

## SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTAS

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

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

#### 1. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR PRABYC INGENIEROS S.A.S.

##### Observación 1

Respecto del Numeral 3.6.2., Literal (b), Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios: Que se puedan agrupar por lo menos tres (3) proyectos inmobiliarios correspondientes a comercio, cuya sumatoria individual de área construida, dé como resultado un mínimo de TREINTA MIL METROS CUADRADOS (30.000 m<sup>2</sup>), y que los mismos hayan sido desarrollados en los últimos quince (15) años.

##### Respuesta 1

De conformidad con el análisis efectuado, y con la finalidad de propiciar la pluralidad de oferentes en el marco del proceso de selección, se acepta la solicitud parcialmente, y la correspondiente modificación del Pliego de Condiciones será introducida mediante Adenda.

##### Observación 2

Respecto del Numeral 3.6.2., Literal (c), Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios: Que se puedan agrupar por lo menos tres (3) proyectos inmobiliarios correspondientes a oficinas, cuya sumatoria individual de área construida, dé como resultado un mínimo de CINCUENTA MIL METROS CUADRADOS (50.000 m<sup>2</sup>), y que los mismos hayan sido desarrollados en los últimos quince (15) años.

##### Respuesta 2

De conformidad con el análisis efectuado, y con la finalidad de propiciar la pluralidad de oferentes en el marco del proceso de selección, se acepta la solicitud parcialmente, y la correspondiente modificación del Pliego de Condiciones será introducida mediante Adenda.

### **Observación 3**

En caso de considerar viables tales observaciones, y que como consecuencia de ello se proceda a hacer una modificación a los citados literales, se deberá tener en cuenta que la modificación tendría implicaciones en el Numeral 3.6.1. Experiencia en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, toda vez que la acreditación de dicha experiencia que hoy se encuentra en un máximo de cuatro (4) proyectos, deberá incrementarse en la proporción que sea aprobada.

### **Respuesta 3**

En efecto, la correspondiente modificación del Pliego de Condiciones será introducida mediante Adenda, la cual será oportunamente publicada en la página web de Alianza Fiduciaria y de la ERU.

### **Observación 4**

Consideramos razonable y necesario la participación por parte del desarrollador en la selección del interventor.

### **Respuesta 4**

La selección del interventor, a través del proceso correspondiente, se encuentra en cabeza de Alianza Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo Estación Central. No obstante lo anterior, bajo el entendido que el Desarrollador se vincula al patrimonio y, de manera conjunta con los demás socios, busca el éxito del proyecto, sus observaciones hacen parte de las consideraciones que el dueño del proyecto (conjunto de socios vinculados al patrimonio autónomo) debe evaluar para maximizar los beneficios para la totalidad de los mismos (socios).

### **Observación 5**

Sugerimos aclarar cuáles serán los requisitos habilitantes para quienes presenten propuestas para ejercer como interventor.

### **Respuesta 5**

Actualmente no se han determinado las condiciones de participación en el futuro proceso de selección del interventor.

### **Observación 6**

Solicitan indicar si para efectos de establecer la suma destinada para el fondeo de honorarios de la interventoría, que en los términos del Literal b de la Cláusula Vigésima Primera 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](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

minuta de contrato que suscribiría el Desarrollador, ascienden a casi 24 mil millones de pesos, fueron atendidos criterios de mercado.

## Respuesta 6

Respecto al fondeo y funcionamiento de la subcuenta interventoría y supervisión, debe destacarse que la misma es una subcuenta que permite asegurar y aislar los recursos para las labores correspondientes. En la minuta del contrato se regula el funcionamiento de dicha subcuenta en la CLÁUSULA DECIMONOVENA.- CUENTA Y SUBCUENTAS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Respecto al fondeo de la subcuenta se establece lo siguiente:

### CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA.- FONDEO DE SUBCUENTAS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

b) Subcuenta Interventoría y Supervisión. Como parte de las obligaciones a su cargo, el Desarrollador deberá efectuar los aportes, mediante el traslado desde la cuenta proyecto a esta subcuenta, que a continuación se expresan en Pesos de Junio 30 de 2015 a la Subcuenta Interventoría y Supervisión.

Nro. de giro	Plazo máximo	Fondeo de Interventoría*
1	a la firma del acta de inicio	260.000
2	a los 6 meses de la firma del acta de inicio	780.000
3	a los 12 meses de la firma del acta de inicio	1.764.825
4	a los 18 meses de la firma del acta de inicio	3.734.475
5	a los 24 meses de la firma del acta de inicio	3.734.475
6	a los 30 meses de la firma del acta de inicio	3.734.475
7	a los 36 meses de la firma del acta de inicio	3.734.475
8	a los 42 meses de la firma del acta de inicio	3.734.475
9	a los 48 meses de la firma del acta de inicio	2.489.650
<b>TOTAL</b>		<b>23.966.852</b>

\*Cifras expresadas en miles de pesos de Junio 30 de 2015

En caso de que la ejecución de los estudios y diseños tenga una duración superior a la estimada en la estructuración, el Desarrollador deberá seguir fondeando la subcuenta en el monto correspondiente, de manera proporcional a la duración adicional.

En caso de que la Construcción tenga una duración superior a la estimada en la estructuración, el Desarrollador deberá seguir fondeando la subcuenta en el monto

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.

correspondiente, de manera proporcional a la duración adicional.

Como puede observarse, el fondeo de los recursos se efectúa en períodos de 6 meses anticipados, asegurando la disponibilidad de recursos para los 6 meses siguientes, y dando una gradualidad a la inversión que reduce el impacto financiero del fondeo frente a aportes de mayor monto y periodicidad. En este sentido, la evaluación no solo de esta obligación en el tiempo y que busca cubrir las etapas previa y de construcción del proyecto, sino de la totalidad de las obligaciones financieras y de impacto sobre la rentabilidad del proyecto, deben ser consideradas por el proponente al momento de efectuar su oferta.

Finalmente, es conveniente precisar que la complejidad de las labores de interventoría, y del propio proyecto, fueron analizadas en la etapa de estructuración y por esta razón se estableció el monto señalado en el Pliego de Condiciones.

### **Observación 7**

Solicitamos aclarar si se adelantó un análisis del posible impacto que tendría el sobre costo de los honorarios establecidos para la interventoría, en la propuesta que realizaría el oferente respecto de la remuneración para la ERU. Lo anterior, toda vez que si los oferentes deben incluir en su estructura financiera el valor del citado sobre costo, ello tendrá un impacto directo en el porcentaje que puedan ofrecer como remuneración para la ERU.

### **Respuesta 7**

Sobre el particular, es necesario precisar que contrario a lo señalado por el observante, el valor asociado a la interventoría del proyecto no es, ni puede ser considerado como un sobre costo.

Dicho valor hace parte del modelo financiero de la estructuración del proyecto, y fue considerado como parte fundamental el mismo.

Efectivamente, el valor de la interventoría fue incluido en la estructura financiera, y su consecuencia en el porcentaje de remuneración que se ofrecerá para la ERU fue analizado dentro de la estructuración.

## **2. OBSERVACIÓN PRESENTADA POR DURÁN & OSORIO ABOGADOS ASOCIADOS**

### **Observación 1**

Solicita se modifique y prorrogue el plazo establecido en el numeral 1.15. del Pliego de Condiciones, correspondiente al cierre del proceso, ampliándolo en tres (3) meses.

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.

## Respuesta 1

De conformidad con el análisis efectuado, la entidad contratante considera que los potenciales proponentes han contado con un plazo prudencial de cara a la realización de los estudios y recolección de la información necesaria para la confección de las ofertas.

Por consiguiente, no es posible acoger favorablemente la solicitud, y el cronograma del proceso no sufrirá modificación alguna.

Bogotá D.C., noviembre 10 de 2015.