

DOCUMENTO DE RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES AL PLIEGO DE CONDICIONES
Diciembre 10 de 2015

SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS

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

1. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR SEGUROS MUNDIAL

Mediante correo electrónico del 9 de diciembre de 2015, la compañía Seguros Mundial presentó las siguientes observaciones al Pliego de Condiciones definitivo:

Observación 1

Solicitan aclarar si se permite la constitución de garantías por etapas del proyecto. Particularmente para la Etapa de Explotación Comercial, solicitan que se divida en periodos de máximo 5 años, con el fin de emitir las garantías por dicho lapso de tiempo.

Respuesta 1

Efectivamente, las garantías establecidas para amparar el cumplimiento del contrato podrán ser otorgadas por el desarrollador, de acuerdo con las etapas en que se divide el proyecto.

De igual manera, la entidad contratante aclara que la etapa de Explotación Comercial se considera conformada por períodos contractuales subsiguientes, de cinco (5) años cada uno, y por consiguiente, las garantías se otorgarán de acuerdo con tales plazos. Hecho que quedará consignado en el documento contractual.

Observación 2

Solicitan aclarar desde cuando comienza a transcurrir la vigencia del amparo de Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados.

Respuesta 2

Se aclara que el amparo de Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados tendrá una vigencia igual a cinco (5) años, contados a partir del recibo a

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.

satisfacción y/o suscripción del Acta de Terminación de la construcción.

Observación 3

Solicitan aclarar el formato en que se debe emitir la póliza de seriedad de oferta y la garantía de cumplimiento, teniendo en cuenta que en el pliego mencionan que la garantía de seriedad de la oferta se debe emitir en formato entre particulares, pero en la minuta con respecto a la garantía de cumplimiento colocan un párrafo que menciona que la garantía de cumplimiento no expirará por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral pero esta condición solo es aplicable a las pólizas que se emiten bajo formato de Entidades Estatales.

Respuesta 3

Sobre el particular, se reitera que la relación contractual se establecerá entre la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Estación Central y el desarrollador seleccionado, y en consecuencia, el contrato se registrará por las normas del derecho privado.

En tal virtud, el contratante aclara que la garantía de seriedad de la oferta, y las demás garantías que amparan el cumplimiento del contrato, se deben emitir en formato **entre particulares**, de conformidad con lo previsto en el Pliego de Condiciones, y deberá acreditarse el pago de las primas derivadas del otorgamiento de tales garantías.

2. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR PRABYC INGENIEROS

Mediante comunicación enviada vía correo electrónico del 9 de diciembre de 2015, la sociedad Prabyc Ingenieros presentó las siguientes observaciones al Pliego de Condiciones definitivo:

Observación 1

Por recomendación de los aseguradores con quienes se han reunido en procura de obtener las garantías exigidas, solicitan que se permita el otorgamiento de garantías de conformidad con las fases del contrato.

Respuesta 1

Efectivamente, las garantías establecidas para amparar el cumplimiento del contrato podrán ser otorgadas por el desarrollador, de acuerdo con las etapas en que se divide el proyecto.

De igual manera, la entidad contratante aclara que la etapa de Explotación Comercial se considera conformada por períodos contractuales subsiguientes, de cinco (5) años cada uno, y por consiguiente, las garantías se otorgarán de acuerdo con tales plazos, observando la suficiencia de las mismas, de acuerdo con la solicitud elevada por el observante.

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.

Observación 2

Solicitan aclarar si la comercialización de los inmuebles que conforman el desarrollo inmobiliario corresponde a renta y/o a la venta de dichos inmuebles, y si esta comercialización en uno u otro sentido es facultativa del desarrollador, y si el desarrollador puede vender el 100% del área disponible para comercialización, exceptuando las áreas de retorno establecidas para la ERU y Transmilenio.

Respuesta 2

De acuerdo con lo manifestado por el observante, la entidad contratante confirma que una de las facultades del desarrollador seleccionado es la de establecer, de acuerdo con los análisis que practique en el marco del objeto contractual, si la mejor alternativa de comercialización consiste en la venta o en la renta de los inmuebles objeto del desarrollo inmobiliario, de cara a maximizar el valor de los ingresos para los socios del proyecto.

No obstante, es conveniente recordar que a la luz de la Cláusula Cuarta del contrato, independientemente de la alternativa de comercialización acogida por el desarrollador, la ERU recibirá, en cualquier caso, el porcentaje ofrecido por éste sobre los ingresos generados por el Proyecto, incluidas ventas y arrendamientos, el cual no será inferior al 8,204% de los ingresos.

Observación 3

Solicitan aclarar la estructura del Fideicomiso Estación Central, indicando aspectos tales como: facultades del fideicomitente desarrollador, mecanismos de toma de decisiones, facultades del fideicomiso para adquirir obligaciones financieras y en desarrollo de las mismas suscribir garantías, títulos valores y demás documentos necesarios para el apalancamiento del proyecto. De igual manera, establecer cuáles van a ser los porcentajes de derechos fiduciarios que cada participante tendría o las variables objetivas para su cálculo.

Respuesta 3

En primera instancia, resulta indispensable aclarar que a la luz de lo establecido en el Cláusula Decimoctava del contrato, el desarrollador se vinculará al Patrimonio Autónomo en calidad de **fideicomitente**, de manera previa a la suscripción del Acta de inicio del contrato.

En efecto, el inciso primero de dicha cláusula establece lo siguiente:

*“El Desarrollador, **actuando como fideicomitente**, deberá incorporar un Patrimonio Autónomo a través del cual se canalicen todos los activos y pasivos y en general se administren todos los recursos del Proyecto como requisito para la suscripción del Acta de Inicio del presente Contrato”.* (Cursiva, negrilla y subrayado fuera del texto original.)

Así las cosas, el desarrollador, la ERU, Transmilenio y los dos (2) aportantes de predios actúan como fideicomitentes, y ostentan derechos fiduciarios en proporción a la cuantía de sus aportes.

Ahora bien, en atención a que el objetivo del proceso de Solicitud Pública de Ofertas consiste en seleccionar a la persona natural, jurídica o estructura plural que acredite las mejores condiciones para el desarrollo del proyecto, por su cuenta y riesgo, es palmario que en virtud de su experticia en el diseño, construcción, gerencia, financiamiento, promoción, venta, y demás actividades propias de un desarrollo inmobiliario, las decisiones medulares que atañen a la ejecución del mismo deberán ser propuestas por el desarrollador, en su condición de fideicomitente e integrante del Comité Fiduciario, en beneficio de todos los socios del proyecto.

Observación 4

Solicitan aclarar que en el marco del proceso de selección se permite acreditar el valor de la construcción de infraestructura de transporte a través de cualquier documento idóneo que el Comité Evaluador considere pertinente y oportuno para acreditar este valor.

Respuesta 4

Respecto de la solicitud elevada, la entidad contratante confirma que de conformidad con lo previsto en el numeral 3.8.5., literal (b), para acreditar experiencia en construcción y/o mejoramiento de infraestructura de transporte, el proponente deberá 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.

En aplicación del principio de supremacía de lo sustancial sobre lo formal, se entiende que la información para acreditar experiencia podrá encontrarse contenida en uno o varios documentos idóneos, de cuyo conjunto el Comité Evaluador pueda establecer con certeza el cumplimiento o no de las exigencias contenidas en el Pliego de Condiciones. En este sentido, el listado contenido en el numeral 3.8.5., literal (b) es enunciativo, y no taxativo.

Bogotá D.C., diciembre 10 de 2015.

ALIANZA FIDUCIARIA S. A.
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTACIÓN CENTRA