferta será rechazada.

#### 4.13. CRITERIO DE SELECCIÓN

La Fiduciaria llevará a cabo la calificación de las Ofertas sobre un puntaje máximo de mil (1.000) puntos, de conformidad con el siguiente Criterio de Selección:

CRITERIO DE SELECCIÓN	PUNTAJE
OFERTA ECONÓMICA (REMUNERACIÓN ERU)	1.000 PUNTOS

##### 4.13.1. REMUNERACIÓN ERU

Corresponde a una cifra indicativa del porcentaje que sobre los ingresos

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: defensoralianza@pgabogados.com - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

generados por el Proyecto, incluidas ventas y arrendamientos, el contratista entregará a la ERU.

El porcentaje mínimo esperado se encuentra en el **8,204%** del valor de los ingresos obtenidos por el desarrollo del Proyecto. Lo anterior, sin perjuicio de los demás beneficios contemplados para la ERU, previstos en el Apéndice Técnico.

La cifra correspondiente deberá indicarse con un máximo de tres (3) decimales, expresada en letras y en números. En caso de discrepancia, la Fiduciaria tomará en cuenta la cifra expresada en letras. En caso de no incluir los tres (3) decimales, la Fiduciaria los completará con cero (0).

La Fiduciaria otorgará el puntaje correspondiente a la Oferta Económica, de conformidad con el procedimiento establecido en el numeral 5.12. del presente Pliego de Condiciones.

## CAPÍTULO V

### SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS PROCEDIMIENTOS

#### 5.1. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

- 5.1.1. Las Ofertas que se entreguen en la Fecha de Cierre deberán presentarse en lugar y hora indicados en el numeral 1.15. de este Pliego de Condiciones. La hora oficial se controlará con base en la hora fijada por la Superintendencia de Industria y Comercio, [www.horalegal.sic.gov.co](http://www.horalegal.sic.gov.co) y se entenderá que el plazo límite ha vencido a la hora señalada para el efecto en el numeral 1.15 del presente Pliego. Las Ofertas que se entreguen antes de la última hora hábil del Día previsto para su entrega, deberán presentarse y depositarse en el sitio habilitado para tal fin en las oficinas de la Fiduciaria. En este evento, la Fiduciaria tomará las medidas necesarias para trasladar las Ofertas entregadas antes de Fecha de Cierre y para garantizar la seguridad e inviolabilidad de su contenido.
- 5.1.2. No se aceptarán Ofertas presentadas con posterioridad a la fecha y hora señaladas para el recibo de las Ofertas, ni en sitios o condiciones diferentes a los que se han previsto en el numeral anterior. La Fiduciaria no recibirá y/o no abrirá ni verificará ninguna Oferta que no haya sido presentada en el recinto, hora y fecha límites señalados.
- 5.1.3. Se dejará constancia de la audiencia de entrega de la Oferta, en un acta que será publicada oportunamente.
- 5.1.4. En la fecha y hora en que venza el plazo de presentación de Oferta, la Fiduciaria abrirá los Sobres No. 1 de todas las Ofertas presentadas, lo cual será efectuado en acto público al que podrán asistir los Oferentes y cualquier otra persona que así lo desee. Respecto de la apertura de los sobres No. 1 de las Ofertas, se levantará un acta, firmada por quienes intervengan en ella, donde se dejará constancia del nombre de cada Oferente o de los integrantes del Oferente y del número de tomos y folios que se presenten a consideración.
- 5.1.5. Dicha acta no podrá ser utilizada por los asistentes para dejar constancias de ninguna naturaleza, y sólo dará cuenta de la apertura de los sobres No. 1 de las Ofertas y de su contenido, en los términos previstos en el presente numeral. Cualquier constancia o declaración de alguno de los asistentes sólo podrá ser formulada por escrito, en comunicación independiente al acta de apertura de las Ofertas.
- 5.1.6. Se anunciarán los nombres de los Oferentes, y de los integrantes de los mismos –según corresponda–, así como el número de folios contenido en el Sobre No. 1 de cada Oferta presentada, sin verificar.

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

- 5.1.7. El sobre No. 2 que contiene la Oferta Económica (Remuneración ERU), deberá entregarse sellado. La Fiduciaria tomará las medidas necesarias para custodiar los sobres No. 2 entregados, hasta cuando tenga lugar la Adjudicación, momento en el cual estos sobres serán abiertos y evaluados.
- 5.1.8. La información relativa al análisis, evaluación y comparación de los sobres No. 1 de las Ofertas, no podrán ser reveladas a los Oferentes ni a otra persona que no participe oficialmente en dicho proceso hasta que la Fiduciaria comunique a los Oferentes que el informe de evaluación se encuentra a disposición de los Oferentes para que presenten las observaciones correspondientes, de conformidad con lo establecido en el presente Pliego de Condiciones.

## 5.2. METODOLOGÍA DE PRESENTACIÓN

- 5.2.1. La Oferta se presentará en dos sobres: el sobre No. 1 con la acreditación de los Requisitos Habilitantes y demás documentos listados en el numeral 5.3.1. del presente Pliego de Condiciones, y el sobre No. 2 que contendrá la Oferta Económica (Remuneración ERU). La Oferta se presentará en un original, una copia física y medio magnético, en un sobre independiente los cuales contendrán la totalidad de la información y documentación requerida en el presente Pliego de Condiciones.
- 5.2.2. Cada sobre deberá estar cerrado y exhibir leyendas visibles en las que únicamente debe constar la siguiente información:

SOBRE No. \_\_\_\_ [1 o 2 según corresponda]

Oferente	:	_____
Número de la Solicitud Pública de Ofertas	:	_____
Fecha de Entrega de la Oferta	:	_____
Dirección comercial	:	_____
Teléfono	:	_____
Fax	:	_____
Dirección de correo electrónico	:	_____

Representante o : \_\_\_\_\_  
Representante común

Original o Copia : \_\_\_\_\_

- 5.2.3. Ninguno de los sobres deberá marcarse con anotaciones adicionales o diferentes de las que se han indicado.
- 5.2.4. Todos los folios de la Oferta original y su copia física deberán estar numerados.
- 5.2.5. Las Ofertas se presentarán escritas a máquina o impresas con un índice de contenido, Anexos y Apéndices. Las enmiendas, entrelíneas y raspaduras deberán ser debidamente salvadas con la firma de quien suscribe la Oferta.
- 5.2.6. El sobre No. 1 se presentará en un (1) original y una (1) copia además una versión de la misma en medio magnético. La información en medio magnético se deberá incluir en el sobre No. 1. Del sobre No. 2 solamente se requerirá el original.
- 5.2.7. Cualquier discrepancia entre el original y la copia y/o el medio magnético se resolverá dándole prevalencia al original.

### 5.3. CONTENIDO DE CADA UNO DE LOS SOBRES

#### 5.3.1. Sobre 1

- (a) Carta de Presentación de la Oferta (Anexo 1).
- (b) Acuerdo de Garantía (Anexo 2).
- (c) Documentos para la acreditación de la Capacidad Jurídica y representación legal.
- (d) Certificación de pago de aportes parafiscales (Anexo 3).
- (e) Documentos para la acreditación de la Capacidad Financiera.
- (f) Documentos para la acreditación de la Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.
- (g) Documentos para la acreditación de la Experiencia en estudios y diseños para construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte.
- (h) Documentos para la acreditación de la Experiencia en construcción y/o mejoramiento de Infraestructura de Transporte.
- (i) Pacto de Transparencia (Anexo 4).

- (j) Garantía de Seriedad de la Oferta.
- (k) Cupo de Crédito en Firme (Anexo 9).
- (l) Copia en medio magnético de la información contenida en el sobre No. 1.
- (m) Los demás señalados en el presente Pliego de Condiciones.

Los Oferentes deberán limitar la documentación presentada en el Sobre No. 1 a la que se requiere en el numeral anterior (o de manera expresa en otras partes del Pliego de Condiciones). No deberán incluirse catálogos, folletos o documentos cuyo contenido sea diferente al solicitado en el Pliego de Condiciones.

En caso en que el Sobre No. 1 de la Oferta incluya cualquier tipo de documentos adicionales a los solicitados en el presente Pliego de Condiciones, éstos no serán tenidos en cuenta para efectos de la evaluación, ni producirán efecto jurídico alguno independientemente de su contenido. Lo anterior, se entiende aceptado por el Oferente con la presentación de su Oferta.

#### 5.3.2. Sobre 2

- (a) El Sobre No. 2 de las Ofertas contendrá únicamente el Anexo 10 – Oferta Económica (Remuneración ERU), debidamente diligenciado en idioma castellano. Cualquier documento adicional al Anexo 10 que se encuentre contenido en el Sobre No. 2 de una Oferta, no será considerado para efectos de la evaluación, ni producirá efecto jurídico alguno independientemente de su contenido. Lo anterior, se entiende aceptado por el Oferente con la presentación de su Oferta. Si un Oferente presentare más de un Anexo 10 en el Sobre No. 2 de su Oferta, la misma será rechazada.
- (b) En caso de contradicción entre el contenido del Anexo 10 presentado de forma física y el presentado en medio magnético, la Fiduciaria preferirá el contenido del formato físico.

#### 5.4. COMITÉ EVALUADOR

Para la evaluación de las Ofertas, la Fiduciaria designará a uno o varios colaboradores y/o personas externas a la Fiduciaria que evaluarán las Ofertas conforme a los términos y condiciones previstas en el presente Pliego de Condiciones, y en las Adendas que lo modifiquen o adicionen, de lo cual se elaborará un informe que se pondrá a disposición de los Oferentes.

#### 5.5. REGLAS DE SUBSANABILIDAD

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.



La Fiduciaria podrá solicitar a los Oferentes los requisitos o documentos que fueren necesarios para subsanar o aclarar sus Ofertas, de conformidad con las siguientes reglas:

- 5.5.1. La Fiduciaria podrá solicitar a los Oferentes los requisitos o documentos que no afecten la asignación de puntaje (es decir los requisitos o documentos que verifiquen las condiciones del Oferente o que soporten el contenido de la Oferta y que no constituyan los Criterios de Selección establecidos en el presente Pliego de Condiciones), a fin de subsanar la Oferta.
- 5.5.2. Los Oferentes deberán suministrar las subsanaciones, en el plazo preclusivo y perentorio que para el efecto señalará la Fiduciaria de manera expresa dentro del texto de su requerimiento so pena de rechazo de la Propuesta. Los Oferentes aceptan, con el hecho de presentar la Oferta, que cualquier requerimiento o solicitud de subsane, se podrá efectuar por vía correo electrónico. Por lo anterior, en la Carta de Presentación de la Oferta, deberán incluir la dirección de correo electrónico para tal fin.
- 5.5.3. La Fiduciaria también podrá requerir informes a terceros, cuando lo considere conveniente o necesario para el análisis y verificación de las Ofertas.
- 5.5.4. En ningún caso se permitirá que se subsane la falta de capacidad para presentar la Oferta, ni la información relacionada con los Criterios de Selección ni con la Oferta Económica, ni que se acrediten circunstancias ocurridas con posterioridad a la Fecha de Cierre.
- 5.5.5. Las Ofertas deben referirse y sujetarse a todos y cada uno de los puntos contenidos en el presente Pliego de Condiciones. En consecuencia, la preparación diligente de las Ofertas supone actuar de buena fe y con lealtad frente a los demás participantes en esta Solicitud Pública de Ofertas, incluyendo a la Fiduciaria y a los demás Interesados.
- 5.5.6. Ninguno de los requerimientos de información por parte de la Fiduciaria o de los actos de subsanación por parte de los Oferentes podrá ser utilizado para sustituir al Oferente por otro o a Integrantes del Oferente por otros, ni para cambiar el objeto de la Oferta.
- 5.5.7. Los requerimientos de información para subsanación y los actos de subsanación que se produzcan por los Oferentes serán dados a conocer a todos los Oferentes.

## 5.6. VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN

- 5.6.1. La Fiduciaria se reserva el derecho de verificar integralmente la autenticidad, exactitud y coherencia de la información aportada por el

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

Oferente, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades respectivas de donde provenga la información. La Fiduciaria se reserva el derecho de verificar y solicitar que se subsane o aclare la información presentada por el Oferente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente Pliego de Condiciones en cualquier estado en que se encuentre la Solicitud Pública de Ofertas. Cuando exista inconsistencia definitiva entre la información suministrada por el Oferente y la efectivamente obtenida o suministrada a la Fiduciaria por la fuente de donde proviene la información, el Oferente incurrirá en causal de rechazo, sin perjuicio de poner en conocimiento de las autoridades competentes el hecho que fue entregada información inexacta por parte de un Oferente en su Oferta.

- 5.6.2. Así mismo, se resalta que durante el término de la evaluación de las Ofertas la Fiduciaria no tendrá en cuenta la información que sea allegada por los Oferentes, si ésta no corresponde a los documentos expresamente requeridos en el presente Pliego de Condiciones. En consecuencia, la Fiduciaria no revisará ningún documento que sea incluido en las Ofertas, si éste no es requerido de conformidad con lo establecido en el presente Pliego de Condiciones.

## 5.7. MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y RETIRO DE OFERTAS

- 5.7.1. Los Oferentes que opten por entregar su Oferta antes de la Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas podrán modificarlas o adicionarlas, siempre y cuando la notificación por escrito de modificación o retiro sea recibida por la Fiduciaria antes de la Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas.
- 5.7.2. Los Oferentes podrán retirar su Oferta hasta antes de la Fecha de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas mediante notificación por escrito a la Fiduciaria sobre la intención de retirar la Oferta. El retiro de una Oferta con posterioridad a la Fecha de Cierre otorgará a la Fiduciaria el derecho de hacer efectiva la Garantía de Seriedad de la Oferta.
- 5.7.3. Cuando se trate de retiro, la Oferta le será devuelta previa expedición de un recibo firmado por el solicitante.
- 5.7.4. Si se trata de adición o modificación, ésta deberá hacerse en original y copia en sobres separados, marcados de igual forma y con la misma leyenda que los sobres de presentación de la Oferta, adicionándole la leyenda “Modificación a la Oferta Original”. En todo caso, los sobres que contengan las Ofertas y sus adiciones deberán ser entregados en el recinto o lugar correspondientes antes de la hora límite de Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas.

## 5.8. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

- 5.8.1. Si las Ofertas contuvieren información confidencial o privada, de acuerdo con la Ley, deberá claramente indicarse tal calidad expresando las normas legales que le sirven de fundamento.
- 5.8.2. En todo caso, la Fiduciaria se reserva el derecho de dar a conocer dicha información a sus agentes o asesores, con el fin de evaluar las Ofertas.
- 5.8.3. La Fiduciaria, sus funcionarios y asesores estarán obligados a mantener la confidencialidad de la información a la que de acuerdo con la Ley corresponda tal calidad. En el caso que en la Oferta no se indique el carácter de confidencial de alguna información o no se citen las normas en que se apoya dicha confidencialidad, la Fiduciaria no se hará responsable por su divulgación.
- 5.8.4. Para el caso de la Ley del Reino Unido para la Protección de Información expedida en el año 1998 (“DPA”) o cualquier otra legislación equivalente para la protección de información o de habeas data (incluyendo, pero sin limitarse, a legislación expedida bajo las directrices de la Unión Europea 95/46 o a la Ley del Habeas Data) (la “Legislación Equivalente”) que aplique; los Oferentes garantizarán que toda la información revelada y aportada a la Fiduciaria, que comprenda datos e información personal se hará de conformidad con las previsiones establecidas en el DPA (o en la Legislación Equivalente).

Igualmente los Oferentes garantizan que todos los consentimientos y autorizaciones necesarios han sido obtenidos por los Oferentes para efectos de que la Fiduciaria pueda utilizar dicha información en el Sistema de Solicitud Pública de Ofertas, incluyendo, pero sin limitarse, al aseguramiento de que todos los consentimientos apropiados para la transferencia de tal información personal en la(s) jurisdicción(es) aplicable(s) han sido obtenidos (salvo que aplique una excepción legítima bajo el DPA o la legislación equivalente, obviando la necesidad de obtener tales consentimientos).

## 5.9. ACEPTACIÓN DE LA MINUTA DEL CONTRATO.

Con la sola presentación de la Oferta se entenderá que el Oferente acepta todas y cada una de las cláusulas incluidas en la minuta del Contrato que suscribirá con la Fiduciaria. Dicha minuta incluirá las modificaciones efectuadas mediante Adendas.

## 5.10. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

5.10.1. La evaluación de las Ofertas estará dividida en dos (2) fases, tal y como se señala a continuación:

- (a) Fase 1: Durante la Fase 1 se verificarán los Requisitos

Habilitantes, mediante el análisis de los documentos contenidos en los sobres No. 1 de cada una de las Ofertas. Esta primera fase será desarrollada por el comité de evaluación, en los plazos señalados en este Pliego de Condiciones. En esta fase se determinarán cuáles son las Ofertas Hábiles.

- (b) Fase 2: La segunda fase corresponderá a la evaluación de la Oferta Económica, la cual será desarrollada en la audiencia pública de Adjudicación. En dicha audiencia se procederá a la apertura de los sobres No. 2 y a la realización de la evaluación económica en el mismo acto público, siguiendo para tales efectos lo señalado en el numeral 5.12. de este Pliego de Condiciones.

5.10.2. El plazo de verificación de los Requisitos Habilitantes será el señalado en el Cronograma y una vez vencido este plazo el comité evaluador elaborará un informe motivado de evaluación que se pondrá a disposición de los Oferentes únicamente por un término de cinco (5) Días Hábiles. Durante el plazo de verificación de Requisitos Habilitantes la Fiduciaria podrá, por solicitud del Comité Evaluador, requerir de los Oferentes información para subsanar su Oferta en cuanto a Requisitos Habilitantes se refiere.

5.10.3. Durante el término previsto para el efecto, los Oferentes podrán presentar las observaciones que estimen pertinentes en relación con el contenido del mismo, las cuales podrán allegarse al correo electrónico indicado en esta Invitación, en formato no editable y en formato de procesador de texto. En ejercicio de esta facultad los Oferentes no podrán completar, adicionar, modificar o mejorar las Ofertas.

Las copias de las Ofertas, estarán disponibles para consulta a partir del día siguiente al Cierre de la Solicitud Pública de Ofertas, en las instalaciones de la Fiduciaria, en horario de 9:00 A.M. a 12:00 P.M y de 2:00 P.M. a 4:30 P.M., en Días Hábiles.

5.10.4. La Fiduciaria sólo tomará en cuenta las observaciones que lleguen dentro del término establecido, y podrá solicitar información complementaria, la que deberá serle remitida dentro del plazo que en el oficio de requerimiento se señale a estos efectos.

5.10.5. Las aclaraciones que sean remitidas por solicitud de la Fiduciaria, serán debidamente publicadas.

5.10.6. La Fiduciaria publicará en su página web las observaciones recibidas al informe de verificación al Día Hábil siguiente del vencimiento del plazo para la realización de observaciones.

5.10.7. Los Oferentes podrán efectuar contraobservaciones durante el plazo

establecido en el numeral 1.15 de este Pliego de Condiciones. En este término, los Oferentes podrán formular contraobservaciones referidas única y exclusivamente a las observaciones presentadas oportunamente por algún otro Oferente.

5.10.8. Con base en las observaciones y las contraobservaciones presentadas por los Oferentes, la Fiduciaria publicará las respuestas a las observaciones al informe de evaluación, en el plazo previsto en el numeral 1.15 del presente Pliego de Condiciones.

5.10.9. En todo caso, siempre que las necesidades así lo exijan, la Fiduciaria podrá prorrogar el plazo de la Adjudicación antes de su vencimiento.

#### 5.11. REQUISITOS PARA EVALUAR

La acreditación del cumplimiento de todos los Requisitos Habilitantes dará lugar a la declaratoria de una Oferta como Oferta Hábil. Sólo las Ofertas Hábiles serán objeto de evaluación los Criterios de Selección y apertura de su Oferta Económica (Remuneración ERU).

#### 5.12. EVALUACIÓN DEL SOBRE NO. 2.

5.12.1. Se procederá a la apertura de los sobres No. 2 de todas las Ofertas Hábiles y a la lectura de los valores allí señalados, esto es, la cifra correspondiente al porcentaje que sobre los ingresos generados por el Proyecto, incluidas ventas y arrendamientos, recibirá la ERU, denominada Remuneración ERU, de conformidad con lo señalado en el numeral 4.13.1. de este Pliego de Condiciones.

5.12.2. Una vez verificados los valores del área adicional con destino a Transmilenio y la Remuneración ERU de cada Oferta Económica, éstos serán consignados en un tablero o proyección destinada a tales efectos en el salón donde se realice la audiencia de Adjudicación.

5.12.3. En el caso en que exista una (1) Oferta Hábil, se procederá a Adjudicar contrato al Oferente que hubiere presentado dicha Oferta Hábil.

5.12.4. En el caso en que existan dos (2) o más Ofertas Hábiles, se procederá a Adjudicar la Solicitud Pública de Ofertas, para lo cual se seguirá el procedimiento indicado en los literales siguientes:

- (a) Una vez consignados los valores correspondientes a la Remuneración ERU de las Ofertas Hábiles, se ordenarán en orden descendente (de mayor a menor), y se procederá a la aplicación del procedimiento que se describe a continuación:
- (b) Se asignarán mil (1.000 ) puntos a la Oferta con la mayor Remuneración ERU.

- (c) A las demás Ofertas se les asignará el puntaje respectivo utilizando la siguiente fórmula.

$$P_i = \frac{V_i * 1000}{V_{Máx}}$$

Donde,

$P_i$  = Puntaje a otorgar a la Oferta  $i$

$V_i$  = Valor Remuneración ERU ofrecido por la Oferta  $i$

$V_{Máx}$  = Mayor valor Remuneración ERU ofrecido

- (d) Quien haya ofrecido el porcentaje mínimo esperado de que trata el numeral 4.13.1. del presente Pliego de Condiciones, obtendrá 0 Puntos.

#### 5.13. DETERMINACIÓN DEL ORDEN DE ELEGIBILIDAD.

5.13.1. Con base en los resultados obtenidos en la asignación de puntajes del Criterio de Selección, Oferta Económica (Remuneración ERU), la Fiduciaria ordenará las Ofertas de mayor a menor puntaje. Se adjudicará el contrato a la Oferta que obtenga el mayor puntaje. Para efectos de establecer el orden de elegibilidad de las Ofertas, únicamente se tendrán en cuenta aquellas Ofertas que sean consideradas como hábiles en todos los aspectos en los términos de este Pliego de Condiciones

#### 5.14. CRITERIOS DE DESEMPATE.

5.14.1. Se entenderá que hay empate entre dos o más Ofertas Hábiles, cuando cuentan con un idéntico puntaje de evaluación.

En tal caso se aplicarán los siguientes criterios de desempate, en su orden:

- (a) Se preferirá la Oferta presentada por el Oferente que acredite la mayor experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, en cuanto a la cantidad de metros cuadrados ( $m^2$ ) construidos. Si aplicando este factor continúa el empate;
- (b) Se recurrirá a adjudicar el contrato por sorteo, mediante el sistema de balotera, con los elementos suficientes de publicidad y

transparencia.

5.15. ADJUDICACIÓN.

La adjudicación se realizará a favor del Oferente Hábil con mayor puntaje, mediante Acta, que comunicará en la audiencia, y de la cual se dará lectura en la misma.

5.16. CONSIDERACIONES ADICIONALES DE LA OFERTA.

Las Ofertas no podrán contener condicionamiento alguno. En caso de que durante la evaluación se establezca que se ha incluido alguna condición, la Oferta será rechazada.

5.17. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS OFERTAS.

5.17.1. Será motivo de rechazo de una Oferta la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

- (a) Cuando la Oferta no contenga la Carta de Presentación o ésta sea presentada sin haber sido suscrita.
- (b) Cuando la Oferta no sea abonada por un Ingeniero Civil.
- (c) Cuando no se anexe con la Oferta la Garantía de Seriedad.
- (d) Cuando no se presente la Oferta Económica o no esté debidamente suscrita.
- (e) Cuando en la Oferta Económica se ofrezca un porcentaje inferior al mínimo establecido en el numeral 4.13.1. para la Remuneración ERU.
- (f) Cuando se omitan requisitos contenidos en el Pliego o Anexos que impidan la comparación objetiva de las Ofertas, o no hayan sido subsanadas y presentadas en tiempo las demás informaciones solicitadas por la Fiduciaria de conformidad con lo previsto en el presente Pliego de Condiciones, dentro del término concedido para el efecto.
- (g) Cuando se presente la Oferta en forma subordinada al cumplimiento de cualquier condición o modalidad.
- (h) Cuando la autoridad competente compruebe que un Oferente ha interferido, influenciado u obtenido correspondencia interna, proyectos de conceptos de evaluación o de respuesta a observaciones no enviados oficialmente a los Oferentes.
- (i) Cuando la autoridad competente compruebe que existió

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgbogados.com](mailto:defensoralianza@pgbogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

confabulación entre los Oferentes, tendiente a alterar la aplicación de los principios fijados por la Fiduciaria para el presente proceso de selección.

- (j) Cuando se presente información inexacta, no veraz, o imposible de confirmar por parte de la Fiduciaria.
- (k) Cuando la Oferta sea retirada después de la Fecha de Cierre.
- (l) Cuando una misma persona (natural o jurídica, nacional o extranjera), ya sea de manera individual o como Integrante de una Estructura Plural, presente más de una Oferta; o cuando presenten más de una Oferta a través de una o más sociedades controladas o de sus matrices, directa o indirectamente, o a través de personas con las cuales tengan una relación de consanguinidad hasta el segundo grado, o segundo grado de afinidad; y cuando un Fondo de Capital Privado participa en más de una Oferta.
- (m) Cuando el Oferente Individual o alguno de sus Integrantes, en caso de Estructura Plural, se halle incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad o conflicto de interés, establecidos en la Constitución Política, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y en las demás disposiciones legales vigentes, o se encuentre en causal de disolución o liquidación obligatoria.
- (n) Cuando se presenten varias Ofertas hechas por el mismo Oferente Individual o alguno de sus Integrantes, en caso de Estructura Plural, bajo el mismo nombre o con nombres diferentes, se admitirá la primera en orden de recepción y se rechazarán todas las Ofertas siguientes donde aparezca el mismo Oferente Individual o alguno de sus Integrantes, en caso de Estructura Plural.
- (o) Cuando las personas naturales o los socios o asociados de la persona jurídica o los miembros del Consorcio o Unión Temporal que presentan Oferta, pertenezcan a otro interesado que también haya presentado Oferta.
- (p) Cuando la Oferta se presente extemporáneamente.
- (q) Cuando el Oferente Individual o alguno de sus Integrantes, en caso de Estructura Plural, aparezca reportado en el Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República; o en el Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación o aparecer reportado en la consulta en línea de antecedentes judiciales que realiza la Fiduciaria en la página de la Policía Nacional de antecedentes judiciales, siempre y cuando, este reporte constituya causal de inhabilidad o



incompatibilidad. Lo anterior, de acuerdo con la consulta en línea de antecedentes que realiza la Fiduciaria.

- (r) Cuando la Oferta sea enviada por correo electrónico, medio magnético o fax.
- (s) Cuando se evidencie que la información contenida en la Oferta no se ajusta a la realidad, o contenga enmendaduras graves o presente alteraciones e irregularidades que no permitan determinar los aspectos sustanciales de la Oferta o la verificación de requisitos habilitantes de las mismas o no se encuentren convalidadas, aclaradas o certificadas con la firma del Oferente.
- (t) Cuando no se encuentre al día con el pago de los aportes parafiscales relativos a los Sistemas de Seguridad Social Integral y Riesgos Laborales, así como los propios del SENA, ICBF, y Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.
- (u) En los demás casos establecidos expresamente en el Pliego de Condiciones.

5.17.2. El rechazo de las Ofertas será presentado por la Fiduciaria en el informe del Comité Evaluador.

#### 5.18. DECLARATORIA DE DESIERTA.

La Fiduciaria, podrá declarar desierta la Solicitud Pública de Ofertas en los siguientes casos:

- (a) Cuando no se hubiera presentado ninguna Oferta.
- (b) Cuando ninguna de las Ofertas cumpla con lo exigido en el Pliego de Condiciones de Selección.
- (c) Cuando se presenten hechos que a juicio de la Fiduciaria, pongan en duda la transparencia del proceso e impidan la selección objetiva.

#### 5.19. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.

5.19.1. El Contrato se suscribirá dentro de un plazo máximo de diez (10) Días calendario siguientes, contado desde el Día Hábil (incluido) siguiente a la Audiencia de Adjudicación. Dicho plazo podrá ser ampliado a criterio de la Fiduciaria.

5.19.2. Si el Adjudicatario no firmare el Contrato dentro del término previsto, la Fiduciaria podrá adjudicar el Contrato, dentro de los treinta (30) Días siguientes, al Oferente calificado en segundo lugar, si considera que su

Oferta es igualmente favorable.

5.19.3. Salvo fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados (a juicio de la Fiduciaria), si el Adjudicatario se negare a cumplir con las obligaciones establecidas en el Pliego de Condiciones, específicamente las de suscribir el Contrato durante el término señalado, la Fiduciaria hará efectiva la Garantía de Seriedad constituida para responder por la seriedad de la Oferta.

5.19.4. El Contrato a suscribir como resultado de la presente Solicitud Pública de Ofertas se sujetará en un todo a lo establecido en el presente Pliego de Condiciones, con las modificaciones que se incorporen mediante Adenda. La minuta del Contrato, contiene en detalle todas las obligaciones y derechos que asumirán tanto el futuro contratista como la Fiduciaria y todas las reglamentaciones a que estará sometida la ejecución del Contrato.

#### 5.20. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.

El contrato que resulte de la presente Solicitud Pública de Ofertas se perfeccionará cuando se suscriba por las partes. Para su ejecución se requiere de la constitución de la garantía única de cumplimiento por parte del contratista y de su aprobación por parte de la Fiduciaria.