

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

TÉRMINOS DE REFERENCIA CONCURSO DE MÉRITOS No. 001- 2014

Contratar la Consultoría para la Estructuración técnica, jurídica, financiera, operativa y la elaboración del Plan de Negocios que permita la implementación de las Unidades de Gestión 1 y 3 del Plan Parcial Estación Central, y el acompañamiento a la selección del desarrollador para la Unidad de Gestión 1

DICIEMBRE DE 2014

www.eru.gov.co

Calle 52 No. 13 - 64 Pisos 10 y 11 Teléfono: 3581616



@ERUBogota



ERU Empresa de Renovación Urbana



ERU-Empresa de Renovación Urbana de Bogotá



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
HUMANA

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C., en adelante LA ERU y ALIANZA FIDUCIARIA S.A en adelante LA FIDUCIARIA, suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable No. 124 de 2011 cuyo objeto consiste en “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”. 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 Integral de Renovación Urbana Estación Central, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., tratándose del Plan Zonal del Centro y demás normas aplicables.

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**” (negrillas y subrayado fuera del texto).

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, contenido en el Decreto Distrital 190 de 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. (...)” (negrillas y subrayado fuera del texto).

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** (...)”* (negrilla, subrayado y negrilla fuera del texto).

(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** (negrilla y subrayado fuera del texto).*

(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** (...)”* (negrilla, subrayado y negrilla fuera del texto).

(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”** (negrilla y subrayado fuera del texto).*

(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.** (...)”* (negrilla, subrayado y negrilla fuera del texto).

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**” (subrayado y negrilla fuera del texto), 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**” (subrayado y negrilla fuera del texto).

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**” (negrillas y subrayado fuera del texto).

(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**” (negrillas y subrayado fuera del texto).

(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, normas antes citadas, 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 [citadas en el presente documento en el numeral 3.10. anterior] 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 número 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 (i) la adquisición de los inmuebles y (iii) las actividades requeridas para el procedimiento de expropiación por vía administrativa 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.

Así, en virtud de la ejecución del referido Convenio Interadministrativo número 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**, para la fecha de los presentes Estudios Previos, **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.

Posteriormente, con fecha 11 de diciembre de 2014, la ERU y TRANSMILENIO, suscribieron el Convenio Interadministrativo de Cooperación número 355 de 2.014, 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.

Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero de la cláusula tercera del Convenio Interadministrativo de Cooperación número 355 de 2014, se dispuso que "La estructuración del esquema financiero, jurídico, técnico y operativo, y de cualquier otra índole, requerido para lograr la adecuada y satisfactoria ejecución y desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística número 1 y/o Unidad de Gestión número 1, será adelantada de forma exclusiva por parte de la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA, mediante la selección y contratación del Estructurador y de la celebración del Contrato de Estructuración (términos definido en dicho documento, y que se relacionan a continuación), dada la condición de la ERU de líder y gestora del Plan Parcial, y en atención a las funciones legales y estatutarias establecidas a su cargo, y particularmente como Instancia Coordinadora del Plan Parcial y Entidad Gestora de la UAU número 1 y/o UG número 1 (...).

Así, en los términos del Convenio Interadministrativo de Cooperación número 355 de 2014, el Estructurador "Será la(s) persona(s) natural (es) y/o jurídica(s), el(los) consorcio(s) o unión(es) temporal(es), o promesa(s) de sociedad(es) futura(s), con experiencia e idoneidad en estructuración de proyectos inmobiliarios, que será seleccionado por la **ERU**, en su condición de Entidad Gestora de la UAU número 1 y/o UG número 1 e Instancia Coordinadora del Plan Parcial, con el fin de que elabore la estructuración definitiva a ser implementada para la adecuada, completa y satisfactoria ejecución de la citada unidad de actuación y/o de gestión (...); a su turno, el Contrato de Estructuración se define como "(...) el contrato de consultaría, y/o de asociación y/o cualquier otro negocio jurídico de naturaleza distinta, que será celebrado entre el Fideicomiso Estación Central y el Estructurador (...), con cargo a los recursos que hacen parte de dicho patrimonio autónomo aportados por la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA**, en virtud del cual el Estructurador deberá elaborar la estructuración definitiva a ser implementada para la adecuada, completa y satisfactoria ejecución de la UAU número 1 y/o UG número 1, en sus componentes técnico, operativo, financiero y jurídico, según lo determine la **ERU**."

Por su parte, también 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".

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, de que trata el capítulo V siguiente de los presentes Estudios Previos.

Con base en lo anterior y teniendo en cuenta que la ERU no cuenta con la capacidad de personal requerida y con dedicación exclusiva para adelantar la estructuración, se evidencia la necesidad de realizar la estructuración técnica, jurídica, financiera y operativa a ser implementada para la ejecución y desarrollo total y satisfactorio de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3, que permita, en consecuencia, la implementación del Plan Parcial Estación Central tratándose de las citadas unidades de actuación urbanística y/o de gestión, y ii) el acompañamiento para la selección del desarrollador del Sector 1 del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2013, mediante el cual fue adoptado el Plan Parcial; así, por la complejidad de los aspectos que allí convergen, (tales como infraestructura de transporte asociada a un desarrollo inmobiliario) ameritan tal contratación del Estructurador.

En reunión de la Junta del Fideicomiso del once (11) de diciembre de 2014, según consta en el acta número 27 de la citada fecha, se aprobó dar inicio al proceso de selección para contratar la persona jurídica que preste los servicios de consultoría requeridos consistentes en (i) la estructuración técnica, jurídica, financiera y operativa definitiva a ser implementada para la ejecución y desarrollo total y satisfactorio de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3, que permita, en consecuencia, la implementación del Plan Parcial Estación Central tratándose de las citadas unidades de actuación urbanística y/o de gestión, y ii) el acompañamiento para la selección del desarrollador de la Unidad de Gestión número, 1 del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2013, mediante el cual fue adoptado el Plan Parcial.

De acuerdo con lo estipulado en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios del Plan Parcial, la UAU número 1 y/o UG número 1 soporta financieramente las cargas de la Unidad de Gestión número 3, por lo tanto, la adecuada gestión, estructuración, implementación y desarrollo de la UAU número 1 y/o UG número 1, impactará de manera positiva el desarrollo y ejecución de la UAU y/o UG número 3. En consecuencia, la ERU como Instancia Coordinadora del Plan Parcial y Entidad Gestora de la UAU número 1 y/o UG número 1 (...) contratará la estructuración para las unidades de gestión 1 y 3, pero se aclara que la ejecución del desarrollo se realizará de forma independiente por unidades de gestión, por lo tanto el acompañamiento que brindará el Estructurador para la selección del Desarrollador sólo será para la Unidad de Gestión número 1.

Podrán participar en el presente proceso y presentar propuestas personas jurídicas civiles o comerciales, nacionales o extranjeras, de naturaleza pública, mixta o privada, de manera individual o bajo estructuras plurales.

1.1 Fundamentos Jurídicos. Este proceso de selección se adelantará por el procedimiento de Concurso de Méritos toda vez que, con base en los acuerdos entre la Fiduciaria y la ERU y en la naturaleza jurídica de esta última, por esta modalidad se adelantan los procesos cuyo objeto a contratar consiste en la elaboración de estudios, diseños, proyectos, asesorías o consultorías.

1.2 Cronograma del Concurso

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
PUBLICACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA	19 de Diciembre de 2.014	www.alianza.com.co , www.eru.gov.co
OBSERVACIONES	Desde el 19 hasta el 29 de Diciembre de 2.014 antes de las 9:00 a.m.	carenas@alianza.com.co ; cbernal@alianza.com.co
ACLARACIONES A LAS OBSERVACIONES	Hasta el 7 de Enero de 2015.	www.alianza.com.co , www.eru.gov.co
AJUSTES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA	El 7 de Enero de 2015.	www.alianza.com.co , www.eru.gov.co
PRESENTACIÓN DE OFERTAS	El 16 de Enero de 2015, antes de las 11:00 a.m.	Calle 69 # 4-64 Los Rosales
ADJUDICACIÓN	El 23 de Enero de 2015	Calle 69 # 4-64 Los Rosales
SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO	El 26 de Enero de 2015.	Calle 69 # 4-64 Los Rosales

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1 Objeto a contratar.

Contratar la Consultoría para la Estructuración técnica, jurídica, financiera, operativa y la elaboración del Plan de Negocios que permita la implementación de las Unidades de Gestión 1 y 3 del Plan Parcial Estación Central, y el acompañamiento a la selección del desarrollador para la Unidad de Gestión 1

2.2 Alcance del Objeto:

- Realizar la factibilidad de las Unidades de Gestión 1 y 3 del Plan Parcial Estación Central, con los componentes técnicos, jurídicos, inmobiliarios y financieros.
- Elaborar un Plan de Negocios del Plan Parcial Estación Central, Unidades de Gestión 1 y 3, de acuerdo con los resultados obtenidos en el Estudio de Factibilidad.
- Realizar el acompañamiento a Alianza Fiduciaria en el proceso de selección del Desarrollador para el sector o Unidad de Gestión 1 del Proyecto Inmobiliario.

2.3 Etapas de la Consultoría y aspectos que la integran:

Las etapas sobre las cuales se realizará la presente consultoría son las siguientes:

Etapa 1: Estructuración

- Elaboración de los Diseños de la Estación Central atendiendo las determinantes estructurales y los lineamientos técnicos y operativos de Transmilenio contenidos en el anexo correspondiente.
- Elaboración y realización de un Estudio de mercado de oferta y demanda de los desarrollos inmobiliarios de las unidades de gestión número 1 y 3, determinando los productos inmobiliarios a ofrecer: características, precio de venta, usos y mercado objetivo.
- Elaboración de los Diseños preliminares de los desarrollos inmobiliarios de las unidades de gestión número 1 y 3: edificaciones, espacio público, malla vial, sistemas de servicios públicos.
- Análisis de costos preliminares de los desarrollos inmobiliarios, incluida la estación, con los cronogramas de la construcción.
- Actualización del reparto de cargas y beneficios con base en lo establecido en el Decreto 213 de 2013, a la vigencia estimada de la construcción.
- Elaboración del Presupuesto económico preliminar de la Estación Central.
- Elaboración del Presupuesto económico preliminar de los desarrollos inmobiliarios de las unidades de gestión número 1 y 3.
- Elaboración del Modelo financiero de los desarrollos inmobiliarios de las unidades de gestión número 1 y 3, incluida la Estación Central, con el detalle de las inversiones, costos e ingresos asociados al proyecto.
- Realizar el Análisis de rentabilidad y viabilidad bajo diferentes escenarios para los desarrolladores de los productos inmobiliarios de las unidades de gestión número 1 y 3 en el marco de unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
- Elaboración de un Estudio de mínimo 2 alternativas viables para el esquema de gestión financiera de los sectores unidades de gestión número 1 y 3 y recomendación sobre la alternativa a ejecutar, análisis que deberá incluir la posibilidad de vinculación de los propietarios actuales de los predios al proyecto.
- Diseño de la estrategia de promoción del proyecto, determinando potenciales desarrolladores y definición de fuentes de financiación del proyecto.

Etapa 2: Acompañamiento en el Proceso de Selección del Desarrollador de la Unidad de Gestión número 1

- Prestar su Asesoría desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero para la elaboración de estudios y documentos previos, formularios, anexos, adendas, respuesta a observaciones y demás documentos para adelantar el proceso de selección del Desarrollador del Proyecto para la unidad de actuación urbanística y/o de gestión número,1.
- Acompañamiento durante el proceso de selección del Desarrollador del Proyecto para la unidad de actuación urbanística y/o de gestión número,1.
- Asesoramiento en la elaboración de las minutas de los contratos de los procesos de selección que surjan.

2.4 Obligaciones de las partes.

2.4.1 Obligaciones Generales del Contratista.

- Cumplir con el objeto del contrato, aplicando todos sus conocimientos y experiencia, de forma eficiente, oportuna y completa, de manera tal que elabore en su totalidad la estructuración financiera, técnica, operativa y jurídica objeto del mismo.
- Prestar oportuna colaboración para la diligente ejecución del contrato.
- Hacer uso adecuado, exclusivo y confidencial de la información suministrada por el Fideicomiso y/o supervisor del contrato.
- Guardar la debida reserva sobre las actividades que se realicen, ya que éstas serán de propiedad del Fideicomiso, y solo podrán ser utilizados para fines propios del contrato.
- Dar curso a las directrices impartidas por el Supervisor del contrato.
- Suministrar al Supervisor del contrato toda la información requerida para el ejercicio oportuno de su gestión.
- Asistir a las reuniones y mesas de trabajo que el supervisor del contrato estimen necesarias para el desarrollo y ejecución satisfactoria del contrato por parte del Estructurador.
- Cumplir, dentro del término establecido por el Fideicomiso y/o supervisor del contrato, con los requisitos exigidos para la ejecución del contrato.
- Presentar los informes (en medio físico y magnético) requeridos de durante el desarrollo del contrato, de manera oportuna y con los respectivas fuentes y soporte de los análisis realizados
- Estar al día en el pago de los aportes mensuales al sistema de seguridad social y parafiscales, si a ello hay lugar, de acuerdo con la normatividad vigente.
- Suministrar certificación expedida por una Entidad Bancaria en donde se indique el número de una cuenta corriente o de ahorros y titular de la cuenta, el cual debe ser el CONTRATISTA.

2.4.2 Obligaciones Específicas del Contratista.

2.4.2.1. De la etapa de Estructuración:

Elaborar un documento de Factibilidad del proyecto (correspondiente a las unidades de actuación urbanística número 1 y 3) que contenga lo siguiente:

2.4.2.1.1. Componente Técnico:

- a) Elaborar los diseños de la Estación Central atendiendo las determinantes estructurales y los lineamientos técnicos y operativos de Transmilenio, que incluyan:
 - La Integración operacional entre las troncales Calle 26 y Avenida Caracas.
 - Plataformas troncales y alimentadoras.
 - Área de taquillas y torniquetes.
 - Patio para regulación de taxis.
 - Acceso de personas con discapacidad.
 - Cicloparqueaderos.
 - Vagón de servicio maletero.
 - Otras disposiciones de Transmilenio.
- b) Realizar un Análisis de costos preliminares del proyecto y cronograma de construcción.
- c) Realizar un Estudio de movilidad de la zona con el proyecto.

2.4.2.1.2. Componente Inmobiliario:

- a) Estudio de mercado de oferta y demanda de los desarrollos inmobiliarios de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3: análisis de los precios y demanda de vivienda, comercio y oficinas en el sector.
- b) Determinación de los productos inmobiliarios a ofrecer: características, precio de venta, usos, mercado objetivo.
- c) Elaboración de diseños preliminares de los desarrollos inmobiliarios de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3: edificaciones, espacio público, malla vial, sistemas de servicios públicos.
- d) Análisis de costos preliminares de los desarrollos inmobiliarios y cronograma de la construcción.

2.4.2.1.3. Componente Financiero:

- a) Elaboración del Presupuesto económico preliminar de la Estación Central.
- b) Elaboración del Presupuesto económico preliminar de los desarrollos inmobiliarios de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3, para lo cual deberá realizar una actualización del análisis de reparto de cargas y beneficios con base en lo establecido en el Decreto 213 de 2013, a la vigencia estimada de la construcción.
- c) Elaboración del Modelo financiero de los desarrollos inmobiliarios de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3, incluida la Estación Central de Transmilenio, con el detalle de las inversiones, costos e ingresos asociados al proyecto. En este sentido el modelo financiero deberá incluir los siguientes componentes: balance general, flujo de caja (tesorería e inversionista), estado de resultados, indicadores financieros aplicables a este tipo de proyectos, servicio de deuda, seguros, inversiones, costos y gastos, análisis de fuentes y usos, flujo de caja libre de los proyectos, financiación, tasas de interés, hoja de impuestos, depreciación y amortización, además de las que considere aplicables, convenientes y oportunas para este tipo de proyectos.
- d) Realización del Análisis de rentabilidad y viabilidad bajo diferentes escenarios para los desarrolladores de los productos inmobiliarios de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3
- e) Modelo de gestión asociativo para la vinculación de los propietarios actuales de los predios de la unidad de actuación urbanística y/o de gestión número 3 al proyecto.
- f) Estudio de mínimo 2 alternativas viables para el esquema de gestión financiera de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3 y recomendación sobre la alternativa a ejecutar.
- g) Diseño de la estrategia de promoción del proyecto, determinando potenciales desarrolladores y definición de fuentes de financiación del proyecto.

2.4.2.1.4. Componente Jurídico:

- a) Prestar Asesoría transversal a todos los análisis a efectuar, teniendo en cuenta las regulaciones pertinentes.

2.4.2.3 De la etapa de Acompañamiento en el Proceso de Selección del Desarrollador de la Unidad de Gestión número 1:

- a) Asesoría desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero para la elaboración de estudios y documentos previos, formularios, anexos, adendas, respuesta a observaciones y demás documentos para adelantar el proceso de selección del Desarrollador de la Unidad de Gestión número 1 del Proyecto.
- b) Brindar acompañamiento durante el proceso de selección del Desarrollador del Proyecto en la unidad de actuación urbanística y/o de gestión número 1.
- c) Asesoramiento en la elaboración de las minutas de los contratos de los procesos de selección que surjan

2.4.3 Obligaciones del contratante:

2.4.3.1 Suministrar la información necesaria y oportuna para el desarrollo del objeto del contrato, tales como

Decreto de Plan Parcial No. 213 de 2.013, así como los lineamientos técnicos y operativos impartidos por Transmilenio S.A. para la construcción de la Estación Central, entre otros.

2.4.3.2 Aprobar la garantía constituida por el CONTRATISTA, siempre y cuando sea expedida de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato.

2.4.3.3 Dar respuesta oportuna a las solicitudes del CONTRATISTA.

2.4.3.4 Impartir las directrices y orientaciones generales para el desarrollo del contrato.

2.4.4 Productos esperados del contratista:

2.4.3.1. Documento con el análisis de factibilidad del proyecto en las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3, con base en lo definido en la etapa de estructuración y los lineamientos establecidos en el Plan Parcial aprobado por el Decreto 213 de 2.013.

2.4.3.3. Documento con el modelo de gestión para la implementación de desarrollo inmobiliario que contemple la construcción de la Estación de Transmilenio, de acuerdo con la estructuración definida para las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3 del Plan Parcial.

2.4.3.4. Documento con definición de lineamientos para adelantar el proceso de selección del Desarrollador de la unidad de actuación urbanística y/o de gestión número 1, que dé cumplimiento al Modelo de Gestión aprobado en la Etapa de Estructuración.

2.4.3.5. Documento final que compile todas las etapas avaladas por los supervisores del contrato, en el marco del desarrollo de la Consultoría.

2.5. Plazo. El plazo estimado para la ejecución del contrato es seis (6) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Etapa 1: Estructuración Tres (3) meses.

Etapa 2: Acompañamiento en el Proceso de Selección del Desarrollador de la unidad de actuación urbanística y/o de gestión número 1: Tres (3) meses.

No obstante lo anterior, el plazo estimado para la ejecución de la consultoría podrá ser menor, en la medida en que el consultor se encuentre en posibilidad de ejecutar las actividades propias de cada una de las etapas en un menor tiempo.

3. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

La Empresa de Renovación Urbana adelanto un estudio de mercado para la contratación de la consultoría que se encargaría de la estructuración operativa financiera para la implementación del plan parcial y arrojó las siguientes cifras:

ESTUDIO DE MERCADO ALCANCE DE LA CONSULTORIA ESTRUCTURACION PARA LA IMPLEMENTACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA					
	COTIZACION 1	COTIZACION 2	COTIZACION 3	COTIZACION 4	COTIZACION 5
ESTRUCTURACION OPERATIVA Y FINANCIERA	1.027.143.210,00	2.514.794.240,00	3.021.150.000,00	2.681.993.870,00	728.005.600,00
		PROMEDIO	1.994.617.384,00		

Con base en lo anterior, se determinó un valor de mercado por la suma de \$2.000.000.000, IVA incluido. Teniendo en cuenta las características expuestas para la consultoría del presente concurso.

3.1 Valor del Servicio. La Consultoría para la Estructuración técnica, jurídica, financiera y operativa, que permita la implementación del Plan Parcial Estación Central para el desarrollo de las Unidades de Gestión número 1 y 3, así como el acompañamiento para la selección del Desarrollador del proyecto de la Unidad de Gestión número 1, teniendo en cuenta los lineamientos establecidos en el Decreto 213 de 2013., tiene un valor de Dos mil Millones de pesos M/Cte. (\$2.000.000.000), incluido IVA., estableciéndose éste como valor del presupuesto oficial.

3.2 Forma de pago. El Fideicomiso Estación Central cancelará al consultor de la siguiente forma:

Un primer pago a la entrega del plan de trabajo y cronograma de actividades equivalente al 10%.

Un segundo pago a la presentación y aprobación del documento de factibilidad del proyecto en las unidades de actuación urbanística y/o de gestión número 1 y 3 y el modelo de gestión para la implementación de desarrollo inmobiliario que contemple la construcción de la Estación de Transmilenio: equivalente al 50%.

Un tercer y último pago equivalente al 40% a la entrega documento final que compile todas las etapas avaladas por el supervisor del contrato, en el marco del desarrollo de la Consultoría y la selección del desarrollador para la Unidad de Gestión número 1.

Para los respectivos pagos, el consultor deberá presentar la certificación de cumplimiento de los productos expedido por el supervisor del contrato, junto con la factura y cumplimiento de pago de aportes parafiscales.

3.3 Fuentes de Financiación. El presente contrato se cancelará con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo Estación Central, Encargo Fiduciario Fideicomiso Estación Central – No. 5803000095 constituido con Alianza Fiduciaria S.A.

3.4 Vigilancia y Control del Contrato. La supervisión será ejercida por las Direcciones Técnica, Jurídica, Comercial y Financiera de la ERU.

3.5 Comisión de Éxito:

Debe señalarse que el pago de comisiones asociadas al cierre de transacciones es una práctica común en diferentes sectores, incluyendo el de infraestructura, y tiene como principal objetivo compartir el riesgo con el estructurador y generar incentivos para que este genere una estructura sólida que logre el éxito del proyecto.

En el caso de la presente consultoría, se opta por combinar el pago de una suma fija, que busca estimular una alta calidad en la estructuración financiera, jurídica, técnica y operativa, con una comisión de éxito que incentive una estructuración sólida que se materialice en el cierre exitoso de las transacciones (selección del Desarrollador). Se aclara, que la comisión de éxito del estructurador, estimada en el 0.50%, en la selección del desarrollador, estará a cargo de quienes resulten adjudicatarios para el desarrollo del proyecto.

En caso de que se efectúe más de un proceso de selección para vinculación de capital privado, el Consultor recibirá por la exitosa adjudicación de cada proceso de selección adicional un pago del 50% del valor de la primera comisión de éxito. Se aclara que dicho valor será cancelado por los desarrolladores seleccionados.

4. REQUISITOS DE LA DOCUMENTACIÓN A SER PRESENTADA

4.1 Para los documentos otorgados en Colombia:

Los documentos otorgados en Colombia deberán presentarse en original o copia simple si proviene de funcionarios o de las entidades o de los particulares descritos en el artículo 25 del Decreto Ley 019 de 2012. Aquellos documentos que a pesar de otorgarse en Colombia estén en un idioma diferente al castellano deberán acompañarse de una traducción oficial al castellano

4.2 Para los 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. Surtido el trámite señalado en el presente numeral, estos documentos deben ser presentados ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia (oficina de legalizaciones) para la correspondiente legalización de la firma del cónsul y demás trámites pertinentes.
- 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 numeral 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: Los Interesados provenientes de aquellos países signatarios de la Convención de La Haya citada en el numeral anterior podrán optar, como procedimiento de legalización de los documentos otorgados en el exterior, la Consularización descrita en el numeral (a) anterior o la Apostilla descrita en el numeral (b) anterior.
- d) Traducción: Los documentos otorgados en el exterior que no estén en idioma castellano deberán presentarse acompañados de una traducción oficial a dicho idioma, traducción que deberá ser efectuada por un traductor oficial debidamente registrado como tal en Colombia o en el país de origen del Interesado. En cualquiera de los casos se deberá acreditar la calidad de traductor oficial en los términos señalados en la ley aplicable en Colombia o en el país de origen de la traducción. Si el documento aportado requiere de convalidación u homologación de acuerdo con las normas colombianas se deberá cumplir este requisito.

5. OFERTA ECONÓMICA

El Participante debe presentar la propuesta económica para la ejecución del contrato. Para este efecto se debe diligenciar el **Formato Propuesta Económica**, en el cual se expresarán todos los valores en pesos colombianos, e incluirá todos los costos directos e indirectos en que tenga que incurrir el Participante para el cumplimiento del objeto del presente proceso de selección. (Anexo No. 6)

NOTA1: No serán aceptadas ofertas parciales, so pena de rechazo.

NOTA 2: El Anexo deberá estar suscrito por el representante legal del Participante persona jurídica o consorcio o unión temporal.

Nota 3: La Oferta Económica no podrá superar el valor del presupuesto oficial del presente proceso

6. REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN.

6.1. Generalidades

En el caso de estructuras plurales, los requisitos exigidos para participar serán acreditados por el Participante singular o por el conjunto de los miembros de la estructura plural, en los términos dispuestos en el presente

documento.

LIDER: Es aquel integrante de la estructura plural Participante que tendrá bajo su responsabilidad la designación del representante legal de la estructura plural, es decir, si el líder es una persona jurídica, debe tener vinculado a su empresa a dicho representante legal; deberá tener como mínimo un porcentaje de participación en la estructura plural de no menos el sesenta por ciento (60%), encontrándose obligado a acreditar como mínimo el sesenta por ciento (60%) de la experiencia general, la cual se determinará a partir de la sumatoria de los valores de contratos acreditados en la experiencia general, en SMMLV de acuerdo con lo establecido en el presente proceso. Todos los Participantes que presenten propuesta a través de una estructura plural, deberán designar un LIDER con el pleno cumplimiento de los requisitos aquí descritos

Con el fin de garantizar la capacidad e idoneidad del Participante, Alianza Fiduciaria como Vocera del Patrimonio autónomo Estación Central, exigirá que las estructuras plurales acrediten experiencia Técnica y en Banca de Inversión para proyectos de infraestructura de transporte e inmobiliario, que es el criterio de experiencia específica que se exige en este proceso.

Los Participantes que presenten propuesta de manera individual y todos los integrantes del Participante plural deben estar inscritos en alguna de las actividades económicas CIIU de la DIAN que se relacionan a continuación

4111	Construcción de edificios residenciales
4112	Construcción de edificios no residenciales
4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil
4329	Otras instalaciones especializadas de la construcción
4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil
5229	Otras actividades complementarias al transporte
70201	Actividades de consultoría de gestión
71101	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
74101	Actividades especializadas de diseño como consultoría profesional
74901	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p. como consultoría profesional
74902	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p. en el ejercicio de una profesión liberal

6.2 Requisitos:

La Capacidad Jurídica que deberá demostrar el Participante será 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 el presente concurso y obligar a la sociedad en las cuantías necesarias para ejecutar el proyecto en caso de resultar ganadores. Para el caso de las personas jurídicas extranjeras se tendrá en cuenta la ley aplicable en la respectiva jurisdicción de incorporación.

6.2.1 Todas las personas jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, deberán acreditar su capacidad jurídica, existencia, vigencia, representación legal presentando su respectivo Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido dentro de los 30 días calendario, anteriores a la fecha de cierre del presente concurso.

Es necesario tener en cuenta que se exige que la Sociedad haya sido constituida con mínimo un (1) año de anterioridad a la fecha de cierre, y que el término de duración sea por lo menos igual al plazo total estimado del contrato y cinco (5) años más.

No obstante lo dispuesto, la fecha de constitución de la persona jurídica podrá tener un término inferior a un (1) año de anterioridad a la fecha de cierre, siempre y cuando se trate de un Participante o miembro de la estructura plural que sea el LIDER y acredite la experiencia general o la experiencia específica a través de una sociedad matriz que sea una persona extranjera, caso en el cual la empresa matriz deberá haberse constituido con más de un (1) año de anticipación a la fecha de cierre del proceso.

Cuando el representante legal de las personas jurídicas nacionales o de las sucursales en Colombia tenga limitaciones estatutarias para presentar propuesta, para suscribir el contrato o realizar cualquier otro acto requerido para la presentación de la propuesta, la participación en el concurso de méritos abierto y/o para la contratación en caso de resultar ganador, se deberá presentar junto con la propuesta un extracto del acta en la que conste la decisión del órgano social correspondiente que autorice la presentación de propuesta, la celebración del contrato y la realización de los demás actos requeridos para la ejecución del contrato en caso de resultar ganador.

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 ganador del concurso y antes de la suscripción del contrato de consultoría. Este compromiso deberá reflejarse en la Carta de Presentación de la Propuesta (Anexo 1).

6.2.2 Fotocopia de la cédula del Representante Legal.

6.2.3 Certificación expedida por el Revisor Fiscal de la sociedad, si está obligado a tenerlo, o el representante legal de la misma, en donde acredite el cumplimiento oportuno durante los últimos seis (6) meses, de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes parafiscales, con fecha de expedición no mayor de diez (10) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso. Acompañado con la tarjeta profesional del contador público o revisor fiscal y el certificado vigente de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores. Para el caso de estructuras plurales, cada miembro deberá aportar las certificaciones antes mencionadas.

6.2.3 Garantía de seriedad de la oferta:

Con la propuesta se deberá presentar una de las siguientes garantías que respalden la oferta mercantil que hace el participante en el presente concurso de méritos.

6.2.4.1. Póliza de seriedad de la Oferta.

El Participante debe constituir una póliza de seriedad de la oferta expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada en Colombia o una garantía bancaria, a favor de entidades particulares:

Beneficiario: PATRIMONIO AUTONOMO "ESTACIÓN CENTRAL"-
NIT No. 830.053.812-2

Afianzado: El oferente. Si quien presenta la oferta es un consorcio o unión temporal, deben aparecer los nombres de todos sus integrantes.

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.

Vigencia: Cuatro (4) meses contados a partir de la fecha límite para presentar ofertas.

Objeto: Describir la totalidad del objeto de esta convocatoria.

Cuantía: 10% del valor total del presupuesto oficial asignado para el presente concurso de méritos.

A la propuesta 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. La póliza debe estar referida expresamente al presente concurso de méritos.

Cuando la propuesta la presente un Consorcio o Unión Temporal, la Garantía de Seriedad debe ser otorgada por todos sus integrantes y especificando el nombre del Participante plural.

6.2.4.2. Fiducia mercantil en garantía:

Si el oferente utiliza este mecanismo de cobertura, deberá presentar simultáneamente con la propuesta, la copia del respectivo contrato y entregar el certificado de garantía expedido por la sociedad fiduciaria.

La Fiduciaria no podrá oponer a Alianza Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo Estación Central, en ningún caso, la excepción de contrato no cumplido ni le será admisible discutir la responsabilidad del oferente.

En caso de incumplimiento, la sociedad fiduciaria con la cual el oferente constituye su garantía adelantará los trámites para hacer efectiva la misma, una vez el supervisor del contrato ponga en su conocimiento el incumplimiento.

6.2.4.3. Garantía bancaria a primer requerimiento y Carta de crédito stand by:

Si el oferente utiliza este mecanismo de cobertura, deberá presentar simultáneamente con la propuesta, el documento de la garantía. Dicha garantía bancaria podrá ser otorgada por una institución financiera, nacional o extranjera.

Alianza Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo Estación Central, podrá aceptar el otorgamiento tanto de un contrato de garantía bancaria, como el de una carta de crédito stand by, siempre que:

1. Conste el nombre de PATRIMONIO AUTONOMO “ESTACIÓN CENTRAL”- NIT No. 830.053.812-2, como beneficiario(a) de la garantía.
2. Consten los riesgos garantizados, los cuales deben ser los indicados en el presente documento.
3. Conste la vigencia de la garantía y el valor garantizado, de acuerdo con lo exigido en el presente documento
4. Conste que el establecimiento de crédito asume en forma expresa, autónoma e irrevocable a favor de PATRIMONIO AUTONOMO “ESTACIÓN CENTRAL”- NIT No. 830.053.812-2, el compromiso de honrar las obligaciones a cargo del Oferente solicitante, en caso de incumplimiento de la propuesta por parte de éste.
5. Conste la forma de hacer exigible la garantía.
6. Conste que la garantía deberá ser efectiva a primer requerimiento cuando el acto administrativo en firme que declara el incumplimiento de las obligaciones contractuales o cualquiera de los eventos constitutivos de incumplimiento de la seriedad de los ofrecimientos hechos se ponga en conocimiento del establecimiento de crédito.

6.2.5 Consorcio o Unión Temporal:

Quienes presenten propuesta a través de consorcios y uniones temporales, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la existencia, vigencia, representación legal y la capacidad jurídica de todos y cada uno de los miembros de la estructura plural de tal manera que sea claro que todos los representantes cuentan con facultades suficientes para la representación sin limitaciones de todos y cada uno de los integrantes, en todos los aspectos que se requieran para la presentación de la propuesta y para la suscripción y ejecución del contrato de consultoría a través de la forma asociativa escogida.
- b) Designar en el documento privado de creación de la forma asociativa o de manera separada a la persona natural que, para todos los efectos, representara al consorcio o unión temporal.
- c) Acreditar un término mínimo de duración del consorcio o de la unión temporal, por lo menos igual al plazo total estimado del contrato de consultoría y cinco (5) años más.
- d) Cuando una Propuesta sea presentada por dos o más personas a través de las figuras de consorcio o Unión Temporal, deberá consignarse de manera clara y expresa en el documento privado de asociación si la misma se da en calidad de consorcio o unión temporal y, en este último caso, señalarán los términos y extensión de la participación de cada uno de los miembros de la unión temporal en la propuesta y en el contrato. Este requisito se acreditará con el original del documento privado mediante el cual se constituyan el consorcio o la unión temporal.

- e) Para constituirse en unión temporal, deberá expresarse así de manera clara y explícita; de otra forma, en el caso de propuestas presentadas por dos o más personas jurídicas nacionales o extranjeras, se presumirá la intención de concurrir al presente proceso en consorcio, con los efectos y consecuencias que dicha forma de asociación conlleve para los miembros de la respectiva estructura plural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993. También se presumirá la intención de concurrir al presente proceso en Consorcio, con los efectos señalados, cuando el acuerdo de unión temporal no señale con claridad los términos y extensión de la participación de cada uno de los miembros de la unión temporal en la propuesta y en el contrato.
- f) Adicionalmente, en el caso que se presente una propuesta bajo la modalidad de consorcio o unión temporal, cada miembro de la respectiva estructura plural deberá tener en cuenta que, en caso de resultar ganador, la composición del respectivo consorcio o unión temporal, durante el desarrollo del contrato de consultoría, deberá ajustarse a la siguiente regla: el miembro original del consorcio o unión temporal, que aparezca en la propuesta y que haya sido LIDER deberá permanecer como miembro de la misma, y mantener su porcentaje de participación original (acreditado en la propuesta) durante el plazo de ejecución del contrato y en caso de que por parte de Alianza Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo se autorice su no permanencia, deberá sustituirle por una persona jurídica con las mismas condiciones y alcances del LIDER saliente.
- g) Apoderados. Los miembros de Consorcios o Uniones Temporales extranjeros sin domicilio en Colombia, deberán acreditar un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la Propuesta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del Concurso de Méritos Abierto, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el Contrato si a ello hubiere lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo establecido para el presente proceso. Dicho apoderado podrá ser el mismo apoderado único para los demás miembros de 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 proceso. El poder a que se refiere este párrafo podrá otorgarse en el mismo acto de constitución de la Estructura Plural. Para fines de claridad únicamente, las personas jurídicas extranjeras sin domicilio 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. En todo caso, si no se precisan tales condiciones y/o limitaciones, Alianza Fiduciaria presumirá que cualquiera de los apoderados podrá suscribir y vincular al integrante de Consorcio o Unión Temporal extranjero sin domicilio en Colombia.

6.3 Requisitos Técnicos.

6.3.1 Experiencia General del Participante:

La experiencia general podrá acreditarse en contratos de consultoría y/o asesoría en banca de inversión, estructuración técnica, legal y financiera y/o Project Finance y/o estudios y/o diseños para proyectos que tengan relación con el objeto de la presente convocatoria, de por lo menos diez (10 años) en el ejercicio de su actividad. Para estructura plural, el líder deberá contar con diez (10 años) en el ejercicio de su actividad y cada uno de sus miembros deberá acreditar mínimo 5 años de experiencia requerida.

La información se relacionará en el Anexo No. 2, el cual deberá ser suscrito por el Representante Legal del Participante y para la estructura plural, cada uno de sus miembros deberá diligenciar el citado formato. Anexando copia de las certificaciones que acrediten la experiencia.

6.3.2 Experiencia específica acreditada:

La experiencia específica del Participante se verificará con máximo cinco (5) contratos ejecutados cuya sumatoria sea igual o superior al valor del presupuesto oficial (\$2.000.000.000) que corresponde a 3.247 SMMLV, cuyo objeto

se relacione con el del presente proceso (relacionadas con estructuraciones técnicas, legales y financieras de proyectos de proyectos de infraestructura e inmobiliarios).

La experiencia específica podrá acreditarse en contratos de consultoría y/o asesoría en banca de inversión, estructuración técnica, legal y financiera y/o Project Finance para proyectos de Infraestructura (de transporte y/o de energía, y/o de telecomunicaciones y/o de acueducto y alcantarillado) e inmobiliario y/o Estudios y/o diseños para la construcción de sistemas de transporte e inmobiliarios, que sumen el valor del presupuesto oficial del presente proceso.

En estructuras plurales deberá ser demostrado con máximo cinco (5) contratos ejecutados cuya sumatoria sea igual o superior al doble del valor del presupuesto oficial cuyo objeto se relacione con el del presente proceso, en donde cada uno de los miembros acrediten experiencia de al menos el 20% del valor del presupuesto oficial del presente concurso de méritos.

La experiencia específica del Líder en estructuras plurales, deberá ser aportada en mínimo dos (2) contratos, para lo cual el Participante deberá diligenciar el Anexo No. 3, en el cual deberá incluir la experiencia específica de los miembros no líder. En el mismo formato se deberá incluir la experiencia general de los miembros NO Líder, la cual corresponderá como mínimo a un (1) contrato, de forma tal que, la sumatoria de los contratos acreditados por el miembro LIDER y los NO líderes no podrán superar el máximo de contratos exigidos en la experiencia específica, es decir, un máximo de cinco (5) contratos.

Las certificaciones de los contratos que se acrediten para Banca de Inversión en los aspectos considerados deberán ser exitosos, entendiendo como exitosos los proyectos de estructuración que hayan dado **como resultado transacciones y/o inversiones producto de la Consultoría y/o Asesoría de los proyectos** de Infraestructura (de transporte y/o de energía, y/o de telecomunicaciones y/o de acueducto y alcantarillado) e inmobiliario, **en las cuales se deberá** acreditar un valor igual o superior a seiscientos mil millones de pesos (\$600.000.000.000) a precios del 2.014, que corresponde a 974.026 SMMLV.

La información se relacionará en el Anexo No. 3, el cual deberá ser suscrito por el Representante Legal del Participante y para la estructura plural, cada uno de sus miembros deberá diligenciar el citado formato, adjuntando las respectivas certificaciones.

Los Participantes no podrán presentar un contrato principal más de una (1) vez para acreditar la experiencia específica requerida. Por lo tanto, si se llegare a acreditar un contrato más de una vez, solamente evaluará el primer contrato principal que haya sido relacionado en el Anexo No. 3. Los contratos con los cuales se acredite la experiencia general, pueden ser utilizados para acreditar la experiencia específica siempre y cuando cumplan con todas las condiciones exigidas en el presente proceso.

Para efectos de la experiencia específica no podrá acreditarse el mismo contrato por dos (2) o más miembros de la misma estructura plural. De esta forma, si dos (2) miembros desarrollaron un mismo contrato principal y es presentado por ambos, éste se entenderá acreditado por una sola vez como un solo contrato principal.

Para efectos de la acreditación de la experiencia específica no se aceptarán contratos provenientes de subcontratos. Los contratos principales válidos para acreditar la experiencia específica serán únicamente aquellos de primer orden, es decir aquellos contratos celebrados entre el primer contratante (entidad pública, privada u organismo multilateral) y el primer consultor contratista (persona jurídica, consorcio, unión temporal o cualquier clase de asociación).

La experiencia específica se acreditará mediante la presentación de certificaciones que deberán contener la siguiente información: (a) nombre del consultor y de sus miembros, junto con la discriminación de la participación de cada miembro en la Estructura Plural Anterior, (b) objeto y/o alcance del contrato, (c) fecha de inicio, (d) fecha de terminación y/o de liquidación, (e) valor total de la Transacción o del Cierre Financiero, según corresponda. (f) principales actividades desarrolladas mediante las cuales se puedan verificar las características exigidas en el presente proceso.

Las certificaciones deberán contener la siguiente información:

- a) Copia del contrato principal junto con la constancia de su terminación y/o el acta de liquidación y/o el acto administrativo de liquidación, si de acuerdo con la normatividad de contratación es necesaria la liquidación, en caso que el contrato principal no haya sido liquidado, se deberá anexar el acta de terminación y/o el acta de recibo final; y/o
- b) Una certificación emitida por la entidad contratante en la que conste la información descrita anteriormente y en especial, haber concluido su ejecución, o que el contrato fue liquidado y que las actividades desarrolladas fueron terminadas.

Para efectos de acreditar la información requerida sobre el porcentaje de participación en estructuras plurales anteriores, los Participantes podrán también adjuntar al Anexo No. 3, una certificación adicional, en la cual la entidad contratante certifique el porcentaje de la participación de los miembros de la estructura plural anterior, tanto al inicio como al final del mismo;

En caso de contratos acreditados mediante experiencia en estructuras plurales anteriores, se evaluarán de la siguiente manera: (i) si el porcentaje de participación en la estructura plural anterior fue igual o mayor al treinta por ciento (30%), se tendrá como válido el cien por ciento (100%) de dicha experiencia, (ii) si el porcentaje de participación en la Estructura Plural Anterior fue menor al treinta por ciento (30%), se tendrá en cuenta la experiencia en forma proporcional al porcentaje de participación que se haya tenido, para todos los efectos. Esta regla será aplicable tanto para la determinación del valor de la transacción como el del cierre financiero, según corresponda.

6.3.3. Personal y cargas de trabajo.

A continuación se relaciona el personal mínimo obligatorio requerido para la ejecución de la consultoría especializada que no será calificable, pero que el Consultor deberá presentar dentro del término establecido en el contrato y deberá contar con él para su ejecución.

Fueron definidos los perfiles necesarios para la buena ejecución del contrato, el número de personal mínimo necesario para cada perfil, requeridos para cumplir con las obligaciones de la Consultoría, en el equipo de trabajo mínimo.

Para acreditar el cumplimiento del equipo de trabajo mínimo se deberá relacionar el Formato correspondiente y se anexarán las hojas de vida con sus respectivos soportes para evidenciar el cumplimiento del personal de trabajo.

EQUIPO DE TRABAJO BÁSICO		
CARGO	FORMACION	EXPERIENCIA ESPECIFICA
Director de Proyecto	Ingeniero, Arquitecto, Economista, Financista, Administrador de Empresas, Estudios de Posgrado en Proyectos o Administración	10 años de experiencia como director de trabajos consultoría del sector urbano inmobiliario, con experiencia reconocida y certificada como director de estructuración, en mínimo dos (2) estructuraciones de proyectos de vinculación de capital privado de infraestructura y/o inmobiliaria, que se hayan dado como resultado una transacción producto de la Consultoría y/o Asesoría
Coordinador Técnico	Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero catastral, Ingeniero de vías y/o transporte, Ingeniero industrial, Economista, Financista, Administrador de Empresas o afines; con Estudios de posgrado en proyectos	7 años de experiencia como director de trabajos consultoría del sector inmobiliario, gestión y o planificación urbana.
Experto en Cálculo de Tráfico de Pasajeros en Transporte Público Masivo	Se requiere un profesional en economía, estadística, ingeniero civil, de vías y transporte, industrial o afines; con estudios de posgrado en ingeniería y/o transporte	3 años de experiencia en el cálculo de de tráfico de pasajeros en sistemas de transporte masivo
Experto en Costos y Presupuesto	Ingeniero administrador de empresas o economista con estudios de posgrado en proyectos, finanzas o afines	5 años de experiencia certificada en consultoría o construcción en estimación de presupuestos
Coordinador Financiero	Economista, Financiero o Administrador, con estudios de posgrado en administración, aspectos financieros y/o de proyectos, metodología PMI	7 años en la estructuración de proyectos urbanos inmobiliarios o 2 consultorías para el desarrollo de un proyecto con vinculación de capital privado en infraestructura.
Coordinador Jurídico	Abogado con estudios de posgrado en Derecho Administrativo	7 años de experiencia específica certificada en estructuración de concesiones o proyectos públicos de vinculación de capital privado
Experto en Promoción de Proyectos Urbanos Inmobiliarios	Arquitecto, Economista, Financiero o Administrador, con estudios de posgrado	7 años de experiencia en la promoción de proyectos de inversión pública y privada
Cada uno de los coordinadores o quien haga sus veces deberá conformar un equipo de trabajo que permita dar cumplimiento a los productos solicitados por el contratante		

6.4. Sitio de prestación del servicio. El servicio será prestado en la ciudad de Bogotá D.C.

6.5 Requisitos Financieros.

El Participante deberá anexar la siguiente información de carácter financiero, teniendo en cuenta que para la fecha de presentación de la oferta el Participante no tendrá en firme los estados financieros de la vigencia 2.014.

Por lo tanto, la capacidad financiera de los Participantes se acreditará mediante la presentación del balance general a 31 de diciembre de 2013, debidamente suscrito por el representante legal, contador y revisor fiscal (si a ello hubiere lugar); Certificación de los Estados Financieros (suscrito por el Representante Legal y Contador Público); Dictamen de los Estados Financieros (suscrito por Revisor Fiscal o Contador Independiente), de acuerdo a las normas contables vigentes y adjuntando los documentos pertinentes de dichos profesionales (tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores con vigencia no superior a tres meses teniendo en cuenta la fecha de cierre del proceso.

Para el Participante en forma individual o en estructura plural, cada miembro de la estructura plural deberá diligenciar el Anexo No. 5.

Dichos formatos deberán registrar en todos los casos, información tomada de los balances generales y el estado de pérdidas y ganancias de la compañía en el cual se reflejen los resultados correspondientes al último año fiscal, debidamente aprobados por la asamblea de accionistas, junta de socios o el órgano social competente, correspondientes al último cierre anual ordinario.

En el caso de empresas extranjeras, los estados financieros de los cuales se tome la información deberán estar preparados de conformidad con los estándares internacionales de reporte financiero –IFRS, y deberán encontrarse **DEBIDAMENTE AUDITADOS Y DICTAMINADOS**.

También podrán, a opción de la empresa extranjera, presentar 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.

La capacidad financiera del Participante será determinada con base en los siguientes indicadores: capital de trabajo, liquidez y endeudamiento

6.5.1 Indicadores Financieros

6.5.1.1 Capital de Trabajo Neto: Indica el valor de los fondos líquidos de que dispone la empresa, por encima de las deudas que debe pagar a corto plazo.

Se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Capital de Trabajo Neto} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

El Capital de trabajo neto deberá ser igual o superior al 30% del valor del presupuesto oficial.

6.5.1.2 Índice de Liquidez: Determina la disponibilidad de recursos de la empresa para cubrir los pasivos a corto plazo

Se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Índice de liquidez} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente} \geq 1.4$$

6.5.1.3. Razón de Endeudamiento: Mide la proporción de los activos que están financiados por terceros.

Se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Razón de Endeudamiento} = \text{Pasivo Total} / \text{Activo Total} \leq 70\%$$

Nota 1: Para el caso de los Consorcios o las Uniones Temporales la verificación de los indicadores financieros anteriormente señalados, se calculará independientemente para cada miembro del consorcio o la unión temporal y se determinará, el indicador total del Participante, por la suma de los valores resultantes ponderados, según el porcentaje de participación establecido en el acta de constitución por sus miembros. Para efectos de los Consorcios cuando este documento no señale dicho porcentaje la ponderación se hará por partes iguales entre el número de integrantes.

Si verificados los indicadores financieros se establece que el Participante NO cumple con todos y cada uno de ellos, se le dará un plazo para subsanar posibles errores y suministrar nueva información luego de ello se verificará su cumplimiento para determinar si cumple o no con los requisitos mínimos establecidos.

Para el caso de los Consorcios o las Uniones Temporales la verificación de los indicadores financieros anteriormente señalados, se calculará independientemente para cada miembro del consorcio o la unión temporal y se determinará, el indicador total del Participante, por la suma de los valores resultantes ponderados, según el porcentaje de participación establecido en el acta de constitución por sus miembros. Para efectos de los Consorcios cuando este documento no señale dicho porcentaje la ponderación se hará por partes iguales entre el número de integrantes.

7. FACTORES DE SELECCIÓN

	FACTOR	CRITERIO	PUNTAJE
1	EXPERIENCIA ESPECÍFICA TÉCNICA ADICIONAL	<p>A) Certificaciones de Experiencia específica Adicional (300 puntos)</p> <p>Las certificaciones adicionales a la mínima requerida en el presente documento respecto de los contratos que se relacionan con contratos de consultoría y/o asesoría para estructuración técnica, legal y financiera en proyectos de Infraestructura (de transporte y/o de energía, y/o de telecomunicaciones y/o de acueducto y alcantarillado) e inmobiliario y/o Estudios y/o diseños para la construcción de sistemas de transporte e inmobiliarios, que sumen el valor del presupuesto oficial del presente proceso.</p> <p>En este sentido, al Participante que acredite el mayor número de certificaciones se le otorgará el máximo puntaje de 300 puntos, a los demás Participantes se les asignará el puntaje de manera proporcional aplicando regla de tres simple directa. (Anexo No. 8)</p>	300
2.	EXPERIENCIA ESPECÍFICA FINANCIERA ADICIONAL	<p>B) Certificaciones de Banca de Inversión Exitosas (400 puntos)</p> <p>Las certificaciones adicionales a la mínima requerida en los requisitos en el presente documento respecto de los contratos que se acrediten para Banca de Inversión en los aspectos considerados deberán ser exitosas, entendiendo como exitosos los proyectos de estructuración que hayan dado como resultado transacciones y/o inversiones producto de la Consultoría y/o Asesoría de los proyectos, en las cuales se deberá acreditar un valor igual o superior a seiscientos mil millones de pesos (\$600.000.000.000) a precios del 2.014, fecha de apertura del presente concurso.</p> <p>En este sentido, al Participante que acredite el mayor número de certificaciones se le otorgará el máximo puntaje de 400 puntos, a los demás Participantes se les asignará el puntaje de manera proporcional aplicando regla de tres simple directa. (Anexo No. 8)</p>	400

3.	TIEMPO	<p>Menor plazo de ejecución de la Consultoría (300 puntos)</p> <p>Al Participante que oferte la realización de la consultoría, con todos los productos establecidos, en el menor tiempo (número de meses de acuerdo determinados para la fase 1 del desarrollo de la presente consultoría), se le otorgará el máximo puntaje de 300 puntos, a los demás Participantes se les asignará el puntaje de manera proporcional aplicando regla de tres simple inversa.</p> <p>Se aclara que si el Participante oferta el mismo tiempo establecido de ejecución de la fase 1 (3 meses = 12 semanas), no se le otorgará puntaje.</p> <p>(Anexo No. 9)</p>	300
TOTAL			1.000

8. REGLAS DE DESEMPATE

Cuando aplicados los factores de evaluación se presente empate entre dos o más ofertas, se aplicarán en estricto orden los siguientes criterios de desempate:

- 1) En caso de empate se adjudicará el contrato al Participante que haya obtenido el mayor puntaje en la experiencia específica adicional financiera.
- 2) En caso que persista el empate, se adjudicará el contrato al Participante que haya presentado la menor oferta económica.
- 3) En el caso que persista el empate, se adjudicará al Participante que haya radicado primero su oferta.

Si luego de ser aplicados los criterios anteriores, se mantiene el empate, se procederá a elegir el ganador mediante sorteo por balotas, las cuales se numerarán de acuerdo con el número de Participantes. En primer lugar se realizará un sorteo para establecer cuál será el orden en que cada Participante escogerá la balota. Realizado este primer sorteo los Participantes procederán a escoger balota en el orden que se haya determinado y se adjudicará el proceso de selección a aquel que saque la balota con el número mayor y cuyo resultado es aceptado de antemano por los Participantes involucrados en el empate sin lugar a reclamación alguna.

9. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS OFERTAS

Además de las causales de rechazo expresadas en los diferentes apartes del presente documento, el Fideicomiso podrá rechazar cualquiera de las propuestas antes de la adjudicación del contrato, en los siguientes casos:

- Cuando el Fideicomiso compruebe que la propuesta contiene información o documentos que no se ajustan a la verdad.
- Cuando existan varias propuestas presentadas por el mismo Participante para este proceso de selección. Se aceptará la primera propuesta presentada y las demás se rechazarán.
- Cuando la oferta sobrepase el valor del presupuesto oficial asignado al presente proceso de selección.
- Cuando no se allegue junto con la propuesta las garantías de seriedad de la oferta señaladas en el presente documento.

10. CAUSALES DE DECLARATORIA DE DESIERTA DEL CONCURSO.

El Comité evaluador conformado para el efecto, recomendará a la Junta del Fideicomiso Estación Central la decisión a tomar de conformidad con la evaluación definitiva, la declaratoria desierta en los siguientes casos: a) en caso que no se presente ninguna propuesta; b) en caso que ningún Participante cumpla los requisitos mínimos establecidos para participar se declarará desierto el proceso.

11. ANÁLISIS, ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

Con relación a la estimación, tipificación y asignación de riesgos previsibles que pueden afectar el equilibrio contractual, la entidad considera que existen, los siguientes:

RIESGOS PREVISIBLES	TIPIFICACIÓN	PROBABILIDAD (Alta-Media-Baja)	ASIGNACIÓN	ESTIMACIÓN
ADMINISTRATIVOS	Demoras en el inicio del contrato, debido a la aprobación tardía de documentos de legalización del contrato.	BAJA	CONTRATANTE – CONTRATISTA	50%
	Radicación extemporánea de cuentas de cobro en la ERU como supervisor del contrato, por parte del contratista.	BAJA	CONTRATISTA	100%
	Incumplimiento de los términos legales para la liquidación contractual.	BAJA	CONTRATANTE – CONTRATISTA	50%
TECNICOS Y/U OPERATIVOS	Revisión tardía o inadecuada de los productos – servicios entregados por el consultor – contratista.	BAJA	CONTRATANTE (supervisores por parte de la ERU)	100%
	Prorrogas y suspensiones al plazo de ejecución del contrato sin las correctas justificaciones técnicas para ella.	BAJA	CONTRATANTE – CONTRATISTA	50%
	Bajo seguimiento y evaluación del interventor – supervisor a las obligaciones del contratista.	BAJA	CONTRATANTE (supervisores por parte de la ERU)	100%
	No contar con el equipo de trabajo especializado durante la ejecución del contrato	ALTA	CONTRATISTA	100%
	Demora en la radicación oportuna por parte del consultor de los productos requeridos y/o cuentas	ALTA	CONTRATISTA	100%
	No pago oportuno por parte del consultor a trabajadores en relación con servicios y subcontratos	ALTA	CONTRATISTA	100%
	Demoras por cambios de normatividad durante la ejecución del proyecto	ALTA	CONTRATANTE – CONTRATISTA	50%
	Incumplimiento de las cláusulas contractuales. (El interventor o supervisor acepta productos que no se ajusten a lo pactado en el contrato).	MEDIA	CONTRATANTE (supervisores por parte de la ERU)	100%

12. ANÁLISIS DE LAS GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS POSIBLES PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO A CELEBRAR

- **Cumplimiento de las Obligaciones:** por el veinte por ciento (20%) del valor del contrato, constituida desde la suscripción de esta más el plazo de ejecución y seis (6) meses más.
- **Calidad del servicio:** Por el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, vigente por el término de ejecución del mismo y seis (6) meses más.
- **De Salarios y Prestaciones Sociales:** Por el diez por ciento (10%) del valor total del contrato, vigente por el plazo de ejecución del mismo y tres (3) años más.
- **Responsabilidad Civil Extracontractual** por el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, la cual deberá establecerse por el término de ejecución del contrato. y un (1) año más.

13. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

La liquidación del contrato se realizará al finalizar el plazo establecido. Al término del plazo de ejecución del contrato se levantará acta de liquidación dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.

Durante la etapa de liquidación las partes acordaran los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar con ocasión a la ejecución del contrato celebrado.

Para la liquidación la fiduciaria Alianza S.A como vocera del Patrimonio Autónomo Estación Central enviará previa aprobación por la Junta del Fideicomiso, el acta de liquidación, al contratista al domicilio registrado en el contrato, quien tendrá diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha del acta para realizar las observaciones que estime pertinentes y/o suscriba el acta remitida. En caso de no recibir observaciones en el plazo fijado se entenderá que no existen y se procederá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a suscribir el acta correspondiente.

Si durante la ejecución del contrato surgen discrepancias entre las partes, para su solución se acudirá a los MASC que establece la ley.

14. DESIGNACIÓN DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO

La supervisión será ejercida por la Gerencia General de la ERU o a quien ésta designe para ello.

Proyectaron: Mercedes Sierra Muñoz – Profesional Dirección Financiera ERU.
Camila Espinosa – Profesional Dirección Financiera ERU.

Aprobaron: Mario Avellaneda – Director Técnico ERU.
Martha Inés Güiza Rojas – Directora Financiera ERU.
Juan Pablo Barrios – Director Jurídico ERU.

ANEXO No. 1.
FORMATO CARTA DE PRESENTACIÓN DE OFERTA

Ciudad y fecha

Señores

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Patrimonio Autónomo Estación Central
Calle 52 No. 13-64 Piso 10,
Bogotá

Referencia: Oferta Mercantil para suscribir contrato de Consultoría para la Estructuración técnica, jurídica, financiera, operativa y la elaboración del Plan de Negocios que permita la implementación de las Unidades de Gestión 1 y 3 del Plan Parcial Estación Central, y el acompañamiento a la selección del desarrollador para la Unidad de Gestión 1

Patrimonio Autónomo Estación Central.

PRESENTACIÓN DE OFERTA

Los suscritos _____, de acuerdo con los términos de la invitación para la selección de contratista del proceso de concurso de méritos, para prestar el servicio de la referencia en el **Patrimonio Autónomo Estación Central**, nos comprometemos a firmar el contrato correspondiente.

Declaramos así mismo:

1. Que conocemos la información general y los en los términos de la invitación y aceptamos los requisitos en ellos contenidos.
2. Que nos comprometemos a ejecutar totalmente el contrato en el plazo establecido.
3. Que si se nos adjudica el contrato, nos comprometemos a constituir las garantías requeridas y a suscribir el contrato dentro de los términos señalados para ello.
4. Que la presente propuesta consta de _____ (___) folios debidamente numerados
5. Que el Valor Total de nuestra Propuesta, incluido el IVA es _____.
6. Así mismo, declaramos **bajo la gravedad del juramento**, sujeto a las sanciones establecidas en el artículo 442 del Código Penal (Ley 599 de 2000) :
 - a. Que la información contenida en la propuesta es verídica y que asumimos total responsabilidad frente al Alianza Fiduciaria Vocera del **Patrimonio Autónomo Estación Central**. cuando los datos suministrados sean falsos o contrarios a la realidad, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Penal y demás normas concordantes.
 - b. Que no nos hallamos incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad de las señaladas en la Constitución y en la Ley y no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar. **En especial, manifestamos que no nos hallamos reportados en el Boletín de Responsables Fiscales vigente, publicado por la Contraloría General de la República, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del Artículo 38 de la Ley 734 de 2002 (Código Único Disciplinario), en concordancia con el Artículo 60 de la Ley 610 de 2000.**

Atentamente,

Nombre o Razón Social del Participante: _____

NIT _____

Nombre del Representante Legal : _____

C.C. No. _____ de _____

Profesión _____

Tarjeta Profesional No. _____

Dirección _____

Teléfonos _____ Fax _____

Ciudad _____

Correo electrónico:

Celular:

Nombre Persona Responsable del Proceso:

FIRMA: _____

NOMBRE DE QUIEN FIRMA

**ANEXO No. 2.
EXPERIENCIA GENERAL**

No.	Objeto	No. del contrato	Contratante	Fecha Inicio	Fecha Finalización	Tiempo de Experiencia
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
EXPERIENCIA GENERAL TOTAL ≥ 10 AÑOS						

Se aclara que para Estructura Plural: cada miembro deberá diligenciar el formato y acreditar de forma individual la experiencia general de por lo menos 10 años, anexando las certificaciones donde se evidencia.

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

**ANEXO No. 3.
EXPERIENCIA ESPECÍFICA**

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA ESPECÍFICA TÉCNICA Y FINANCIERA													
EXPERIENCIA TÉCNICA											EXPERIENCIA FINANCIERA		
No.	Objeto	No. del contrato	Contratante	Fecha Inicio	Fecha Finalización	% de participación del Líder en la estructura plural anterior	País en el que se celebró el contrato	Valor del Contrato (moneda original)	Valor del Contrato (Pesos colombianos)	Valor del Contrato en SMMLV (2,014)	Valor de la Transacción (moneda original)	Valor de la Transacción (Pesos colombianos)	Valor de la Transacción en SMMLV (2,014)
1													
2													
3													
4													
5													

Nota: para Estructura Plural, cada miembro deberá diligenciar el formato y acreditar lo establecido en el Numeral 6.3.2.

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

**ANEXO No. 4.
EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO**

EQUIPO DE TRABAJO BÁSICO				
CARGO	NOMBRE	FORMACION	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECIFICA
Director de Proyecto				
Coordinador Técnico				
Experto en Cálculo de Trafico de Pasajeros en Transporte Público Masivo				
Experto en Costos y Presupuesto				
Coordinador Financiero				
Coordinador Jurídico				
Experto en Promoción de Proyectos Urbanos Inmobiliarios				
Cada uno de los coordinadores o quien haga sus veces deberá conformar un equipo de trabajo que permita dar cumplimiento a los productos solicitados por el contratante Los perfiles relacionados son inamovibles, representan el equipo básico que deberá tener la persona jurídica adjudicataria				

Nota: para la verificación del personal propuesto, se deberá anexar las hojas de vida con sus respectivos soportes y certificaciones.

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

**ANEXO No. 5.
INDICADORES FINANCIEROS Y DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL**

A) PARA PARTICIPANTE INDIVIDUAL:

RUBRO (Certificado a 31 de Dic de 2013)	PROPONENTE 1
Activo Total	
Activo Corriente	
Inventarios	
Pasivo Total	
Pasivo Corriente	
Patrimonio	
Presupuesto Oficial	2.000.000.000
INDICADORES FINANCIEROS Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	
Capital de Trabajo Neto	
Índice de Liquidez	
Endeudamiento	

B) PARA ESTRUCTURAS PLURALES:

Información Financiera RUBRO (Certificado a 31 de Dic de 2013)	ESTRUCTURA PLURAL			
	Valores teniendo en cuenta el % de Participación del Miembro 1	Valores teniendo en cuenta el % de Participación del Miembro 2	Valores teniendo en cuenta el % de Participación del Miembro 3	Consolidado de la Estructura Plural
Activo Total				
Activo Corriente				
Inventarios				
Pasivo Total				
Pasivo Corriente				
Patrimonio				
Presupuesto Oficial	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
RESULTADOS INDICADORES FINANCIEROS Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL				
Capital de Trabajo Neto				
Índice de Liquidez				
Endeudamiento				

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

**ANEXO No. 6.
FORMATO OFERTA ECONÓMICA**

Señores
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.-
Patrimonio Autónomo Estación Central
Calle 52 No. 13-64 Piso 10,
Bogotá

Referencia: Contratar la Consultoría para la Estructuración técnica, jurídica, financiera, operativa y la elaboración del Plan de Negocios que permita la implementación de las Unidades de Gestión 1 y 3 del Plan Parcial Estación Central, y el acompañamiento a la selección del desarrollador para la Unidad de Gestión 1

VALOR TOTAL DE LA CONSULTORÍA	VALOR SIN IVA	VALOR INCLUIDO IVA
	\$	\$

Nombre o Razón Social del Participante: _____
 NIT _____
 Nombre del Representante Legal: _____
 C.C. No. _____ de _____
 Dirección _____
 Teléfonos _____ Fax _____
 Ciudad _____
 Correo electrónico: _____
 Celular: _____

Nombre Persona Responsable del Proceso: _____

FIRMA: _____
 NOMBRE DE QUIEN FIRMA

ANEXO No. 7.

CERTIFICACION DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES
ARTICULO 50 LEY 789 DE 2002

(PERSONAS JURÍDICAS)

[Use la opción que corresponda, según certifique el Representante Legal o el Revisor Fiscal]

_____, identificado con _____, en mi condición de Representante Legal de (Razón social de la compañía) identificada con Nit _____, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de _____ certifico el pago de los siguientes aportes, pagados por la compañía durante los últimos seis (6) meses legalmente exigibles a la fecha de presentación de nuestra propuesta para el presente proceso de selección, según se indica en el cuadro que abajo aparece. Lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

(PERSONA NATURAL)

_____, identificado con _____, y con Tarjeta Profesional No. _____ de la Junta Central de Contadores de Colombia, en mi condición de Revisor Fiscal de (Razón social de la compañía) identificada con Nit _____, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de _____, luego de examinar de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, los estados financieros de la compañía, certifico el pago de los siguientes aportes, pagados por la compañía durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de la propuesta para el presente proceso de selección, según se indica en el cuadro que abajo aparece, los cuales corresponden a los montos contabilizados y pagados por la compañía durante dichos 6 meses. Lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

FIRMA

NOMBRE DE QUIEN CERTIFICA

**ANEXO No. 8.
EXPERIENCIA ESPECÍFICA ADICIONAL**

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA ESPECÍFICA ADICIONAL ASPECTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS													
EXPERIENCIA TÉCNICA											EXPERIENCIA FINANCIERA		
No.	Objeto	No. del contrato	Contratante	Fecha Inicio	Fecha Finalización	% de participación del Líder en la estructura plural anterior	País en el que se celebró el contrato	Valor del Contrato (moneda original)	Valor del Contrato (Pesos colombianos)	Valor del Contrato en SMMLV (2,014)	Valor de la Transacción (moneda original)	Valor de la Transacción (Pesos colombianos)	Valor de la Transacción en SMMLV (2,014)
1													
2													
3													
4													
5													

Nota: para Estructura Plural, cada miembro deberá diligenciar el formato y acreditar lo establecido en el Numeral 7, literales A) y B)

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

**ANEXO No. 9.
TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE CONSULTORÍA**

TIEMPO DE EJECUCIÓN CONTRATO CONSULTORÍA	TIEMPO ESTABLECIDO	TIEMPO OFERTADO
FASE 1: Estructuración	12 semanas	
TOTAL TIEMPO DE EJECUCIÓN FASE 1	12 semanas	

Se aclara que el tiempo ofertado no exime del cumplimiento y calidad de los productos exigidos en cada etapa o fase

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL