

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS EN RELACIÓN CON LOS PRE-TÉRMINOS DE REFERENCIA: INVITACIÓN No. PA SV-01-2020

Observación No 1

De conformidad con el objeto del contrato y la delimitación del predio enunciado por ustedes.

“1.3. OBJETO DEL CONTRATO

“SELECCIONAR UN ARRENDATARIO QUE SERÁ EL (LA) ENCARGADO(A) DE REALIZAR LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL O ECONÓMICA DEL PREDIO Y EL MOBILIARIO TIPO CONTENEDOR, UBICADO EN LA MANZANA 22 DEL SECTOR DE SAN VICTORINO, ENTRE LAS CALLES 9 Y 10, Y LA CARRERA 11 Y LA AVENIDA CARACAS”

Es importante se aclare si en este proceso se incluye o no la Manzana No 10.

Respuesta: La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. estimó únicamente como predio objeto del presente proceso de selección, la Manzana 22.

Lo anterior considerando que, pese a ser un predio cercano, la Manzana 10 no está habilitada y/o acondicionada como parte del Mobiliario Urbano Tipo Contenedor.

Es así como la necesidad identificada por la empresa refiere únicamente la explotación comercial de los espacios habilitados en la manzana 22.

Observación No 2. Si la repuesta a la observación No 1 es negativa, me permitió solicitar se estudie la posibilidad de incorporar en este proceso la manzana 10, la cual será destinada como parqueadero temporal anexo a la manzana 22, lo anterior teniendo en cuenta que esto contribuye a mejorar la demanda en el arrendamiento de los locales comerciales y a solucionar uno de los mayores problemas que afecta el sector de San Victorino como es la falta de parqueaderos.

Respuesta: Se confirma que el predio es la manzana 22 del sector de San Victorino, ubicado entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la avenida caracas, por las razones previamente expuestas.

Ahora bien, para el uso propuesto por el observante el predio no cumple con las condiciones mínimas para dicha explotación bajo la condición de parqueadero, de acuerdo a lo previsto en el artículo 87 y 90 de la Ley 1801 de 2016.

Observación No 3

En relación con el plazo de ejecución del contrato ustedes informan que este será inicialmente por un término de 12 meses. Al respecto me permito solicitar se estudie la posibilidad de que este plazo inicial sea de 18 meses, lo anterior teniendo en cuenta que los costos de adecuación general de la manzana 22 para iniciar su operación comercial pueden superar los \$ 300.000.000 y estos no se pueden recuperar un tiempo inferior a los 18 meses, lo que puede generar un desequilibrio económico para el arrendatario. Otro factor que influye notablemente en esta solicitud, es el poder proyectar una temporada navideña dado que la de este año 2020 no se puede realizar teniendo en cuenta la fecha en que se está realizando este proceso, pero si puede proyectarse la temporada de año 2021 y así generar un equilibrio financiero.

Respuesta: No se acepta la observación en relación con el plazo de ejecución, toda vez que este se estimó de acuerdo a las necesidades de la empresa frente a la reactivación económica del Mobiliario Urbano Temporal Tipo Contenedor, en el entendido que, deberá surtir de manera paralela un proceso de selección para el desarrollo urbano definitivo, denominado “CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA”.

En tal sentido, de acuerdo a los lineamientos previstos en el Contrato de Fiducia Mercantil fideicomiso San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista, se considera procedente ejecutar un esquema de explotación comercial temporal, previa selección del Desarrollador Adjudicatario de la solución definitiva correspondiente al proyecto inmobiliario “CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA”.

Observación No 4

En relación con la fecha de inicio del contrato me permito solicitar se estudie la posibilidad de dar como mínimo un mes de gracia para el inicio del pago del primer mes del canon de arrendamiento, lo anterior teniendo en cuenta que para iniciar su operación comercial el CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, es necesario realizar diversas adecuaciones que son indispensables como son: reparación y adecuación de baños públicos, instalación de alumbrado eléctrico interno y externo, instalación de carpas que permitan la operación económica, desinfección del predio, programa de publicidad, contratos de arrendamiento de locales (contenedores) entre otras.

Respuesta: Es pertinente indicar al observante que el proceso de selección objeto de observación, se refiere a la explotación comercial del Mobiliario Urbano Temporal Tipo Contenedor ubicado en la Manzana 22. En tal sentido, el predio y el mobiliario serán entregados bajo las condiciones actuales para su adecuación según la necesidad del arrendatario para su explotación económica.

De manera concordante, no se acepta la observación, ya que, atendiendo la estructuración económica del negocio y la naturaleza del mismo, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. no puede otorgar periodos de “gracia” frente al cumplimiento de la obligación asociada al pago del valor por concepto de canon de arrendamiento, toda vez que este se constituye como uno de los elementos esenciales del contrato.

Ahora bien, soportado en el estudio de mercado, el valor proyectado estimó la oferta de locales comerciales en el sector de San Victorino y su valor real de la dinámica comercial. Adicionalmente, se consideró la ocupación real del predio ofrecido en arrendamiento, los costos asociados a la operación, como son la administración, el personal, los servicios públicos, la vigilancia y por supuesto la bioseguridad que debe tener el arrendatario para cumplir con la normatividad vigente.

Observación No 5

Me permito solicitar se reevalúe lo expuesto en:

“1.10. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO”

“Nota 4: EL ARRENDADOR informará con un plazo no menor a DOS MESES (2) al ARRENDATARIO de la terminación anticipada, en el evento que sea requerida. Este preaviso únicamente operará para los términos de las prórrogas pactadas, esto es después del mes No. 12”

Lo anterior tenido en cuenta que si en algún momento se llegara a realizar una prórroga al contrato derivado de este proceso de igual manera se realizaría una prórroga a los contratos

individuales de arrendamiento de los locales comerciales y la aplicación de la Nota 4 convierte la prórroga el tiempo incierto lo que puede ocasionar perjuicios de carácter económico y legal contra el arrendatario (Contratante).

Respuesta: Es procedente resaltar que, este proceso atiende a un esquema temporal de explotación comercial del predio denominado manzana 22, asociado al Mobiliario Urbano Tipo Contenedor existente en él.

Lo anterior considerando que, la Empresa deberá dar inicio a la ejecución del desarrollo urbano definitivo denominado “CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA”.

Por lo anterior, el proponente deberá estimar para la presentación de la oferta, que el plazo de ejecución previsto corresponde a doce (12) meses, situación jurídica que se informa desde la publicación de los pre-términos de referencia, con el fin de que el futuro contratista estructure la propuesta acorde a lo requerido en el presente proceso de selección, así como en las condiciones legales de los vehículos jurídicos que determine precedentes para la explotación económica del predio, los cuales vincularán únicamente al arrendatario, respetando, en todo caso, lo dispuesto en los términos de referencia que rigen este proceso de selección.

A su vez, es pertinente resaltar que la nota 4, opera únicamente en el caso en que sea requerida la terminación anticipada del contrato durante la vigencia de una posible prórroga del mismo.

En virtud de lo expuesto, no se acepta la observación.

Observación No 6

Me permito solicitar se aclare lo expresado en numeral 1.12.

“ 1.12. VALOR, PRESUPUESTO ESTIMADO DEL CONTRATO, FORMA DE PAGO Y FUENTE DE FINANCIACIÓN

“Nota 2: El valor ofertado por el CONTRATISTA en el canon mínimo de arrendamiento mensual, deberá incluir y sin limitarse a ello, todos los gastos mantenimiento del predio, vigilancia, aseo, cafetería, servicios públicos, etc., y por, sobre todo, los costos asociados a las medidas de bioseguridad que deba implementar para la prevención y mitigación de las enfermedades infecciosas tales como el COVID-19 o cualquier otro que pueda existir. Así mismo los impactos económicos que pudieran generarse producto de la expedición de norma asociadas a las condiciones de bioseguridad y que pudieran tener impacto en la movilidad o transitabilidad de las personas, aforos máximos permitidos o a medidas adicionales que deban ser implementadas a efectos de garantizar la Bioseguridad, será asumidos por el ARRENDATARIO.”

De lo escrito en esta Nota 2, se puede deducir que estos gastos son descontados del canon de arrendamiento o los gastos mantenimiento del predio, vigilancia, aseo, cafetería, servicios públicos, etc., son responsabilidad del arrendatario.

Respuesta: Se acepta parcialmente la observación, en razón a que la redacción de la Nota 2 del numeral 1.12. puede ser confusa. En ese orden de ideas, se aclara que el valor ofertado por el proponente, corresponderá al canon de arrendamiento mensual a pagar, sin lugar a hacer descuentos ni deducciones.

En consecuencia, se precisa que, todos los gastos, entre otros pero sin limitarse a ellos, de mantenimiento del predio, vigilancia, aseo, cafetería, servicios públicos, etc., y por, sobre

todo, los costos asociados a las medidas de bioseguridad que deba implementar para la prevención y mitigación de las enfermedades infecciosas tales como el COVID-19 o cualquier otro que pueda existir, así mismo, los impactos económicos que pudieran generarse producto de la expedición de norma asociadas a las condiciones de bioseguridad y que pudieran tener impacto en la movilidad o transitabilidad de las personas, aforos máximos permitidos o a medidas adicionales que deban ser implementadas a efectos de garantizar la Bioseguridad, **deberán ser asumidos por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO**, sin que para tal efecto y bajo ninguna circunstancia puedan ser trasladados al ARRENDADOR, condición que se entiende aceptada con la presentación de la propuesta.

Así las cosas y de acuerdo a lo previsto en el literal c del numeral 7.1 del Estudio Previo, respecto a las obligaciones del contratista, el cual indica que el contratista *“Realizar a su cuenta y riesgo las actividades de vigilancia, pago de servicios públicos, mantenimiento y administración operativa que sean requeridas para el correcto funcionamiento de la operación temporal.”*

La citada aclaración se verá reflejada en los términos definitivos.

Observación No 7

Me permito solicitar se aclare el cuadro;

CAPÍTULO VI ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS, lo anterior teniendo en cuenta que este presenta una inconsistencia en la primera fila

AMPARO	MONTO	VIGENCIA
“De cumplimiento del Contrato, el cual incluye el pago de arrendamiento y servicios públicos	Por el veinte por cincuenta (50%) del valor de dicho Contrato	Con una vigencia igual a su plazo de ejecución y seis (6) meses más”

Respuesta: La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. acoge la observación.

En tal sentido, aclara que el monto correspondiente al amparo de cumplimiento es del cincuenta (50%), lo cual se verá reflejado en los términos de referencia definitivos.

Observación No 8

Teniendo en cuenta que la manzana 22 requiere mantenimiento general para iniciar su operación comercial, solicito se programe una visita técnica para evaluar el estado en que se encuentra actualmente.

Respuesta: Se acoge la observación en el sentido de indicar que la visita es viable para que el proponente identifique el predio objeto del presente proceso de selección, por lo cual se agenda para el próximo martes 17 de noviembre de 2020 a las 8:00 a.m. directamente en el inmueble, garantizando las medidas previstas por el gobierno nacional y distrital en materia de protocolos de bioseguridad.

Observación No 9

Me permito solicitar que para mayor claridad se definan los linderos del predio.

Respuesta: El predio se encuentra delimitado en su totalidad por un cerramiento en reja metálica y está ubicado, dentro de los siguientes linderos:

Por el norte, Con la Carrera 10 (Vehicular)

Por el Sur, Con la Calle 9 (Vehicular)

Por el Oriente, con la Carrera 11 (Vehicular), y

Por el Occidente, Con la peatonal identificada con la Carrera 12^a.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS EN RELACIÓN CON LOS PRE-TÉRMINOS DE REFERENCIA: INVITACIÓN No. PA SV-01-2020

3.3. EXPERIENCIA TÉCNICA HABILITANTE DEL PROPONENTE.

“El proponente deberá acreditar la experiencia habilitante mediante la presentación de máximo dos (2) contratos iniciados, ejecutados y terminados a la fecha de cierre del presente proceso de selección, cuyo(s) objeto(s) o actividades u obligaciones contractuales se relacionen con la comercialización o administración de contratos de arrendamiento de espacios comerciales y que sumados sean iguales o superiores a dos (2) veces el valor del canon de arrendamiento estimado (\$193'412.412), el cual equivale a cuatrocientos cuarenta y un (441) SMLMV”

Observación No 1.

Del texto anterior no es claro si en los contratos que se exigen, el valor de 441 SMLMV se refiere a un canon mensual o a la totalidad del valor del contrato, por favor aclarar.

Respuesta: Los cuatrocientos cuarenta y un (441) SMLMV se refiere a dos veces el valor MENSUAL del canon de arrendamiento.

Observación No 2.

No existe coherencia entre el objeto de los términos de referencia y la experiencia técnica habilitante, pues el objeto de la convocatoria es la selección de un arrendatario, quien deberá acreditar que puede atender el pago del canon propuesto, pero no tiene relación que los contratos que acrediten experiencia se relacionen con la comercialización o administración de contratos de arrendamientos de espacios comerciales, lo anterior sería si estaría integrando el espacio en administración, para efectos contractuales el arrendatario recibirá el predio y le dará el uso que tenga el predio, así como puede no usarlo, su obligación principal es el pago del canon en los términos contractuales.

En virtud de lo anterior, considero que el requisito debe ser contratos de arrendamiento por el valor mencionado de bienes distintos a vivienda, lo cual será coherente con el objeto de la invitación.

Por favor definir a que se refiere con espacios comerciales, se incluyen oficinas, bodegas, locales, etc.

Respuesta: Tal como se explica en los documentos precontractuales construidos, el proponente deberá acreditar la capacidad de cumplimiento de la obligación económica (canon de arrendamiento), así como la experiencia requerida, considerando la facultad conferida de explotar comercialmente el inmueble. Lo anterior, teniendo en cuenta que este es un esquema de explotación temporal del predio denominado manzana 22, asociado al Mobiliario Urbano tipo contenedor existente en él.

Sin perjuicio de lo anterior, la empresa modificará parcialmente el numeral 3.3. en el sentido de establecer que la experiencia se acredite mediante contratos cuyo(s) objeto(s) o actividades u obligaciones contractuales se relacionen con la comercialización o administración de contratos de arrendamiento u otras figuras jurídicas relacionadas con las actividades referidas a la explotación económica o comercial de inmuebles.

Nota: Para efectos de acreditación de la Experiencia Técnica Habilitante, no serán tenidos en cuenta aquellos contratos regulados por la Ley 820 de 2003.

Observación No 3.

Dentro del numeral 3.3., específicamente en las notas no se indica, cómo deben acreditarse los contratos que darían cumplimiento a los requisitos técnicos habilitantes para contratos privados, menciona la manera para contratos públicos y con la empresa, pero no para contratos privados, por favor aclarar.

Respuesta: Se aclara al observante que la experiencia puede ser acreditada a través de la presentación de contratos suscritos con entes públicos y/o privados de conformidad con lo previsto en el numeral 3.3.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS EN RELACIÓN CON LOS PRE-TÉRMINOS DE REFERENCIA: INVITACIÓN No. PA SV-01-2020

Observación 1

A diferencia de los procesos previos, la actual invitación no contiene un correo específico para enviar observaciones, pues se limita a decir que se emplea el SECOP II y se pueden hacer observaciones hasta las 4:30 PM del día 12 de noviembre. Ante la imposibilidad de hacer las observaciones ante el SECOP II, me permito utilizar los mismos correos institucionales de la ERU que siempre hemos utilizado en TODOS los procesos previos.

Respuesta: De conformidad con lo previsto en los Pre-Términos de Referencia publicados, de manera atenta nos permitimos informar que las observaciones, al igual que las ofertas que se van a presentar, se deben realizar a través de la Plataforma SECOP II; en consecuencia, de lo anterior, la Empresa no dispuso de correos institucionales para tal efecto.

No obstante, la Empresa, en aras de garantizar los principios integrales que rigen la contratación, procede a dar respuesta a las observaciones allegadas a través de los correos institucionales dentro del término previsto en el cronograma.

Observación 2

El precio de \$193 Millones es exagerado por las siguientes razones:

- 1. El oferente debe hacerse cargo de los costos directos e indirectos de la operación y administración del bien arrendado, además de tener que destinar recursos adicionales para cumplir los protocolos de bioseguridad y distanciamiento necesarios en la actualidad.*
- 2. El estudio de mercado en el cual se basa este proyecto no contempló una época como la actual, en medio de una pandemia, por tanto, no considera la situación económica mundial de incertidumbre, recesión y el gran riesgo para nuevos negocios.*
- 3. Es notorio el alto grado de desocupación de locales comerciales en la totalidad de los Centros Comerciales del sector y la ostensible disminución de los cánones de arrendamiento en todo el territorio nacional.*
- 4. Esta crisis es mundial, pero afecta con mayor intensidad a los mercados de artículos no esenciales como los que se comercializan en San Victorino.*
- 5. Tenemos la esperanza que el objeto de este proyecto sea ayudar a la reactivación económica del sector y además contribuya a disminuir la aglomeración provocada por el mercado informal, al presentar una alternativa segura para el desarrollo del madrugón, lo cual no se consigue con esos costos exagerados en los arrendamientos de los locales.*
- 6. En la parte que hace referencia al canon de arrendamiento no es claro si son dos pagos: uno por \$93.412.412 y otro adicional que es un porcentaje a la fiducia.*

Respuesta: Para atender las observaciones, se aclara que el presupuesto estimado realizado por la entidad para determinar el valor base del canon de arrendamiento, se efectuó precisamente mediante un estudio y análisis de mercado actual, elaborado en el

sector de influencia del sector de San Victorino, teniendo en cuenta la oferta de locales comerciales y el valor real, según la dinámica comercial en dicho sector. Adicionalmente, se consideró la ocupación permitida del predio ofrecido en arrendamiento, teniendo en cuenta los costos asociados a la operación, como son la administración, el personal, los servicios públicos, la vigilancia y por supuesto la bioseguridad, que en la actualidad debe contar el arrendatario para cumplir con la normatividad vigente.

Por otra parte, el numeral 6.2 *Forma de Pago* de los documentos precontractuales construidos, establece que *“El valor del presente contrato de arrendamiento mensual, corresponderá a la oferta económica seleccionada, será cancelado por parte del contratista a favor del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista constituido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. con Alianza Fiduciaria S.A., en pagos mensuales, los cuales deberán ser consignados en la cuenta dispuesta por el patrimonio autónomo dentro de los primeros cinco (05) día de cada mes, durante el plazo del contrato”*. Contemplando un pago mensual por el valor del canon de arrendamiento, sin relacionarse este con conceptos como porcentajes a favor de la fiducia.

Observación 3

En el numeral 10.16, experiencia técnica habilitante del proponente dice: “El proponente deberá acreditar la experiencia habilitante mediante la presentación de máximo dos (2) contratos iniciados, ejecutados y terminados a la fecha de cierre del presente proceso de selección, cuyo(s) objeto(s) o actividades u obligaciones contractuales se relacionen con la comercialización o administración de contratos de arrendamiento de espacios comerciales y que sumados sean iguales o superiores a dos (2) veces el valor del canon de arrendamiento” lo cual equivale a más de \$380.000.000. Teniendo en cuenta que este proceso es sui generis, es totalmente imposible que en la totalidad en el sector de San Victorino existan contratos que se acerquen siquiera a la cuarta parte de este valor. De acuerdo a lo anterior se solicita bajar este ítem a 100 SMLMV.’

Respuesta: El requisito habilitante objeto de observación, contempla que deberán ser *IGUALES* o *SUPERIORES* a dos (2) veces el valor del canon de arrendamiento.

No obstante, con el objeto de lograr mayor participación de proponentes, se estima viable la modificación del requisito, en el sentido de establecer que

“El proponente deberá acreditar la experiencia técnica habilitante mediante la presentación de máximo dos (2) contratos iniciados, ejecutados y terminados a la fecha de cierre del presente proceso de selección, cuyo(s) objeto(s) o actividades u obligaciones contractuales se relacionen con la comercialización o administración de contratos de arrendamiento u otras figuras jurídicas relacionadas con las actividades referidas a la explotación económica o comercial de inmuebles, que sumados sean iguales o superiores a uno punto cinco (1.5) veces el valor del canon mensual de arrendamiento, el cual equivale a trescientos treinta (330) SMLMV.”

En tal sentido, se procederá a efectuar el ajuste en aquellos documentos precontractuales donde sea requerido.

Observación 4

Este proyecto no es claro si incluye o no la manzana 10, la cual es clave en el desarrollo de este negocio, por tanto, respetuosamente solicito que se haga claridad que SI incluye la manzana 10.

Respuesta: La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. estimó únicamente como predio objeto del presente proceso de selección, la Manzana 22.

Lo anterior considerando que, pese a ser un predio cercano, la Manzana 10 no está habilitada y/o acondicionada como parte del Mobiliario Urbano Tipo Contenedor.

Es así como la necesidad identificada por la empresa refiere únicamente la explotación comercial de los espacios habilitados en la manzana 22.

Solicitudes:

- 1. Rebajar el canon mínimo que se puede proponer a \$100.000.000 y que este valor incluya LA TOTALIDAD de los costos, impuestos y comisiones.*
- 2. Igualmente bajar a 100 SMLMV la experiencia habilitante.*
- 3. Incluir de manera nítida a la manzana 10 en el proyecto.*

A las solicitudes, remitirse a la respuesta emitida cada una de las observaciones según corresponda.

Evaluación económica

Dirección Comercial

ORIGINAL FIRMADO

Revisión jurídica

Dirección de Gestión
Contractual.

ORIGINAL FIRMADO

Revisión técnica

Dirección Comercial.

ORIGINAL FIRMADO