

**RESPUESTA OBSERVACIONES A TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS
 INVITACIÓN PÚBLICA PAD-BDC-12-2021**

Observaciones Audiencia Asignación de Riesgos

No	Nombre	Empresa	Observaciones
1	Leonora Margarita Rossi Buenaventura	Abogados Rossi	No presentó observaciones
2	Alejandro Delgado Lozano	Profit Banca de Inversión SAS	No presentó observaciones
3	Alejandro Gaviria	IDOM	Acreditación experiencia ponderable – criterio No. 3 – Estudios de mercado. ¿Qué documento se puede aportar para acreditar esa experiencia específica?
4	Ana Gabriela Franco	Posse Herrera & Ruiz	Solicita se reconsidere la experiencia mínima habilitante y ponderables de los numerales 3.3.1. y 3.3.4 de los Términos de referencia relacionada con los componentes legal y financiero que no correspondan a proyectos de APP
5	Andrés Felipe Lesmes	CIP S.A.S.	No presentó observaciones
6	Angelica María Perez	Proyectos y Diseños SAS	Solicita se aclare sobre los documentos con los cuales se puede acreditar el Capex y área.
7	Antonio De Blas	Lanik Ingenieros S.A.	Experiencia ponderable como se acredita el Capex en los contratos a presentar
8	Carlos Botero	WSP	Solicita reevaluar el presupuesto oficial, lo considera muy bajo
9	Carolina Collante	KPMG	No presentó observaciones
10	Daniela Mejía	Duran & Osorio	Observación de Gabriela Sánchez
11	Fernando Méndez	EY	1. Solicita aclarar la acreditación de la red global de firmas, relacionado con la certificación emitida por la empresa principal y firmada por la persona autorizada y no por los representantes legales. 2. Considerar incluir una comisión de éxito en el proceso.
12	Gabriela González	Posse Herrera & Ruiz	Observación presentada por Ana Gabriela Franco
13	Gabriela Sánchez Escamilla	Duran & Osorio Abogados	1. Aclaración riesgo 12 de la matriz que no sea compartido. 2. Solicita considerar incluir comisión de éxito; 3. Reducir el porcentaje de la póliza de cumplimiento al 20%; 4.

			Experiencia habilitante y ponderable numeral 3.3.1 contratos 100 ejecutados, confirmar que los contratos presentados pueden estar en etapa de liquidación, y 5. Considerar el cronograma de pagos de la fase 3, liquidación es un trámite administrativo y solicitan se reconsidere
14	Helena Margarita Cardona	Profit Banca de Inversión SAS	1.Solicita revisar el riesgo relacionado con los tiempos de aprobación de la fase 1 – prefactibilidad. 2. Qué diferencia hay entre Capex y presupuesto estimado de inversión – revisar literal m- página 50 de los Términos de referencia. 3. Cómo se actualizan los Capex de contratos ejecutados en años anteriores a 2020. Hay una fórmula de actualización? 4. Considerar la posibilidad de acreditar las experiencias no solo con certificaciones y otros documentos listados, sino mediante documentos técnicos y otros documentos donde se reflejen área y Capex
15	Jaime Luque Ramírez	Kairos PMO	Solicita se aclare si en la etapa de prefactibilidad se va a contar con acompañamiento de la entidad concedente
16	Jorge Alberto López		No presentó observaciones
17	José Alejandro Benavides	Garrigues Colombia SAS	No presentó observaciones
18	Lorena Urrea	ICEACSA	No presentó observaciones
19	Luis Felipe Manrique	Bonus Banca de Inversión	¿Solicita revisar el riesgo 12 de la matriz de riesgos, cuáles son las consecuencias de que sea compartido? Qué responsabilidad tendrá el consultor y consecuencias económicas.
20	Miguel de la Espriella	Moncada Abogados	No presentó observaciones
21	Paola Soler	Posse Herrera & Ruiz	Observación de Ana Gabriela Franco
22	Valentina Carvajal	Sumatoria SAS	1.Valor de la consultoría, aumentar el presupuesto por no contar con una comisión de éxito. 2.Experiencia habilitante se considere que para el componente financiero se pueda acreditar mediante la estructuración de proyectos de infraestructura.

Respuesta No 3: Se informa al interesado que para este punto los Términos de Referencia Definitivos se modificarán mediante adenda en el sentido de que el requisito se acreditará

con contratos o certificaciones en el que se indique que se desarrollaron estudios de mercado o inteligencia de mercado.

Respuesta No 4: Atendiendo la naturaleza y complejidad del proceso, así como las obligaciones y responsabilidad del contratista durante la ejecución del contrato la Empresa ha considerado que se requiere experiencia específica en estructuración de proyectos por APP en los componentes legal y financiero por lo que no se acoge su observación.

Respuesta No 6: Una vez revisada la observación, se acepta que la acreditación de la experiencia (ej. CAPEX y/o m2) que no está contenida en la certificación expedida por el contratante, se realice mediante la presentación de documentos que se encuentren firmados o avalados por el contratante o persona o entidad autorizada, siempre que garanticen y den la certeza de la experiencia requerida. Se ajustarán los Términos de Referencia mediante adenda en ese sentido.

Respuesta No 7: Remitirse a la respuesta anterior.

Respuesta No 8: Se aclara que el valor del presupuesto estimado para la ejecución del contrato se determinó de acuerdo con el Estudio de Mercado publicado en el Anexo 7, por lo anterior, no se acoge solicitud del interesado.

Respuesta No 11:

1. Se acoge su observación y se modificará en la adenda que será publicada. El requisito para acreditar la experiencia de una red global de firmas se podrá realizar mediante la presentación de la certificación donde conste i) la existencia de la red global de firmas, para lo cual deberá presentar el correspondiente documento que no sea mayor a 30 días contados desde la fecha límite establecida para la presentación de las ofertas, firmada por quien se encuentre autorizado; ii) el contrato u otros documentos que prueben la vinculación del Oferente singular o plural con dicha red global de firmas.

2. No se acoge solicitud. La FUGA y la ERU en observancia del Estudio del Mercado y Análisis del Sector propios de la presente contratación, considera que el modelo de negocio y contrato propuesto sin contemplar la comisión de éxito se encuentra dentro del marco legal y resulta completamente viable dentro del actual mercado colombiano.

Respuesta No 13:

1. Frente al riesgo 12 de la matriz de riesgos, se consideró que el mismo será asumido por la ERU por lo que se hará el respectivo ajuste en la matriz de riesgos.

2. Favor remitirse a Respuesta No 11 numeral 2.

3. En relación con la reducción del porcentaje de la póliza de cumplimiento, analizadas las condiciones del mercado frente al objeto y obligaciones del contrato que se aspira a celebrar producto de la presente convocatoria, se considera procedente la disminución del porcentaje al 20%, y en este sentido se ajustará proporcionalmente el porcentaje previsto

para la cláusula penal pecuniaria, toda vez que, acorde con lo indicado por Fasecolda, Entidad Gremial sin ánimo de lucro que agrupa a las compañías de seguro existentes en el país, estos porcentajes deben ser equivalentes, atendiendo la naturaleza de la pena en cuanto se trata de la tasación anticipada de perjuicios. Aspectos que se verán reflejados en adenda que se será publicada oportunamente en el portal del secop II.

4. Se aclara que, según lo definido por la entidad, se considera necesario que para efectos de acreditar la experiencia habilitante y ponderable los contratos estén 100% ejecutados y recibidos a satisfacción por parte de la entidad contratante, por lo que no es necesario que estén liquidados.

5. No se acoge observación en tanto que durante la etapa de liquidación del contrato se extienden obligaciones del contratista diferentes a la entrega de productos. Sin embargo, se ajustará el numeral 1.14 Forma de Pago, mediante adenda, en el sentido de que el pago contra el acta de liquidación no corresponderá al 10% del presupuesto si no al 5%.

Respuesta No 14:

1. Se toma atenta nota de la observación y se aclara que la entidad será diligente en sus responsabilidades en el proceso aprobatorio del proyecto.

2. Se aclara que no hay diferencia entre los dos términos. Sin embargo, en los diferentes certificados puede encontrarse uno u otro. Para efectos de claridad en los Términos de Referencia se incluye definición de Capex y Presupuesto de inversión.

3. Se incluirá en los Términos de referencia el mecanismo para la indexación de los valores de Capex.

4. Favor remitirse a la Respuesta No 6.

Respuesta No 15: La FUGA acompañará el proceso de estructuración en cumplimiento de sus responsabilidades como Entidad Concedente y de acuerdo con lo establecido en los Convenios Interadministrativos 124 de 2018 y 164 de 2019.

Respuesta No 19: Favor remitirse a la Respuesta No 13. Numeral 1.

Respuesta No 22:

1. Favor remitirse a Respuesta No. 8. y Respuesta No. 11, numeral 2.

2. Se aclara que la experiencia habilitante del componente financiero puede acreditarse a través de contratos de proyectos de infraestructura siempre y cuando se hayan desarrollado a través de un Modelo de Asociación Público Privado de acuerdo con la definición para este término en el numeral 1.5 de los Términos de Referencia.

Observaciones recibidas por SECOP II

Diana Yolanda Zambrano

Observación 1.

De acuerdo con lo establecido en los Términos de Referencia Definitivos, sección 1.10 Plazo de Ejecución del Contrato, Fase 2 Estructuración del modelo de Asociación Público Privada – Factibilidad se establece que “Con base en los resultados de las conclusiones de la Fase 1, se desarrollarán los diferentes componentes para la estructuración del modelo de asociación público privada y finaliza con el detalle de los COMPONENTES TÉCNICO, JURÍDICOS, ECONÓMICO y FINANCIERO del MODELO ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA, las aprobaciones y validaciones del proyecto de los entes competente e instancias requeridas y la entrega de los insumos para el proceso de selección del INVERSIONISTA PRIVADO. La duración total de esta fase será de doce (12) meses que incluyen etapa aprobatoria” (Negrilla y subrayado fuera del texto).

De acuerdo con la experiencia de nuestra empresa en proyectos similares del orden distrital y nacional, los procesos de aprobaciones y validaciones toman por si solos de 10 meses a un (1) año y solamente pueden ser adelantados al momento en que se han definido a nivel de detalle la integralidad de los componentes técnicos, jurídicos, económicos y financieros que incluyen entre otros la determinación de los presupuestos de inversión y operación (CAPEX y OPEX) y con estos la evaluación financiera y económica del proyecto y la definición de las alternativas.

Adicionalmente, se trata de un proyecto de alta complejidad técnica por los diferentes componentes de diseño, que incluyen áreas consideradas patrimoniales y de conservación, y los temas socio-económicos y ambientales que lo componen y los requerimientos y autorizaciones de las diferentes entidades distritales que, también en nuestra experiencia toman tiempos considerables.

Finalmente, es menester recordar que en lo que corresponde a aprobaciones y validaciones las actividades no dependen o están bajo control del consultor y por consiguiente no pueden hacer parte de su responsabilidad

Por lo anterior, respetuosamente solicitamos que el plazo establecido de los 12 meses sea para desarrollar “los diferentes componentes para la estructuración del modelo de asociación público privada y finaliza con el detalle de los COMPONENTES TÉCNICO, JURÍDICOS, ECONÓMICO y FINANCIERO del MODELO ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA” sea exclusivamente para el desarrollo del producto técnico y que se establezca la obligación de éste de acompañar a la entidad en el proceso de validaciones y aprobaciones bajo una obligación de medio y no de resultado, dado que el producto final del mismo depende de terceros que no hacen parte de la futura relación contractual y por ende se encuentran por fuera de las posibilidades de las partes.

Respuesta: No se acoge la observación. La Empresa ha estimado que 12 meses son suficientes para el desarrollo de los componentes técnicos de la estructuración y para surtir

el proceso aprobatorio. Sin embargo, en caso de que la fase aprobatoria se extienda por causas no imputables al contratista podrán evaluarse mecanismos de prórroga o suspensión del contrato de acuerdo con el último párrafo del numeral 1.10 de los Términos de Referencia Definitivos.

KPMG

Observación 2.

1. Frente a la información financiera para proponentes extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia

El Contador(a) Público(a) que suscriba el **FORMATO 5 CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL**, debe indicar en forma clara el nombre y número de Tarjeta Profesional, certificado de antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores, este certificado debe estar vigente (no mayor a 1 meses de expedición) para la fecha de presentación de la propuesta y fotocopia de la tarjeta profesional.

Solicitud expresa 1 Es nuestro entendimiento que, al corresponder a una empresa extranjera, el Contador Público podrá ser extranjero y el certificado de antecedentes será el correspondiente al país del Contador. Solicitamos aclarar si nuestro entendimiento es correcto y de ser así solicitamos amablemente aclarar en los términos.

Respuesta: El entendimiento es correcto. Para efectos de claridad se ajustarán los Términos de Referencia Definitivos indicando lo solicitado por el interesado.

Observación 3.

2. Frente a la experiencia habilitante

Si la certificación no contiene la totalidad de la información, el Oferente podrá aportar además de la certificación junto con su Oferta, otro tipo de documentos que complementen la información requerida para acreditar la experiencia, entre otros, copia del contrato, actas de liquidación, actas de terminación, actas de recibo final, documentos que deben estar debidamente suscritos por el Contratante.

Solicitud expresa 2: Solicitamos comedidamente que, a falta de las anteriores, se acepte como prueba cualquier documento fidedigno que demuestre los requisitos de experiencia solicitados.

En caso tal de que en los documentos antes indicados que sirven de acreditación de la experiencia general no incluyan el CAPEX del proyecto y/o m2 esta pueda demostrarse a través de: a) bases de datos o informes de proyectos o transacciones de reconocida credibilidad tales como: Capita-IIQ, Bloomberg, MergerMarket, TTR, Dealogic., o b) información disponible en bibliografía o webgrafía de fuentes oficiales, contratos de concesión o c) Reportes de calificación emitidos por sociedades calificado-ras de riesgos y/o reportes de calificación de las emisiones en

el mercado de valores publicados en las bolsas de valores o en la Superintendencia Financiera.

Respuesta: Una vez revisada la observación, se acepta que la acreditación de la experiencia (ej. CAPEX y/o m2) que no está en la certificación expedida por el contratante se realice mediante la presentación de documentos que se encuentren firmados o avalados por el contratante o persona o entidad autorizada, siempre que garanticen y den la certeza de la experiencia requerida. Se ajustarán los Términos de Referencia Definitivos mediante Adenda en ese sentido.

Observación 4.

3. Frente a la experiencia ponderable 1

1	<p>Estructuración y/o asesoría y/o consultoría de un (1) proyecto comercial o de Usos Mixtos, en su componente financiero y comercial, con área construida mínimo de 30.000m2, acreditados mediante un (1) contrato.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entre cero (0) y cuarenta y cinco (45) puntos para contratos o certificaciones con áreas entre 30.000 m2 y hasta 90.000 m2 se asignará un valor proporcional, de acuerdo con la siguiente fórmula: $\text{Puntaje} = (\text{m2 acreditados} - 30.000 \text{ m2}) * (45 / 60.000 \text{ m2})$ Cuarenta y cinco (45) PUNTOS para contratos o certificaciones con áreas mayores a 90.000 m2 	<p>Hasta cuarenta y cinco (45) Puntos</p>
---	--	---	---

Solicitud expresa 3: Comedidamente solicitamos aclarar, en el caso de acreditar experiencia de estructuración en proyectos aeroportuarios, ¿Cómo se manejaría el componente comercial del proyecto?

Respuesta: Se aclara que para el caso de la estructuración de proyectos de Usos Mixtos la experiencia ponderable 1 se acreditará con los m2 comerciales desarrollados en el proyecto. Se ajusta definición de Usos Mixtos en el numeral 1.5 de los Términos de Referencia Definitivos y se verá reflejado en Adenda.

Observación 5.

4. Frente a la experiencia ponderable 3

3	<p>Experiencia en estudios de mercado o inteligencia de mercado de un proyecto inmobiliario que apoye la toma de decisión en la formulación del modelo de negocio del proyecto y sus componentes.</p> <p>Este requisito se acreditará con contratos o certificaciones entre el proponente y</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Por la acreditación de un (1) contrato: cinco (5) puntos • Por la acreditación de dos (2) contratos: diez (10) puntos • Por la acreditación de tres (3) contratos: quince (15) puntos 	<p>Hasta quince (15) Puntos</p>
---	---	---	---------------------------------

Solicitud expresa 4: Comedidamente solicitamos acreditar la experiencia en estudios de mercado a través de facturas de cobro de comisión u otros documentos de carácter público. O aclarar la forma de acreditación de este tipo de experiencia, ya que este servicio por lo general se presenta de manera implícita con la transacción o figura que se lleve a cabo.

Respuesta: Se informa al interesado que respecto a la acreditación de lo exigido en el numeral 3.4. de los Términos de Referencia Definitivos, se modificará mediante Adenda, ampliando la posibilidad de presentar contratos o certificaciones en el que se indique que se desarrollaron estudios de mercado o inteligencia de mercado.

Observación 6.

5. Frente al Plazo Límite para presentación de propuestas

Plazo límite para la presentación de propuestas y cierre de la invitación	9 de julio de 2021 a las 5:00 pm	Plataforma SECOP II
---	----------------------------------	---------------------

Solicitud expresa 5: Teniendo en cuenta la complejidad de la propuesta, los tiempos requeridos para obtener las aprobaciones ante directorios o instancias de decisión de empresas, así como los trámites que hay que adelantar para la consecución de la propuesta, solicitamos a la entidad ampliar el plazo de la presentación de la propuesta. Esto permitirá a los oferentes interesados tener un tiempo razonable para hacer los ajustes que se deriven de las respuestas dadas por parte de la entidad a los Términos de Referencia actividad que de acuerdo el cronograma está prevista para el 29 de Junio.

Respuesta: Se acoge observación del interesado. El plazo para la presentación de propuestas se ajusta mediante Adenda.

ROSSI ABOGADOS

Observación 7.

1. En la página 42 de los Términos de Referencia, en el punto 3.2.1. Indicadores Financieros para el Proceso, se señala:

Los siguientes requisitos financieros exigidos, serán objeto de verificaciones por parte del Comité Evaluador designado. Para acreditar los mismos, el proponente debe presentar el RUP con corte a 31 de diciembre de 2020 o los estados financieros auditados con coarte a 31 de diciembre de 2020, en donde se especifiquen la información y capacidad financieras, expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. En el caso que el proponente sea Estructura Plural para contratar, se deberá anexar el RUP o los estados financieros de cada uno de sus integrantes.

De acuerdo con lo anterior solicitamos a la Entidad tener en cuenta para la validación de los indicadores financieros lo señalado en los Decretos 399 y 579 de 2021, en los cuales se adicionan unos parágrafos transitorios a los artículos 2.2.1.1.1.5.2., 2.2.1.1.1.5.6. y 2.2.1.1.1.6.2. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional" en los que se establece que los requisitos e indicadores de la capacidad financiera y organizacional de que trata el literal (b) del artículo 2.2.1.1.1.5.6. del Decreto 1082 de 2015 corresponderán a los últimos tres (3) años fiscales anteriores a la inscripción o renovación, esto es la de los años 2018, 2019 y 2020 y que, a partir del 1 de julio de 2021, las cámaras de comercio certificarán esta información inscrita en el RUP, todo ello en el marco de las medidas encaminadas a la reactivación económica, propendiendo que en los procedimientos de selección se evalúe la capacidad financiera y organizacional de los oferentes teniendo en cuenta el mejor año fiscal del proponente de los últimos tres (3) años.

Así las cosas, solicitamos muy respetuosamente a la Entidad incluir esta opción en los pliegos y permitir que esta posibilidad aplique para empresas nacionales y extranjeras, pudiendo cada una de ellas, en caso de ser proponente único o integrante de una figura asociativa definir el año de referencia con el que se hará el cálculo de los indicadores financieros con fundamento en los Estados Financieros del mejor año de los tres últimos.

Respuesta: Se acoge la observación en el sentido que el proponente podrá presentar sus mejores estados financieros de los últimos tres (3) años para el cumplimiento de los indicadores financieros, previstos en el numeral 3.2.1. de las bases de selección. En este sentido se efectuará el respectivo ajuste a los Términos de Referencia Definitivos mediante Adenda que se publicará oportunamente en el Secop II.

Observación 8.

2. En la página 50 de los Términos de Referencia, en el punto 3.3.1. experiencia mínima habilitante y ponderable, se señala que para acreditar la experiencia se deben relacionar las certificaciones las cuales deben contener ciertos elementos mínimos

De acuerdo con lo anterior solicitamos confirmar si nuestro entendimiento es correcto en relación a las Certificaciones cuando no contengan la totalidad de la información requerida, el oferente podrá aportar además: Copia del contrato, actas

de liquidación, actas de terminación, actas de recibo final, Anexos técnicos, documentos públicos, información extraída de página institucionales, informes públicos, documentos Conpes.

Respuesta: Se solicita remitirse a la respuesta de la Observación 3.

EY

Observación 9.

1. En el apartado 3.3.1. Experiencia Mínima Habilitante del Proponente, de la sección 3.3. REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS, se establecen los diferentes requisitos y parámetros que el proponente deberá tener en cuenta y a su vez presentar para la:

“ACREDITACIÓN DE EXPERIENCIA GENERAL O EXPERIENCIA ESPECÍFICA A TRAVÉS DE: (A) SOCIEDADES CONTROLADAS POR EL OFERENTE; O (B) SOCIEDADES CONTROLADAS POR LA MATRIZ DEL OFERENTE; O (C) LA MATRIZ DEL OFERENTE; O (D) RED GLOBAL DE FIRMAS.”

Con esto en mente y para acreditar la experiencia de acuerdo con el último esquema (D. RED GLOBAL DE FIRMAS), se establece lo siguiente:

“Se considera válida la experiencia adquirida a través de una red global de firmas, si el proponente es miembro de una red global de firmas deberá presentar: 1) una certificación expedida por la organización principal que agrupa las firmas miembro, en la cual se señale que las dos empresas pertenecen a la red global de firmas, 2) Certificaciones expedidas por: (i) el representante legal del proponente, y (ii) del representante legal de la empresa que ejecutó el contrato o quien se encuentre debidamente autorizado, en la cual bajo la gravedad de juramento señalen que pertenecen a la red global de firmas.” (subrayado fuera del texto)

Es importante resaltar que, debido a los procesos internos de las Redes Globales de Firmas, como lo es Ernst & Young, estas cuentan con designaciones de Secretarios Generales (General Counsel en inglés) internacionales/globales o cargos similares, designadas para tramitar, certificar y dar fe sobre la existencia de la Red y de la acreditación de cada una de sus Firmas Miembro. En este sentido, solicitamos amablemente a la Entidad, que se contemple la siguiente acreditación de documentos, la cual ha sido planteada y aceptada por entidades como la Financiera de Desarrollo Nacional y la Agencia Nacional de Infraestructura. En adición a lo establecido en el numeral 2 sugerimos la siguiente redacción que cumple con el proceso específico y válido para acreditar la las Redes Globales de Firmas:

“... y, ii) del representante legal de la empresa que ejecutó el contrato o quien se encuentre debidamente autorizado, en la cual bajo la gravedad de juramento señalen que pertenecen a la red global de firmas o del Secretario General que

certifique la existencia de la Red Global de Firmas al igual que tanto la empresa Oferente como la empresa que ostenta la experiencia pertenecen a la Red Global de Firmas.”

Respuesta: Se solicita remitirse a la respuesta de la Observación No.11 de las Observaciones de la Audiencia Asignación de Riesgos presentadas en la Audiencia de Aclaración de Términos (pág.1 de este documento).

Observación 10.

2. En el apartado a) Experiencia Ponderable, de la sección 3.4. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS, el tercer factor de calificación establece lo siguiente:

“Experiencia en estudios de mercado o inteligencia de mercado de un proyecto inmobiliario que apoye la toma de decisión en la formulación del modelo de negocio del proyecto y sus componentes.

Este requisito se acreditará con contratos o certificaciones entre el proponente y una empresa especializada en estudios de mercado o inteligencia de mercado.”
(subrayado fuera del texto)

Hemos identificado con gran sorpresa que en la versión definitiva de los términos de referencia se ha incluido la precisión antes señalada. Dentro de nuestro análisis para este tipo de proyectos, identificamos que el requisito de acreditación de la experiencia solicitada es sumamente particular y dista con la experiencia que debe contar un equipo consultor robusto en estos tipos de proyectos.

Lo anterior limita la pluralidad de los oferentes que puedan llegar a participar en el proyecto debido al nivel de especialidad de lo solicitado en esta experiencia, más aún al requerirse acreditar experiencia con empresas especializadas de estudios de mercado o inteligencia de mercado. Por lo anterior solicitamos amablemente a la entidad eliminar dicha inclusión en esta experiencia.

Adicionalmente, pedimos a la entidad ajustar la experiencia solicitada en este tercer factor, tomando en cuenta que lo solicitado hasta el momento se limita a una actividad particular de todo un proceso de estructuración dejando de lado actividades importantes como lo son la identificación y análisis de potenciales negocios o estructuras a ser integradas dentro de un proyecto concesionado que guarden relación con servicios asociados a actividades culturales y de entretenimiento.

Tomando en cuenta esto sugerimos a la entidad considerar la siguiente redacción para la experiencia del tercer factor:

“Experiencia en i) estudios de mercado o inteligencia de mercado de un proyecto inmobiliario; o ii) estudios y/o consultorías en la identificación de potenciales

negocios o estructuras a ser integradas dentro de un proyecto concesionado relacionadas con actividades del sector (culturales o de entretenimiento) que apoye la toma de decisión en la formulación del modelo de negocio del proyecto y sus componentes”

Consideramos que esta redacción permite vincular empresas especializadas que tengan experiencia no solo en adelantar estudios de mercado sino también empresas que tengan la capacidad para adelantar actividades que se deben desarrollar según los términos de referencia en la sección 1.4 ALCANDE DEL OBJETO, como lo son:

- Elaborar el estudio del sector y mercado del proyecto
- Definición de las obligaciones del Inversionista Privado en materia de operación y mantenimiento
- Definir los lineamientos de entrega y recibo para la puesta en funcionamiento del Módulo Creativo 1.
- Definir los lineamientos de integración en la puesta en funcionamiento de los Módulos Creativos 1 y 2.
- Definir los indicadores de los niveles de servicio y estándares de calidad del proyecto
- Elaborar el análisis del sector (indicadores financieros, proyecciones económicas por emergencia sanitaria) que evidencie posibles interesados y su capacidad para ser el INVERSIONISTA PRIVADO para la ejecución del proyecto
- Definición de condiciones de Desarrollo Comercial
- Entre otras.

Respuesta: No se acoge observación aclarando que la solicitud de experiencia en estudios de mercado es considerada por la Empresa como fundamental en procesos de estructuración de proyectos inmobiliarios y en ese sentido fue incluida como un factor ponderable. Adicionalmente, este criterio no se está solicitando como experiencia habilitante por lo que no limita la pluralidad de oferentes. Sin embargo, se informa que mediante Adenda se modificará el párrafo mencionado en el sentido de que el requisito se acreditará con contratos o certificaciones en el que se indique que se desarrollaron estudios de mercado o inteligencia de mercado

Observación 11.

3. Según lo estipulado en el ANEXO 01 – MATRIZ DE RIESGOS DEFINITIVOS, el riesgo número 12, corresponde a:

“Falta de presentación de propuestas – declaratoria de desierto del proceso de selección del inversionista privado.”

Como se evidencia en la matriz, este riesgo en particular se ha asignado al contratista. Sin embargo, la mitigación no refleja dicha asignación ya que el trabajo de supervisión, que es una tarea de la ERU y no del contratista, busca asegurar el desarrollo contractual y no el resultado esperado de la consultoría de adjudicar el proyecto.

Por lo general, la mejor forma de mitigar este riesgo que usualmente se le asigna al contratista es mediante una comisión de éxito por la adjudicación del proyecto. Esta comisión de éxito no significa un mayor valor del presente contrato para la ERU, ya que como es práctica habitual en Colombia, el costo y pago de la comisión de éxito estará a cargo del futuro contratista que sea adjudicatario del proyecto.

Las comisiones de éxito en procesos de estructuración bajo estas condiciones se han aplicado por entidades en Colombia como el Departamento Nacional de Planeación, la Financiera de Desarrollo Nacional, la Agencia Nacional de Infraestructura, la Empresa Férrea Regional, entre otras.

Derivado de lo anterior, solicitamos amablemente a la entidad considerar e incluir en este proceso la comisión de éxito contra la adjudicación exitosa del proyecto.

Respuesta: Frente al riesgo 12 de la matriz de riesgos, analizado el contenido del riesgo observado, se considera que el mismo será asumido por la ERU, y en este sentido se hará el respectivo ajuste en la matriz de riesgos, que se verá reflejado como anexo a la Adenda que se publicará oportunamente en el Secop II.

Sobre la inclusión de una comisión de éxito, la FUGA y la ERU en observancia del Estudio del Mercado y Análisis del Sector propios de la presente contratación, considera que el modelo de negocio y contrato propuesto sin contemplar la comisión de éxito se encuentra dentro del marco legal y resulta completamente viable dentro del actual mercado colombiano.

Observación 12.

4. En la Nota 1 y Nota 2 de la sección 1.10 Plazo de Ejecución, se establece los siguientes términos:

“NOTA 1: En caso que el estudio de prefactibilidad y que la aplicación del análisis de conveniencia no favorezca un modelo de Asociación Público-Privada, el contratista presentará las alternativas evaluadas y el PAD BDC se reserva la facultad de terminar de manera anticipada la consultoría en el evento de no acogerlas, condición resolutoria que operará con la sola notificación del PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO al contratista, lo cual constará en documento suscrito por las partes (...)

NOTA 2: En caso que finalizada la Fase I, el estudio de prefactibilidad financiera determine la necesidad de requerimiento de recursos dinerarios públicos para viabilizar el proyecto, el contratista presentará los resultados de la evaluación de inversión de recursos públicos y el PAD BDC se reserva la facultad de terminar de manera anticipada la consultoría, condición resolutoria que operará con la notificación del PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO al contratista, lo cual constará en documento suscrito por las partes. (...)"

Adicionalmente, de acuerdo con lo estipulado en la Sección 1.12 VALOR, PRESUPUESTO ESTIMADO DEL CONTRATO, FORMA DE PAGO Y FUENTE DE FINANCIACIÓN, se prevé que la Fase I corresponde a un valor de COP 429.581.52 (incluido IVA), que corresponde al 12.9% del presupuesto estimado para la contratación.

Dentro del análisis elaborado por el equipo de preparación de esta oferta, conformado por especialistas técnicos, legales y financieros, se ha identificado que el valor requerido para desarrollar adecuadamente las actividades para la Fase I no deberá ser menor al 30% del total del presupuesto. Lo anterior resulta del análisis de la dedicación y desarrollo requerido para determinar, analizar y evaluar las condiciones de viabilidad de un proyecto APP particular para este tipo de infraestructura donde se deben considerar condiciones mínimas como viabilidad comercial y de negocio, económicas, financieras, legales y técnicas que motivan sin duda alguna la participación de expertos, especialistas y profesionales multidisciplinarios que validen el mejor esquema de transacción y le permitan a la entidad la mejor toma de decisión en esta Fase I.

Dentro de la experiencia que tenemos y mejores prácticas que promovemos como empresa internacional experta en estructuración de proyectos, resaltamos la importancia de desarrollar diligentemente un trabajo de prefactibilidad cuya finalidad no es solo la determinación de continuar con un proceso de estructuración, si no también identificar desde una fase temprana retos, ventajas y mejores esquemas de desarrollo de transacción y negocio.

Como se mencionó anteriormente y con el único objetivo de precisar, solicitamos amablemente a la entidad que la Fase I considere un valor no menor al 30% del presupuesto oficial del proceso, esto con la única finalidad de asegurar trabajos de la calidad que esperan recibir del equipo consultor seleccionado.

Respuesta: No se acoge la observación. El valor de las fases de la consultoría se estimó de acuerdo con el Estudio de Mercado publicado en el Anexo 7.

German Bazzani

Observación 13.

1. Respecto a la experiencia mínima habilitante donde indica: El proponente deberá acreditar experiencia en asesoría y/o consultoría y/o estructuración del componente

técnico de un (1) proyecto con una inversión mínima en Capex de \$ 60.000 millones (COP) y un área construida mínima de 30.000 m2 en edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- Equipamientos Dotacionales de tipo educativo, cultural, salud, y bienestar social
- Servicios Urbanos Básicos de tipo Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia y Servicios de la Administración Pública
- Servicios Empresariales
- Comercio
- Aeropuertos

a) Solicito aclarar si son válidos los contratos cuyo alcance incluya ESTUDIOS TECNICOS Y DISEÑOS completos a cualquiera de las edificaciones arriba citadas.

b) Solicito aclarar si el área de 30.000 M2 incluye áreas exteriores o solamente corresponde al área cubierta.

c) Solicito aclarar si aceptan proyectos de estaciones de metro.

d) Solicito aumentar a dos (2) la cantidad de contratos teniendo en cuenta que el área de 30.000 es bastante exigente para cumplirlo en un único contrato.

Respuesta:

a) Se aclara que son válidos los contratos cuyo alcance comprenda los ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS integrales de un proyecto con los usos mencionados.

b) Se aclara que el área construida mencionada corresponde a área cubierta. En este sentido se incluirá mediante Adenda definición de área construida en el numeral 1.5 de los Términos de Referencia.

c) Los proyectos de estaciones de metro no se aceptan como experiencia en el componente técnico, por cuanto se considera que dichas estaciones contemplan alcances diferentes a los requeridos en el Bronx Distrito Creativo.

d) No se acoge la observación. La entidad ha determinado que para garantizar la idoneidad del futuro contratista en el componente técnico es necesario que la experiencia se acredite como máximo en un (1) contrato y se acrediten como mínimo 30.000 m2.

IDOM

Observación 14.

1. En la sección 3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS, a) Experiencia Ponderable, Factor 1, se menciona lo siguiente: “Estructuración y/o asesoría y/o consultoría de un (1) proyecto comercial o de Usos Mixtos, en su componente financiero y comercial, con área construida mínimo de 30.000m², acreditados mediante un (1) contrato.”. De la manera más atenta, se solicita a la entidad contratante aclarar que el componente comercial se acredita presentando dentro la experiencia relacionada actividades tales como: 1) estudios de demanda y/o 2) estudios de mercado y/o 3) evaluación de precios.

Respuesta: Se informa que se modifica el factor 1 de la experiencia ponderable en el sentido de que será necesario acreditar experiencia únicamente en el componente financiero. El ajuste se realizará por medio de Adenda a los Términos de Referencia Definitivos.

Observación 15.

2. En la sección 3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS, a) Experiencia Ponderable, Factor 1, se menciona lo siguiente: “Estructuración y/o asesoría y/o consultoría de un (1) proyecto comercial o de Usos Mixtos, en su componente financiero y comercial, con área construida mínimo de 30.000m², acreditados mediante un (1) contrato.”. De la manera más atenta, se solicita a la entidad contratante aclarar cómo se certifican los metros cuadrados construidos del proyecto.

Respuesta: Se solicita remitirse a la respuesta de la Observación 3.

Observación 16.

3. En la sección 3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS, a) Experiencia Ponderable, Factor 3 se menciona lo siguiente: “Experiencia en estudios de mercado o inteligencia de mercado de un proyecto inmobiliario que apoye la toma de decisión en la formulación del modelo de negocio del proyecto y sus componentes. Este requisito se acreditará con contratos o certificaciones entre el proponente y una empresa especializada en estudios de mercado o inteligencia de mercado”, De la manera más atenta se solicita a la entidad modificar el mecanismo de certificación de la siguiente manera: “Este requisito se acreditará con contratos o certificaciones del proponente en el que se indique que se desarrollaron estudios de mercado o inteligencia de mercado”. Lo anterior dado que los estudios con firmas especializadas de estudios de mercado, no se realizan contratos, generalmente son órdenes de compra que no detallan el alcance realizado. Por lo anterior se considera que, si el alcance en el certificado de la entidad contratante del proyecto indica que

dentro de las actividades y/o obligaciones está el desarrollo de estudios de mercado, estudios de demanda, o similar, es suficiente para acreditar el Factor 3.

Respuesta: Se acoge parcialmente la observación y se modificaran los Términos de Referencia Definitivos a través de Adenda en el sentido que el requisito se acreditará con contratos o certificaciones que evidencien el desarrollo de estudios de mercado o inteligencia de mercado.

POSSE HERRERA RUIZ

Observación 17.

1. Se solicita respetuosamente a la entidad aceptar, en la segunda experiencia ponderable, consultorías y estructuraciones de proyectos que no necesariamente correspondan a asociaciones público-privadas, tal como se modificó para la experiencia habilitante.

Respuesta: No se acoge observación en tanto que la Entidad ha considerado relevante para el proceso la acreditación de experiencia en proyectos de Asociación Publico Privados para los componentes legal y financiero, con el fin de propender por asegurar idoneidad y calidad en el producto final esperado.

Observación 18.

2. Se solicita respetuosamente a la entidad aceptar, en la segunda experiencia ponderable, estructuraciones de proyectos de asociaciones público-privadas de otro tipo de infraestructuras, principalmente infraestructura portuaria. Lo anterior, al menos en lo que respecta a la estructuración legal del proyecto o de los proyectos que se aportarían como experiencia, pues la estructuración legal no tendría variación sustancial para infraestructura portuaria, con respecto de la infraestructura objeto del proyecto.

Respuesta: No se acoge observación en tanto que la Entidad ha considerado relevante para el proceso la acreditación de experiencia en los tipos de infraestructura mencionados en el numeral 3.3.1., con el fin de propender por asegurar idoneidad y calidad en el producto final esperado.

PROFIT BANCA DE INVERSIÓN

Observación 19.

1. En la página 21 de los Términos de Referencia, frente a la duración de la Fase 1 (Prefactibilidad), en la Nota 1 señala:

La duración total de esta fase será de cuatro (4) meses. Los tres (3) primeros meses corresponden al desarrollo de las obligaciones contractuales del consultor y el cuarto mes corresponde al análisis de conveniencia por parte de la FUGA y la EMPRESA y presentación al Comité Distrital de APPs para aprobación. En el evento en que la fase aprobatoria se extienda no se reconocerá un valor adicional al valor del contrato.

Si bien la Entidad realizó un ajuste a esta fase ampliando el plazo en un mes para análisis y aprobación de la prefactibilidad, también es cierto que la forma como está redactado el pliego deja la opción que este tiempo puede ser extendido indefinidamente sin reconocer un mayor valor para el consultor.

Lo anterior podría llegar a determinar un desequilibrio económico para el consultor seleccionado, si ese plazo se extiende más allá de un tiempo razonable y acotado teniendo en cuenta que esta decisión depende más de factores económicos y de viabilidad financiera del proyecto que, de aspectos técnicos o legales tal y como se demostró en la estructuración anterior para este mismo proyecto.

Al ser decisiones que corresponden a instancias de aprobación de varias entidades públicas que muy seguramente determinaran la utilización de recursos públicos con las implicaciones políticas que esto trae, es importante para los oferentes tener un tiempo máximo establecido para esta fase, y más teniendo presente que, como señalan los términos de referencia, no se reconocerá económicamente este tiempo adicional.

Por lo anterior, **solicitamos a la Entidad se defina un tiempo máximo para la fase de prefactibilidad**, teniendo como base experiencias similares y la experiencia en la estructuración anterior para este proyecto.

Respuesta: No se acoge la observación. La Empresa ha estimado que 4 meses para el desarrollo de la fase 1 son suficientes para surtir las obligaciones de la fase y el proceso aprobatorio. Sin embargo, en caso que la fase aprobatoria se extienda por causas no imputables al contratista podrán evaluarse mecanismos de prórroga o suspensión del contrato de acuerdo con el último párrafo del numeral 1.10 de los Términos de Referencia Definitivos.

Observación 20.

2. En la página 23 de los Términos de Referencia señala frente al valor, presupuesto estimado del contrato, forma de pago y fuente de financiación, lo siguiente:

El presupuesto estimado para la presente contratación es TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS (\$3.336.894.138) incluido IVA, costos, gastos, impuestos, tasas y demás contribuciones de orden nacional y local a que hubiere lugar en la ejecución completa y adecuada del objeto del proyecto, en consideración a las conclusiones del que se derivan del ANEXO 7 ESTUDIO DE MERCADO Y DEL SECTOR.

Amablemente **solicitamos a la Entidad considerar para el desarrollo del presente proyecto, un ajuste a su presupuesto o en su defecto establecer como parte de la remuneración al Consultor, una comisión de éxito** de por lo menos el 60% de los honorarios establecidos, teniendo en cuenta que esta comisión se traslada al adjudicatario del proyecto y no representa más recursos para la Entidad Contratante.

Tal y como fue expresado en la audiencia del pasado 16 de junio, con los alcances definidos para cada una de las fases de la consultoría, el valor de del presupuesto estimado no es suficiente para cubrir los costos directos y una remuneración con componente variable y/o comisión de éxito hace que la consultoría sea viable.

Respuesta: Frente al presupuesto del proceso se aclara que el valor para la ejecución del contrato se determinó de acuerdo con el Estudio de Mercado publicado en el Anexo 7, por lo anterior, no se acoge solicitud del interesado. Frente a la comisión de éxito, la FUGA y la ERU en observancia del Estudio del Mercado y Análisis del Sector propios de la presente contratación, consideran que el modelo de negocio y contrato propuesto sin contemplar la comisión de éxito se encuentra dentro del marco legal y resulta completamente viable dentro del actual mercado colombiano por lo cual tampoco se acoge la solicitud.

Observación 21.

3. En la página 38 de los Términos de Referencia, en el punto 3.1.7. Certificación de Cumplimiento de Pago de Aportes de Seguridad Social y Parafiscales, señala:

Para el efecto de verificar este requisito, los Proponentes deberán presentar con la propuesta el **FORMATO 2. MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA** o el **FORMATO 3 - MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA NATURAL**, según corresponda.

Muy respetuosamente solicitamos a la Entidad, precisar en las figuras asociativas ¿cómo acreditar este requisito cuando uno de los integrantes es una empresa extranjera sin domicilio o sin sucursal en Colombia?

Respuesta: Los integrantes de figuras asociativas, personas jurídicas extranjeras, que no tengan establecido domicilio o sucursal en Colombia, con el fin de acreditar el requisito exigido en el numeral 3.1.7 de los términos de referencia definitivos, deberán adjuntar con la propuesta, la certificación de pago de los aportes de sus empleados al sistema de seguridad social, conforme a la regulación del país de origen donde pertenece la empresa extranjera, y presentar, indicar o acreditar, según corresponda, la legislación correspondiente que regula la materia.

Observación 22.

4. En la página 42 de los Términos de Referencia, en el punto 3.2.1. Indicadores Financieros para el Proceso, señala:

Los siguientes requisitos financieros exigidos, serán objeto de verificaciones por parte del Comité Evaluador designado. Para acreditar los mismos, el proponente debe presentar el RUP con corte a 31 de diciembre de 2020 o los estados financieros auditados con coarte a 31 de diciembre de 2020, en donde se especifiquen la información y capacidad financieras, expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. En el caso que el proponente sea Estructura Plural para contratar, se deberá anexar el RUP o los estados financieros de cada uno de sus integrantes.

Agradecemos a la Entidad tener en cuenta para la validación de los indicadores financieros lo señalado en los Decretos 399 y 579 de 2021, el cual, señala:

Decreto 399 de 2021, en los considerandos establece lo siguiente:

“Que debido al impacto negativo en la economía del país, generado por la pandemia del COVID-19, reconociendo la realidad financiera de muchas de las personas naturales y jurídicas que fueron afectadas por ella y con la finalidad de permitir la reactivación económica, es conveniente modificar transitoriamente algunos artículos del Decreto 1082 de 2015, para que el Registro Único de Proponentes contenga información financiera de los oferentes en relación con los últimos tres (3) años y no solo del último año, lo cual aplicaría para las inscripciones y renovaciones que se realicen en los años 2021 y 2022.

Que la modificación anterior brindará herramientas adicionales a las entidades estatales para que, en su deber de planeación y de análisis del sector, determinen los requisitos habilitantes exigibles en sus procedimientos de selección, particularmente, en relación con la capacidad financiera y organizacional de los proponentes. Lo anterior, teniendo en cuenta la situación actual derivada de la pandemia del COVID-19, toda vez que la mayoría de sectores económicos han sufrido efectos negativos a causa de esta”.

Decreto 579 de 2021, estableció:

Que atendiendo lo anterior, para los procesos de selección cuyo acto administrativo de apertura o invitación se publique a partir del 1 de julio de 2021, las entidades estatales al estructurar sus procedimientos de selección tendrán en cuenta la información vigente y en firme en el RUP, por lo que al evaluar las ofertas verificarán el cumplimiento de los requisitos habilitantes de capacidad financiera y organizacional, con los indicadores del mejor año que se refleje en el registro de cada proponente. De esta manera, los oferentes podrán acreditar el cumplimiento de estos requisitos habilitantes con los mejores indicadores de los últimos tres (3) años.

Que mediante lo anterior se propenderá por una mayor pluralidad de oferentes en los procedimientos de selección y se fortalecerá la reactivación económica del país, al permitir la participación en estos procedimientos de proponentes que han sido afectados negativamente por la pandemia del COVID-19.

De lo anterior, se concluye que el espíritu de los decretos referidos es reconocer entre otras, que dadas las condiciones de crisis y afectación económica derivadas de la pandemia por COVID 19 a nivel mundial, el gobierno abre la posibilidad que los indicadores financieros a considerar sean los mejores de los últimos tres años permitiendo una verdadera pluralidad de oferentes.

Así las cosas, solicitamos muy respetuosamente a la Entidad incluir esta opción en los pliegos y permitir que esta posibilidad aplique para empresas nacionales y extranjeras, pudiendo cada una de ellas, en caso de una estructura plural definir el año de referencia con el que se hará el cálculo de los indicadores financieros.

Respuesta: Se solicita remitirse a la respuesta de la Observación 7.

Observación 23.

5. En la página 46 de los Términos de Referencia señala para la verificación de los indicadores financieros de proponentes extranjeros sin domicilio o Sucursal en Colombia, lo siguiente:

Para garantizar la participación de las Personas Jurídicas Extranjeras deberán presentar los Estados Financieros auditados a 31 de diciembre de 2020, o último cierre anual ordinario de su país de origen y estar avalados con la firma de quien se encuentre en obligación de hacerlo de acuerdo con la normativa del país de origen, acompañados del dictamen y sus notas y con traducción oficial al idioma español, con los valores expresados a la moneda funcional colombiana, a la tasa de cambio de la fecha de cierre de los mismos.

Es válido entender que si los estados financieros presentados vienen de un país de origen cuya moneda no sea el dólar, ¿se debe primero convertir la cifra de origen a dólares y después a pesos colombianos?

Por favor confirmar este entendimiento.

Respuesta: El entendimiento es correcto, sin embargo, se aclara que para la conversión de monedas debe utilizarse la página web de OANDA citada en los Términos de Referencia Definitivos, en el numeral 3.3.1.

Observación 24.

6. En la página 48 de los Términos de Referencia señala para el cumplimiento de la experiencia mínima habilitante, en el romanillo i) del punto 3.3.1, lo siguiente:

i) El proponente deberá acreditar experiencia en hasta dos (2) contratos, 100% ejecutados de asesoría y/o consultoría y/o estructuración de Modelos de Asociación Público Privado que hayan contemplado las etapas de planeación, financiación, construcción, comercialización, operación y explotación económica de cualquier tipo de infraestructura.

Respetuosamente **solicitamos a la Entidad nos indique si nuestro entendimiento es correcto frente a que para cumplir con este requisito la Entidad acepta la estructuración de la financiación de proyectos de infraestructura**, dado que, dentro de esas estructuraciones los consultores realizan actividades tales como: elaboración de modelo financiero, indicadores financieros, proyecciones económicas, análisis de viabilidad financiera, identificación, valoración y asignación de riesgos.

Respuesta: Se aclara que para este punto el proponente podrá acreditar experiencia en Modelos de Asociación Publico Privada (de acuerdo con la definición del numeral 1.5 de los Términos de Referencia Definitivos) de cualquier tipo de infraestructura.

Observación 25.

7. En la página 50 del Proyecto Términos de Referencia, de acuerdo con el punto 3.3.1. Experiencia Mínima Habilitante del Proponente señala para acreditar la Experiencia habilitante y la ponderable, lo siguiente:

Si la certificación no contiene la totalidad de la información, el Oferente podrá aportar además de la certificación junto con su Oferta, otro tipo de documentos que complementen la información requerida para acreditar la experiencia, entre otros, copia del contrato, actas de liquidación, actas de terminación, actas de recibo final, documentos que deben estar debidamente suscritos por el Contratante.

Es válido entender que otros documentos igualmente idóneos para acreditar la experiencia habilitante y ponderable, serían:

- Documentos CONPES
- Anexos técnicos
- informes públicos de las Entidades Estatales (Nacionales o Extranjeras).
- Páginas oficiales de consulta.
- Web grafías de fuentes oficiales;
- O documentos de origen oficial.

Solicitamos muy respetuosamente a la Entidad confirmar si nuestro entendimiento es válido.

Respuesta: Se solicita remitirse a la respuesta de la Observación 3.

Observación 26.

8. En la página 50 de los Términos de Referencia, el literal m), señala lo siguiente:

m. CAPEX o presupuesto estimado de inversión resultante de la estructuración y/o consultoría y/o asesoría para la construcción o desarrollo del proyecto inmobiliario estructurado, sin incluir el presupuesto de la Etapa de operación y/o explotación económica, indicando el año de referencia en el que está expresado dicho valor (ej. COP del año 2020 o USD del año 2000), si aplica.

Solicitamos muy amablemente a la Entidad, aclarar los siguientes tres (3) puntos:

1. Definir la fórmula de actualización del CAPEX o presupuesto estimado cuando los referidos valores estén expresados en pesos constantes o corrientes de años anteriores al 2020.

2. En caso de que el valor del CAPEX no se encuentre en la certificación, ¿es posible acreditar este requisito a través de anexos técnicos, paginas oficiales de consulta, web grafías de fuentes oficiales documentos de calificadoras de riesgos y/o documentos de carácter oficial emitidos por instancias de control o supervisión?

3. Por favor aclarar ¿qué se entiende como “presupuesto estimado”? ¿este valor cómo se acredita? ¿qué documento es válido para acreditar este presupuesto estimado?

Respuesta:

1. Se acoge observación y en este sentido se ajustarán los Términos de Referencia Definitivos, mediante Adenda, en cuanto se refiere al mecanismo para la indexación de los valores de Capex.

2. Se solicita remitirse a la respuesta de la Observación 3.

3. Se aclara que no hay diferencia entre los dos términos. Sin embargo, en los diferentes certificados puede encontrarse uno u otro. Para efectos de claridad se ajustarán los Términos de Referencia Definitivos, mediante Adenda, en el sentido de incluir definición de Capex y Presupuesto de inversión.

Observación 27.

9. En la página 53 de los términos de referencia, se establece lo siguiente:

3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

Una vez realizada la verificación jurídica, financiera y técnica, a las propuestas que cumplan los requisitos habilitantes mínimos exigidos, el comité evaluador evaluará y puntuará las propuestas con base en los siguientes criterios de calificación.

La experiencia ponderable podrá ser acreditada **a través de los mismos contratos aportados** en la Experiencia mínima habilitante o con contratos adicionales, aclarando que ninguno de los criterios evaluados será susceptible de subsanación. Será necesario diligenciar el Formato 7 Experiencia Ponderable para acreditar la información descrita en este numeral.

a) Experiencia Ponderable

Es la experiencia adicional a la habilitante y tendrá una asignación de puntaje de máximo 90 puntos de acuerdo con los siguientes criterios.

Como se observa en el segundo párrafo del numeral 3.4 “criterios de evaluación de propuestas”, la Entidad establece que la experiencia ponderable podrá ser acreditada por los mismos contratos aportados en la experiencia habilitante...

Sin embargo, en el párrafo inmediatamente siguiente en el literal a) para la experiencia ponderable, la Entidad define que esta experiencia ponderable debe ser adicional a la habilitante, lo que de alguna manera es contradictorio a lo expresado en el párrafo inmediatamente anterior. **Solicitamos a la Entidad aclarar la situación y permitir que los contratos que se presentan en la experiencia habilitante puedan ser presentados en la experiencia ponderable.**

Respuesta: Se acoge observación y se ajustarán los Términos de Referencia Definitivos mediante Adenda, en el párrafo indicado por el interesado para evitar confusión.

Observación 28.

10. En la página 54 de los términos de referencia para el criterio de evaluación No. 1 de la experiencia ponderable, establece lo siguiente:

1	<p>Estructuración y/o asesoría y/o consultoría de un (1) proyecto comercial o de Usos Mixtos, en su componente financiero y comercial, con área construida mínimo de 30.000m2, acreditados mediante un (1) contrato.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entre cero (0) y cuarenta y cinco (45) puntos para contratos o certificaciones con áreas entre 30.000 m2 y hasta 90.000 m2 se asignará un valor proporcional, de acuerdo con la siguiente fórmula: Puntaje = $(m2 \text{ acreditados} - 30.000 \text{ m}^2) * (45 / 60.000 \text{ m}^2)$ Cuarenta y cinco (45) PUNTOS para contratos o certificaciones con áreas mayores a 90.000 m2 	<p>Hasta cuarenta y cinco (45) Puntos</p>
---	---	---	---

Es válido entender que para obtener los cuarenta y cinco (45) puntos que otorga este primer criterio, ¿se puede presentar más de un contrato? Es decir, se puede acreditar los 90.000 m2 con más de un contrato. La confusión se genera, cuando la Entidad determina en plural que la acreditación se puede ser mediante “contratos o certificaciones”

Respuesta: Se aclara que la experiencia exigida en el factor ponderable 1, corresponde a un (1) contrato. Para efectos de claridad, se ajustará el texto en la tercera columna en el sentido de que la acreditación se hará con un solo contrato o certificación, lo cual se verá reflejado en Adenda que se publicará oportunamente en la plataforma del Secop II.

Observación 29.

11. En la página 29 del anexo No. 2 – Anexo técnico, en el punto 7.1 Personal clave, estable lo siguiente:

Líder de estructuración financiera	Perfil: Administrador de empresas o Finanzas o Ingeniero industrial, o Economista o Ingeniero civil
	Posgrado: Máster o Especialización en finanzas o similares
	Experiencia Específica: Deberá acreditar experiencia específica como Líder, Director o Gerente de estructuración financiera de mínimo tres (3) proyectos de asociación público privada.

Al revisar en el SNIES para la especialización en finanzas se evidencia que este posgrado tiene los siguientes campos de acción:
(<https://hecaa.mineducacion.gov.co/consultaspublicas/programas>)

Título otorgado	ESPECIALISTA EN FINANZAS
Clasificación Internacional Normalizada de Educación CINE F 2013 AC	
Campo amplio	Administración de Empresas y Derecho

Así mismo, queremos mostrar a la Entidad que la especialización en derecho de capitales cuando se hace la búsqueda en el SNIES, de acuerdo con la clasificación internacional Normalizada de Educación CINE F 2013 AC, en el campo amplio de acción estipula que:
(<https://hecaa.mineducacion.gov.co/consultaspublicas/programas>)

Título otorgado

ESPECIALISTA EN DERECHO DEL
MERCADO DE CAPITALES

Clasificación Internacional Normalizada de
Educación
CINE F 2013 AC

Campo amplio

Administración de
Empresas y Derecho

Lo anterior, permite concluir que ambas especializaciones de acuerdo con la clasificación del SNIES, tienen un mismo campo amplio de acción, por lo anterior y considerando que la Especialización en Derecho de Capitales por su contenido académico guarda relación y es complementaria a las actividades a realizar por este especialista, solicitamos a la Entidad amablemente considerar incluirla en la formación académica del posgrado para el Líder de Estructuración Financiera.

Respuesta: No se acoge la observación del interesado, por cuanto a pesar de que los campos amplios de la especialización propuesta, son la administración de empresas y el derecho, los campos específicos y detallados, corresponden a áreas del derecho. La Empresa considera que la formación académica del perfil del líder de estructuración financiera debe ser específica en las áreas de finanzas y administración de empresas.

Observación 30.

12. En las páginas 53 y 54 del Proyecto de Términos de Referencia, en el punto 3.4. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS, señala lo siguiente:

El proponente deberá diligenciar en el FORMATO 6 - EXPERIENCIA HABILITANTE y el FORMATO 7 - EXPERIENCIA PONDERABLE, la relación de los contratos y/o certificaciones con los cuales pretende acreditar su experiencia específica de acuerdo con lo solicitado en este numeral. En todo caso, aunque el proponente aporte una (1) certificación para acreditar la experiencia, el Comité Evaluador se reserva el derecho de solicitar otro documento adicional o hacer las verificaciones correspondientes directamente, sobre la información relacionada en los FORMATOS 6 y 7.

Solicitamos muy respetuosamente a la Entidad **modificar**, de acuerdo con lo estipulado en los criterios de evaluación de las propuestas, el **Formato 7 – experiencia ponderable en las columnas que hacen referencia al Capex de los contratos aportados para la obtención de puntaje.** Lo anterior, por cuánto el Capex no se tiene en el proyecto de términos de referencia como factor de evaluación.

Respuesta: Se acoge observación del interesado y se ajustará el formato 7 mediante Adenda.

Observación 31.

13. En la página 31 del documento denominado Anexo No. 2 – Anexo técnico, en el punto 8.2. Equipo técnico mínimo, señala:

El Proponente deberá presentar previo a la suscripción del acta de inicio las hojas de vida de los siguientes profesionales, así mismo deberá diligenciar el ANEXO 7 - COMPROMISO EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO REQUERIDO con la presentación de la propuesta.

Agradecemos a la entidad corregir este apartado, por cuanto en los documentos licitatorios para el cumplimiento de este punto, se publicó en el SECOP II el **FORMATO 8 - COMPROMISO EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO REQUERIDO.**

Respuesta: Se acoge observación del interesado y se ajustará la numeración solicitada en el Anexo 2- Anexo Técnico, mediante Adenda.

Observación 32.

14. En la página 31 del documento denominado Anexo No. 2 – Anexo técnico, en el punto 8.2. Equipo técnico mínimo, estipula para el Experto en Evaluación de Riesgos, lo siguiente:

Experto en evaluación de riesgos	<p><u>Perfil:</u> Administrador de empresas o Finanzas o Ingeniero industrial o Economista con mínimo ocho (8) años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, lo cual acreditará allegando Certificado de Vigencia de la Matrícula Profesional, con no más de treinta (30) días de expedición.</p> <p><u>Posgrado:</u> Máster o Especialización en evaluación de riesgos</p> <p><u>Experiencia Específica:</u> Deberá acreditar experiencia específica de mínimo tres (3) años como Líder, especialista en evaluación socioeconómica, profesional analista en el área de evaluación de riesgos, asesor, coordinador en el área de evaluación de riesgos o director en la evaluación de riesgos de proyectos con vinculación de capital privado.</p>
---	--

Teniendo en cuenta que en la página del ministerio de Educación: <https://hecaa.mineducacion.gov.co/consultaspublicas/programas> , al revisar el posgrado en mención, no se encuentra programa alguno con ese nombre específico, pero entendemos que la Entidad quiso referirse al programa de posgrado

denominado Especialización en Gestión de Riesgos Financieros, con núcleo básico del conocimiento en Administración, como se muestra en el siguiente cuadro:

Información del programa

Nombre del programa	ESPECIALIZACION EN GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS
Registro único del programa	

Clasificación Internacional Normalizada de Educación – CINE F 2013 AC

Campo amplio	Administración de Empresas y Derecho
Campo específico	Educación comercial y administración
Campo detallado	Gestión financiera, administración bancaria y seguros

Núcleo Básico del Conocimiento

Área de conocimiento	Economía, administración, contaduría y afines
Núcleo Básico del Conocimiento - NBC	Administración

Solicitamos a la Entidad muy respetuosamente, permitir que, para el título de posgrado exigido para Experto en Evaluación de Riesgos, incluir los siguientes posgrados como válidos para su acreditación: **Especialización en administración financiera, Especialista en finanzas y Maestría en Gobierno y políticas públicas**. Teniendo presente que los posgrados anteriormente señalados cuentan con el núcleo básico de conocimiento en **Administración**, como se muestran en los siguientes cuadros (consultados en la página del Ministerio de Educación Nacional: <https://hecaa.mineducacion.gov.co/consultaspublicas/programas>) en su respectivo orden:

1. Especialización en administración financiera

Información del programa

Nombre del programa	ESPECIALIZACION EN ADMINISTRACION FINANCIERA
----------------------------	--

Clasificación Internacional Normalizada de Educación – CINE F 2013 AC

Campo amplio	Administración de Empresas y Derecho
Campo específico	Educación comercial y administración
Campo detallado	Gestión financiera, administración bancaria y seguros

Núcleo Básico del Conocimiento

Área de conocimiento	Economía, administración, contaduría y afines
Núcleo Básico del Conocimiento - NBC	Administración

2. Especialización en Finanzas:

Información del programa

Nombre del programa	ESPECIALIZACION EN FINANZAS
----------------------------	-----------------------------

Clasificación Internacional Normalizada de Educación – CINE F 2013 AC

Campo amplio	Administración de Empresas y Derecho
Campo específico	Educación comercial y administración
Campo detallado	Gestión financiera, administración bancaria y seguros

Núcleo Básico del Conocimiento

Área de conocimiento	Economía, administración, contaduría y afines
Núcleo Básico del Conocimiento - NBC	Administración

3. Maestría en Gobierno y políticas públicas

Información del programa

Nombre del programa	MAESTRÍA EN GOBIERNO Y POLÍTICAS PÚBLICAS
Registro único del programa	

Clasificación Internacional Normalizada de Educación - CINE F 2013 AC

Campo amplio	Administración de Empresas y Derecho
Campo específico	Educación comercial y administración
Campo detallado	Gestión y administración

Núcleo Básico del Conocimiento

Área de conocimiento	Economía, administración, contaduría y afines
Núcleo Básico del Conocimiento - NBC	Administración

Por lo anterior, teniendo en cuenta que los programas de posgrados solicitados para la inclusión en el Anexo No. 2, se encuentran dentro de núcleo básico de conocimiento en **Administración, solicitamos a la entidad ampliar el requisito a estos posgrados para el Experto en Evaluación de Riesgos.**

Respuesta: Se acoge parcialmente la observación ajustando el Anexo 2 – Anexo Técnico, mediante Adenda que se publicará oportunamente en el Secop II.

DURAN Y OSORIO ABOGADOS

Observación 33.

1. Valor del Contrato – Comisión de Éxito:

De acuerdo con la Cláusula Novena de la Minuta del Contrato Definitiva, el valor del mismo corresponde a una suma fija de \$COP 3.336.894.138. No obstante, amablemente solicitamos a la Entidad reconsiderar la decisión de incluir en el presupuesto del proyecto una comisión de éxito, la cual sea pagada por el futuro concesionario. Lo anterior, dado que con esto no se modifica el presupuesto de la Entidad y, al contrario, es usual que en este tipo de proyectos exista una comisión de éxito. Así pues, consideramos que la inclusión de esta comisión haría que el proyecto esté acorde con las prácticas habituales del mercado.

Respuesta: La FUGA y la ERU en observancia del Estudio del Mercado y Análisis del Sector propios de la presente contratación, consideran que el modelo de negocio y contrato propuesto sin contemplar la comisión de éxito se encuentra dentro del marco legal y resulta completamente viable dentro del actual mercado colombiano por lo cual no se acoge la solicitud.

Observación 34.

2. Garantía de Cumplimiento:

De acuerdo con el Capítulo V “Garantías” de los TTRR, la Garantía de Cumplimiento debe contar con un amparo del 30% del valor del contrato. Sin embargo, amablemente pedimos a la entidad reconsiderar su decisión de reducir este porcentaje al 20%.

Esto se debe a los estándares y condiciones del mercado, ya que es habitual que las entidades contratantes exijan como máximo un amparo del 20% del valor del contrato. Adicionalmente, el Decreto 1082 de 2015 exige que las garantías de cumplimiento sean de, al menos, el 10% del valor del contrato. A pesar de que dicho Decreto no es de obligatoria aplicación en este caso, consideramos que éste es un punto de referencia útil para determinar el valor de la garantía de cumplimiento.

Respuesta: En relación con la reducción del porcentaje de la póliza de cumplimiento, analizadas las condiciones del mercado frente al objeto y obligaciones del contrato que se aspira a celebrar producto de la presente convocatoria, se considera procedente la disminución del porcentaje al 20%, y en este sentido se ajustará proporcionalmente el porcentaje previsto para la cláusula penal pecuniaria, toda vez que, acorde con lo indicado por Fasecolda, Entidad Gremial sin ánimo de lucro que agrupa a las compañías de seguro existentes en el país, estos porcentajes deben ser equivalentes, atendiendo la naturaleza de la pena en cuanto se trata de la tasación anticipada de perjuicios. Aspectos que se verán reflejados en adenda que se será publicada oportunamente en el portal del secop II.

Observación 35.

3. Matriz de riesgos:

Advertimos que en la matriz de riesgos definitiva, el riesgo #12 sobre “la falta de presentación de propuestas - declaratoria de desierto del proceso de selección del inversionista privado - mayores costos y demoras al requerirse un nuevo proceso para satisfacer la necesidad de la empresa” está asignado al privado.

No obstante, consideramos que éste debería ser un riesgo compartido por el privado y la entidad contratante, ya que éste riesgo no está solamente bajo el control del contratista sino que también es sensible a las decisiones que tome la Entidad sobre la estructura de la transacción del Proyecto. Por esta razón, amablemente solicitamos a la entidad reconsiderar su decisión sobre la asignación de este riesgo.

Respuesta: Frente al riesgo 12 de la matriz de riesgos, analizado el mismo, se consideró que será sumido por la ERU, y en este sentido se hará el respectivo ajuste en la matriz de riesgos que se publicará mediante Adenda en forma oportuna en el Secop II.

Observación 36.

4. Experiencia habilitante y ponderable:

De acuerdo con la Sección 3.3.1 de los TTRR, los contratos presentados para acreditar la experiencia habilitante y ponderable deben estar 100% ejecutados y recibidos a satisfacción por parte de la entidad. Teniendo esto en cuenta, quisiéramos confirmar que esto significa que es posible presentar contratos que se encuentren en etapa de liquidación. Por favor confirmar que nuestro entendimiento es correcto.

Respuesta: Se aclara que, según lo definido por la entidad, se considera necesario que para efectos de acreditar la experiencia habilitante y ponderable los contratos estén 100% ejecutados y recibidos a satisfacción por parte de la entidad contratante, por lo que no es necesario que estén liquidados.

Observación 37.

5. Cronograma de pagos:

Advertimos que, de acuerdo con las respuestas a las observaciones, se mantuvo la regla en la Cláusula Décimo Segunda del Contrato, según la cual el último pago al consultor estará supeditado a la liquidación del contrato. Por lo anterior, amablemente solicitamos a la entidad reconsiderar esta decisión y ajustar el cronograma de pagos, toda vez que se trata de un trámite administrativo en el cual el contratista ya debe haber ejecutado la totalidad de las actividades del contrato, por lo cual consideramos que el pago sería procedente.

Respuesta: No se acoge observación en tanto que durante la etapa de liquidación del contrato se extienden obligaciones del contratista diferentes a la entrega de productos. Sin embargo, se ajustará el numeral 1.14 Forma de Pago, mediante adenda, en el sentido de que el pago contra el acta de liquidación no corresponderá al 10% del presupuesto si no al 5%.

BONUS BANCA DE INVERSIÓN

Observación 38.

7. Teniendo en cuenta la complejidad de actividades que implica desarrollar una consultoría para la ejecución de una APP, solicitamos a la entidad modificar los plazos de los numerales 25 y 26 de la sección 1.9.1, de cinco (5) a diez (10) días hábiles, para la entrega del cronograma y metodología.

Respuesta: No se acoge observación en tanto que la entidad considera suficiente el tiempo para la presentación del cronograma de ejecución y metodología.

Observación 39.

8. En relación con los numerales del literal A) de la sección 1.9.2, solicitamos clasificar los diferentes numerales a las obligaciones correspondientes a las Fases 1, 2 o 3. Lo anterior, para tener plena claridad de cuando se espera contar con cada entregable y no tener discusiones futuras con la FUGA o la EMPRESA, sobre el momento idóneo de entrega de cada producto.

Respuesta: No se acoge observación. Las obligaciones relacionadas en la sección indicada corresponden a responsabilidades que se deberán ejecutar a lo largo de todo el proceso de estructuración por lo que no serán clasificadas por fase. Se aclara que los entregables por fase están definidos en el Anexo 2 – Anexo Técnico.

Observación 40.

9. Solicitamos a la entidad ampliar el alcance de la obligación establecida en el numeral 17 del literal C) de la sección 1.9.2, la cual establece “Definir la estrategia de promoción turística”.

Respuesta: Se aclara al proponente que la estrategia de promoción turística contempla el desarrollo de un documento con la definición de las líneas básicas de las acciones a realizar por parte del Asociado Privado, para la mejora de la competitividad de las Industrias Creativas y Culturales (“ICC”) que forman parte del Bronx Distrito Creativo (“BDC”), así como la promoción y dinamización del área para atraer visitantes e inversiones. Se ajustará mediante adenda obligación para claridad.

Observación 41.

10. Teniendo en cuenta que los pagos se realizan posteriormente a la entrega y aprobación de la supervisión del contrato para cada una de las Fases, tal y como se indica en la tabla de la sección 1.14 del proyecto de pliego, solicitamos a la entidad eliminar el pago del acta de liquidación, lo anterior, en consideración que durante el transcurso del contrato se han aprobado los productos entregados y el nivel de calidad de los mismos son los planteados en el Anexo Técnico 1.

Respuesta: No se acoge observación en tanto que durante la etapa de liquidación del contrato se extienden obligaciones del contratista diferentes a la entrega de productos. Sin embargo, se ajustará el numeral 1.14 Forma de Pago, mediante adenda, en el sentido que el pago contra el acta de liquidación no corresponderá al 10% del presupuesto si no al 5%.

Observación 42.

11. En la sección 3.2.2.5 Capacidad Organizacional, solicitamos respetuosamente a la entidad, eliminar lo referente al Capital de Trabajo (se ubica entre la Nota 1 y Nota 2) lo anterior, en el entendido que el Capital de Trabajo corresponde a un indicador de la Capacidad Financiera (sección 3.2.2.4).

Nota 1: En el caso de las Estructuras Plurales para evaluar para los índices de Capacidad Financiera (con excepción del Capital de Trabajo) y Capacidad Organizacional, se calcularán independientemente para cada miembro de la Estructura Plural, determinando el indicador total del Proponente sumando los valores resultantes ponderados, según el porcentaje de participación establecido en el acta de constitución por sus miembros.

El indicador de Capital de Trabajo, en el caso de los Estructuras Plurales se calculará con la siguiente fórmula:

(i) Indicador en valor absoluto = $\sum_{i=1}^n \frac{CT_i}{n}$

Donde n es el número de integrantes del Proponente plural (Estructura Plural para contratar).

Nota 2: Para que un Proponente quede habilitado en el aspecto financiero, deberá cumplir con las condiciones requeridas en todos los índices anteriormente descritos, en caso contrario quedara no habilitado y en consecuencia incurrirá en causal de rechazo de la propuesta.

Respuesta: No se acoge observación, aclarando al interesado que las notas a las que hace referencia corresponden al numeral 3.2.2 Índices de Capacidad Financiera y no al numeral 3.2.2.5

Observación 43.

12. Dentro de la sección 3.3.1 Experiencia Mínima Habilitante del Proponente, se establece lo siguiente: “*El proponente deberá acreditar experiencia en hasta tres (3) contratos, 100% ejecutados de asesoría y/o consultoría y/o estructuración de **modelos de asociación público privada**, que cumplan con las siguientes condiciones:*” (resaltado fuera de texto), entendemos que modelos de asociación público privada, corresponden a proyectos de vinculación de capital privado y no se limita a proyectos desarrollados bajo la Ley 1508 de 2012, dado que se limitaría la pluralidad de ofertas al permitir solo experiencias nacionales y se dejaría por fuera la experiencia internacional. Adicionalmente, entendiendo que el Bronx Distrito Creativo será el primero de su tipo en Colombia, es deseable contar con experiencias internacionales relacionadas. Solicitamos a la entidad confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: Se aclara que no necesariamente la experiencia debe estar sujeta a contratos de APP bajo la Ley 1508 de 2012, por lo tanto, los proponentes podrán allegar experiencia en contratos de APP que se enmarquen dentro de la definición

de Modelo de Asociación Público Privada, que se ajustará en el numeral 1.5 Definiciones, mediante Adenda y tendrá el siguiente significado:

“MODELO ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA: Es el instrumento de vinculación de capital privado, que se materializa con la celebración de un contrato entre una entidad estatal y una persona natural o jurídica de derecho privado para la provisión de bienes públicos y sus servicios relacionados, que involucra la transferencia de riesgos entre las partes y mecanismos de pago, relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicio de la infraestructura. Será formulado por el CONSULTOR y define la estrategia y lineamientos de articulación y regulación de los componentes técnico, jurídico y económico financiero requeridos para la EJECUCIÓN DEL PROYECTO. Este instrumento hará parte de la ESTRUCTURACIÓN DEL MODELO DE ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA.”.

Observación 44.

13. Dentro de la misma sección 3.3.1 Experiencia Mínima Habilitante del Proponente, literal i) se establece lo siguiente: “*El contrato aportado como experiencia mínima habilitantes debe contemplar dentro de su alcance las etapas de planeación, financiación, construcción, comercialización, operación y explotación económica*” (resaltado fuera de texto), entendemos que la etapa de planeación solicitada, corresponde a la fase preconstrucción, donde las principales actividades de planeación previo al inicio de ejecución de las intervenciones corresponden a desarrollar los estudios y diseños definitivos (fase III), obtener los permisos correspondientes y gestionar los demás elementos necesarios para iniciar las obras dando cumplimiento a todas las exigencias normativas. Solicitamos a la entidad confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: El entendimiento es correcto, las etapas de planeación contemplan la realización de estudios, diseños, obtención de permisos y en general lo correspondiente a la preconstrucción.

Observación 45.

14. En la misma sección citada previamente, se establece: “*El contrato aportado como experiencia mínima habilitantes debe contemplar dentro de su alcance las etapas de planeación, financiación, construcción, comercialización, operación y explotación económica*” (resaltado fuera de texto). Entendemos que el concepto de comercialización se encuentra implícito en los proyectos que cuentan con explotación comercial, ya que sin que exista una gestión comercial (comercialización) por parte del privado, no existirían actividades o servicios adicionales a los cuales se le puede realizar explotación comercial. Solicitamos amablemente a la entidad, confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: El entendimiento es correcto, se puede entender que la comercialización se enmarca en el proceso de explotación comercial de un proyecto.

Observación 46.

15. En el numeral v) de la sección 3.3.1, se establece que “las certificaciones de experiencia habilitante y ponderables que se soliciten deberán ser emitidas por el contratante de la asesoría o consultoría o estructuración acredita”. Con base en lo anterior, entendemos que en caso de contar con contratos donde una entidad (p.e. en este caso ERU) solicita a un tercero (contratante) (en este caso el Alianza Fiduciaria, como vocera del PAD BDC) adelantar el proceso de selección y realizar la contratación del consultor, se entiende que solo será válida una certificación del contratante (en este caso Alianza Fiduciaria, como vocera del PAD BDC) para habilitar al oferente y en caso de requerirse información complementaria, se permite aportar documentos emitidos por la entidad que solicitó adelantar el proceso de consultoría (p.e en este caso la ERU), ya que esta última obra como supervisor del contrato.

Respuesta: El entendimiento es correcto se permite aportar documentos emitidos por la entidad que solicitó adelantar el proceso de consultoría los cuales se deben encontrar debidamente suscritos por la persona autorizada.

Observación 47.

16. Por otra parte, en la sección 3.3.1 se fija “*Si el proponente o sus integrantes, tratándose de figuras asociativas o uniones temporales, presentan certificaciones en las cuales hayan participado como integrantes de consorcios o uniones temporales, se tendrá en cuenta el porcentaje proporcional a la participación del proponente en la respectiva estructura plural.*” (resaltado fuera de texto). Entendemos de la anterior redacción que la proporcionalidad de la participación del proponente se tendrá presente única y exclusivamente para la experiencia Habilitante, solicitamos respetuosamente confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: Se aclara que caso que el proponente haya participado como integrante en un consorcio o unión temporal, se tomará en cuenta la totalidad del CAPEX y el área construida independientemente de la participación que el mismo haya tenido en la estructura plural anterior.

Observación 48.

17. En este mismo sentido, entendemos que si la totalidad de los integrantes de la estructura plural anterior, son los mismos que se presentan en el actual proceso, se valdrá la totalidad de la experiencia dado que se cumpliría con el 100% de la participación de los integrantes en la nueva estructura plural.

Respuesta: Se aclara que en caso que el proponente haya participado como integrante en un consorcio o unión temporal, se tomará en cuenta la totalidad del

CAPEX y el área construida independientemente de la participación que el mismo haya tenido en la estructura plural anterior.

Observación 49.

18. Teniendo en consideración que la experiencia puntuable se divide en dos (1ra Estructuración de contratos de modelos de asociación público privados que corresponda a infraestructura destinada a diversos usos y 2da Estructuración de un proyecto comercial o de usos mixtos de escala urbana y/o metropolitana con área mínimo de 30.000m) y cada una de ellas mide criterios diferentes. Entendemos que en el caso que un proyecto o contrato, cumpla con los dos (2) criterios de forma independiente, se puede acreditar el mismo contrato para el cumplimiento de las dos experiencias puntuables. Se aclara que esta situación no implica que se presente la misma credencial para acreditar la experiencia habilitante y puntuable, puesto el pliego es claro que estas dos si deben ser diferentes (ver sección 3.4 “*La experiencia ponderable deberá ser acreditada a través de contratos adicionales a los aportados en la Experiencia mínima habilitante, aclarando que ninguno de los criterios evaluados será susceptible de subsanación.*”). Solicitamos confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: El entendimiento es correcto. La experiencia ponderable puede acreditarse mediante un contrato siempre y cuando este cumpla a cabalidad las condiciones de los factores ponderables.

BONUS BANCA DE INVERSIÓN (Observaciones Adicionales)

Observación 50.

4. En la sección 1.10 Fase 1 - Diagnóstico del proyecto y presentación de los resultados de la aplicación de la metodología con la que se evalúen las alternativas para ejecutar el proyecto - Prefactibilidad, se incluye la siguiente redacción “En el evento en que la fase aprobatoria se extienda no se reconocerá un valor adicional al valor del contrato”, al respecto solicitamos aclarar lo siguiente:

a. En caso que la fase aprobatoria se extienda más allá del mes fijado contractualmente (1 mes), se indique claramente en el contrato que no se iniciarán con las actividades correspondientes a la Fase 2, lo anterior con motivación en la situación planteada en el pliego, donde la FUGA/ERU podrán dar por terminado el contrato dependiendo de los resultados de la fase 1 y de la decisión que tome el Comité Distrital de APP.

b. El tiempo adicional que se requiera para iniciar la fase 2, no se descontará del plazo de la Fase 2, por lo tanto esta segunda fase tendrá la misma duración fijada contractualmente (12 meses).

Respuesta:

a. Se aclara al observante que la Fase 2 sólo podrá iniciarse una vez se hayan recibido las aprobaciones respectivas por parte de las entidades involucradas en el proceso.

b. Se aclara al observante que en caso de que el tiempo de aprobaciones entre la Fase 1 y la Fase 2 se extienda más de un (1) mes, el tiempo adicional no será descontado del plazo de la Fase 2.

Observación 51.

8. Teniendo en consideración la respuesta No. 149 y la modificación a la experiencia puntuable del pliego definitivo, donde ahora se divide en tres: (1ra) Estructuración y/o asesoría y/o consultoría de un proyecto comercial o de usos mixtos en su componente financiero y comercial, con área mínimo de 30.000m, 2da) Estructuración y/o asesoría y/o consultoría del componente legal y financiero en modelos de asociación público privados que corresponda a infraestructura destinada a diversos usos, y 3ro) Experiencia en estudios de mercado o inteligencia de mercado de un proyecto inmobiliario que apoye la toma de decisión en la formulación del modelo de negocio del proyecto y sus componentes y cada una de ellas mide criterios diferentes), entendemos que en el caso que un proyecto o contrato, cumpla con diferentes criterios (dos o tres criterios) de forma independiente, se puede acreditar el mismo contrato para el cumplimiento de una, dos o tres diferentes experiencias puntuables. Solicitamos confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: El entendimiento es correcto. En caso de un contrato cumpla a cabalidad con uno o varios factores ponderables se puede acreditar la experiencia con el mismo contrato.

Observación 52.

9. Teniendo en cuenta el criterio puntuable 3), de la sección 3.4. a), el cual establece:

“Experiencia en estudios de mercado o inteligencia de mercado de un proyecto inmobiliario que apoye la toma de decisión en la formulación del modelo de negocio del proyecto y sus componentes

Este requisito se acreditará con contratos o certificaciones entre el proponente y una empresa especializada en estudios de mercado o inteligencia de mercado”

De lo anterior, entendemos que la empresa especializada en estudios de mercado o inteligencia de mercado, solo podrá presentarse en el presente proceso con un único proponente toda vez que corresponde a un criterio puntuable y otorga puntos en la calificación del proponente. Solicitamos respetuosamente a la entidad confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: Se informa al interesado que la entidad ajustó el párrafo descrito por lo que se solicita remitirse a la respuesta a la Observación 5 de este documento.

Observación 53.

10. Con relación al Formato 06 – Experiencia Habilitante definitivo, en la columna O, titulada “Uso o destinación del Proyecto estructurador acreditado”, entendemos que solo debe ser diligenciada para la experiencia del componente técnico, ya que es donde se exige un uso o destinación específica.

Por lo anterior, para el proyecto de los componentes legales y financieros se debe dejar vacío. Por favor confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: Se aclara que la información solicitada debe ser diligenciada para todos los componentes. Sin embargo, para los componente legales y financieros los usos o destinaciones pueden corresponder a cualquier tipo de infraestructura.

Observación 54.

11. En el mismo formulario (formato 06) solicitamos incluir en el pliego la indexación del valor del CAPEX de los proyectos anteriores al 2021, ya que no se contempla en el pliego las instrucciones para diligenciar las columnas “Valor estimado CAPEX del Proyecto estructurado acreditado y fecha de referencia en el que se expresa el valor (Sólo para componente técnico) (Moneda Original)” y “Valor estimado CAPEX del Proyecto estructurado acreditado y fecha de referencia en el que se expresa el valor (Sólo para componente técnico) (COP - Moneda local)”. La mencionada actualización se puede realizar para convertir los pesos de otras vigencias a diciembre de 2020. Lo anterior se puede realizar con el IPC con la fecha de terminación de los contratos o en caso que la certificación indique claramente los pesos de un periodo específico de referencia, este debería ser la base.

Respuesta: Se incluirá mediante Adenda a los Términos de referencia definitivos el mecanismo para la indexación de los valores de Capex. De igual manera, se ajustará el Formato 6 del proceso.

Observación 55.

12. En ese mismo formulario en la columna K, titulada “Uso o destinación del Proyecto acreditado”, entendemos que solo debe ser diligenciada para la experiencia que se aporte en el criterio 2), ya que es donde se exige un uso o destinación específica.

Por lo anterior, para el proyecto de la experiencia ponderable 1 se debe dejar vacío.
Por favor confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: Se aclara que la información solicitada debe ser diligenciada para todos los factores ponderables.

Observación 56.

13. En relación con el diligenciamiento de la experiencia 3) puntuable, solicitamos se incluya una tercera fila, lo anterior, ya que el pliego exige tres (3) contratos para obtener el máximo del puntaje.

Respuesta: Se acoge observación y se ajustará el Formato 7.

Observación 57.

14. Entendemos del Formato 8, nota final, que la obligación del contratista es presentar las hojas de vida con sus soportes y certificaciones, después de la suscripción del acta de inicio, solo para el personal denominado “equipo técnico mínimo” definido en la sección 7.2 del anexo 02, lo anterior dado que el “personal clave” se debe remitir con la presentación de la oferta. Por favor confirmar nuestro entendimiento.

Respuesta: Se aclara al interesado que se ajusta la nota del Formato 8 en el sentido que el contratista debe presentar las respectivas hojas de vida con sus soportes y certificaciones previa suscripción del acta de inicio so pena de la aplicación de la Cláusula Penal.

Observación 58.

15. En el anexo 2, sección 3.3.1 y 3.3.2, se encuentra un listado de contratos existentes y procesos en curso, respectivamente, seguidamente, se indica el consultor que resulte seleccionado del presente proceso de selección deberá tener en cuenta la información resultante de los contratos de consultoría ejecutados con anterioridad para el proyecto. Asimismo indica que los productos de dichos contratos serán entregados por la ERU como parte de la información para el desarrollo del diagnóstico inicial. En ese sentido, solicitamos aclarar que si dentro de los primeros dos (2) meses desde el acta de inicio, no se reciben dichos documentos el consultor quedar exonerado de la obligación de incluirlos en los análisis, ya que el tiempo máximo de dicha fase es de tres (3) y no se contaría con el tiempo suficiente para revisar la información.

Respuesta: Se aclara al interesado que la información relacionada con el numeral 3.3.1 del Anexo 2 se encontraría disponible para consulta del contratista seleccionado desde la fecha de inicio del contrato. En relación con la información

del numeral 3.3.2, que se encuentra en elaboración, la entidad ha considerado que sólo será necesaria como insumo durante la Fase 2 del proceso. De cualquier manera, si se llegará a presentar el caso en donde no se puede entregar este insumo al contratista durante la Fase 2, se procederá de acuerdo con lo descrito en la obligación 7 del literal A) del numeral 1.9.2. En todo caso la consulta de la información es responsabilidad del contratista y no quedará exonerado de dicha obligación en ninguna circunstancia.

Observación 59.

16. En la sección 6 – Productos por fase de la estructuración, del mencionado Anexo 2, se relacionan dos estudios de mercados, uno en la fase 1 y otro en la fase 2, a saber:

FASE 1	ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO DEL PROYECTO	<p>Corresponde al documento de entendimiento del mercado relativo al PROYECTO.</p> <p>De este análisis se obtendrá información suficiente para formular y definir el MODELO DE NEGOCIO. Se identificará información estratégica para el desarrollo de los COMPONENTES JURIDICOS, TÉCNICOS Y ECONÓMICO FINANCIEROS, se estimarán las fases de ejecución, el cronograma de ejecución, variables comerciales y financieras del mercado inmobiliario comercial, precios, tiempos, riesgos, y otros que se identifiquen como necesarios para el desarrollo de los componentes del MODELO DE NEGOCIO. El CONSULTOR únicamente podrá soportar el análisis del sector y estudio de mercado a través de la consulta de fuentes primarias y secundarias de información, así como la información contenida en la estructuración previamente entregada.</p>
FASE 2	ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO DEL INVERSIONISTA PRIVADO.	<p>Corresponde al documento de entendimiento del mercado relativo al INVERSIONISTA PRIVADO. El CONSULTOR ESTRUCTURADOR únicamente podrá soportar el análisis del sector y estudio de mercado a través de la consulta de fuentes primarias y secundarias de información.</p>

Solicitamos respetuosamente aclarar cual es el alcance de cada estudios y el contenido mínimo exigido de las variables de salida de cada uno de los mismos.

Respuesta: Se aclara al observante que el alcance de los estudios de mercado mencionados deberá apoyar con suficiencia la toma de decisiones para el desarrollo de los componentes financiero, legal y técnico y el cumplimiento de las obligaciones del contratista. Deben responder al comportamiento del mercado usuario de los espacios del Bronx Distrito Creativo. Así como al comportamiento del inversionista desarrollador según las condiciones producto de la estructuración.

Observación 60.

17. Durante la fase 2, del mencionado anexo 02, se solicita la elaboración de estudios previos para adelantar el proceso de selección del concesionario de la APP, tal y como se muestra a continuación.

FASE 2	PLIEGOS DE CONDICIONES PARA LA SELECCIÓN DEL INVERSIONISTA PRIVADO	Elaborar los documentos de estudios previos, de proyecto de pliegos de condiciones, pliegos de condiciones, anexos y minutas de los contratos para la selección del INVERSIONISTA PRIVADO o el perfeccionamiento del contrato, y en general todos los documentos que sean necesarios para adelantar el respectivo perfeccionamiento del modelo de negocio propuesto y la normativa aplicable.
--------	--	---

En ese sentido, de acuerdo con el artículo 2.2.2.1.4.4 del decreto 1082 de 2015, reglamentario de la Ley 1508 (Ley de APP) se indica claramente que los procesos de APP no requieren estudios previos.

“Artículo 2.2.2.1.4.4. Estudios para abrir procesos de selección para la ejecución de proyectos de Asociación Público Privada de iniciativa pública. La entidad estatal competente deberá contar con los estudios de que trata el numeral 5.1 del artículo 2.2.2.1.5.5 del presente decreto, de conformidad con lo previsto en el numeral 11.1 del artículo 11 de la Ley 1508 de 2012. (...)

No será necesaria la elaboración de los estudios previos a los que se refiere el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del presente decreto.” (Resaltado fuera de Texto)

Por lo anterior, solicitamos el ajuste correspondiente en el anexo 02.

Respuesta: Se acoge observación, se elimina la referencia a la elaboración de estudios previos lo cual verá reflejado en la adenda de los Términos de Referencia definitivos.

Observación 61.

18. En el Anexo 02, sección 7.1 Persona Clave, en relación con los posgrado exigidos al Director de Proyectos evidenciamos que se incluyen varios programas en relación con temas técnicos, sin embargo, dado que una APP es el trabajo mancomunado entre especialidades, donde una de las que resalta es la económica – financiera, dado que el proyecto debe ser banqueable y rentable para los prestamistas e inversionistas, respectivamente, solicitamos respetuosamente se incluya posgrado en finanzas.

Respuesta: Se acoge observación y se ajustará el Anexo 2 en el sentido solicitado.

Observación 62.

19. Con relación al Formato 11, el proceso esta publicado en la plataforma SECOP 2, donde a través de dicho sistema se deben incluir la totalidad de los documentos de la propuesta, tanto del componente técnico como jurídico. En ese sentido, entendemos que el formato 11 no se debe diligenciar, ya que el proceso en el SECOP 2 presenta un espacio para diligenciar la oferta económica, como se pude evidenciar a continuación.



Ref. Artículo	Código UNSPSC	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unitario estimado	Precio unitario
1	8010100	SELECCIONAR UN CONSULTOR QUE REALICE LA ESTRUCTURACION TECNICA	1.00	UN	3,336,894,136.00	

Solicitamos respetuosamente a la entidad aclarar nuestro entendimiento.

Respuesta: Se aclara al observante que la entidad ha determinado eliminar el Formato 11 en tanto que el valor total de la propuesta económica, incluido IVA, se debe presentar en la plataforma de SECOP II, en el campo PROPUESTA ECONOMICA. Se ajustarán los Términos de Referencia definitivo mediante Adenda en ese sentido y se elimina el Formato 11 Propuesta Económica.

GOMEZ CAJIAO & ASOCIADOS

Observación 63.

El numeral 3.5.1 CRITERIOS DE DESEMPATE, indica para el criterio 3: *“Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad*

a la que se refiere la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un proponente plural, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta". (Subrayado fuera de texto).

De acuerdo con lo anterior, se solicita a la entidad aclarar con cuál experiencia se evaluará este factor:

1. Con la experiencia mínima habilitante solicitada en los términos de referencia ó,
2. Con la experiencia ponderable solicitada en los términos de referencia ó,
3. Con la experiencia habilitante y ponderable en los términos de referencia ó,
4. Con la experiencia mínima habilitante presentada por el oferente ó,
5. Con la experiencia ponderable presentada por el oferente ó,
6. Con la experiencia habilitante y ponderable presentada por el oferente

Aunado a lo anterior, teniendo en cuenta que la experiencia que se solicita es por cantidad de contratos y áreas, se solicita aclarar cómo se evaluará el 25%.

Respuesta: Se revisó su observación y se indica que, considerando que los requisitos ponderables no son objeto de subsanación ni constituyen causal de rechazo, la experiencia con la cual se evaluará el criterio 3 de desempate será con la experiencia habilitante solicitada en los términos de referencia.

PROFIT BANCA DE INVERSION (Observaciones adicionales)

Observación 64.

En los Términos de Referencia en el numeral 3 de la Experiencia Ponderable (paginas 54-55) se estable que el referido criterio se acredita de la siguiente manera:

“Este requisito se acreditará con contratos o certificaciones entre el proponente y una empresa especializada en estudios de mercado o inteligencia de mercado”

Tal y como está redactado se entiende que para acreditar este requisito debe **existir uno o varios contratos entre el proponente y la empresa especializada** en la realización de los estudios de mercado o inteligencia de mercado, y que es mediante estos contratos que se acredita este requisito, **planteando como premisa que sólo sería válida esta experiencia si corresponde a una experiencia previa entre el proponente y la empresa que haga la inteligencia y/o estudios de mercado.**

Si nuestro entendimiento es válido, consideramos muy respetuosamente que esto limita la pluralidad de oferentes

Por lo tanto, agradecemos precisar que para este criterio como documentos válidos para acreditar la experiencia, sean permitidas las certificaciones que así lo comprueben sin perjuicio de que estas **correspondan o no** a contratos realizados entre la empresa especializada en estudios o inteligencia de negocios y el proponente.

Respuesta: Se informa al interesado que la entidad ajustó el párrafo descrito por lo que se solicita remitirse a la respuesta a la Observación 5 de este documento.

GARRIGUES COLOMBIA S.A.S.

Observación 65.

Entendemos que el Acuerdo de Garantía, no debe ser presentado cuando se acredite la experiencia habilitante ni la experiencia ponderable. Agradecemos nos confirmen si nuestro entendimiento es correcto.

Respuesta: Su entendimiento no es correcto, el Oferente deberá presentar junto con la propuesta el Acuerdo de Garantía debidamente suscrito por la matriz o controlante, tal y como se establece en el numeral 3.3.1. de los Términos de Referencia Definitivos o adenda según corresponda.

	Nombre – Cargo	Dependencia
Elaboró	Sebastián Castillo Tovar - Contratista	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria
Revisó y Aprobó	Laura Bibiana Polanía – Gerente	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria
Revisó y cargó en plataforma SECOP II	Rosario Fernández de Soto – Contratista	<i>Rfds</i> Dirección de Gestión Contractual