

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

Observaciones recibidas por SECOP II

Garrigues Colombia S.A.S

Observación 1.

1. Del análisis de los términos de referencia y de la Adenda No. 1, en especial aquello relacionado con el punto 3.2.1., numeral D (información financiera para proponentes a través de la matriz del oferente), entendemos que las personas jurídicas nacionales pueden acreditar la capacidad financiera requerida a través de la información financiera de sus matrices, para lo cual deberán presentar los estados financieros de la matriz o controlante de los últimos tres (3) años fiscales. Ello significa que la propuesta puede ser presentada directamente por la persona jurídica nacional y, por tanto, **no se requiere que la oferta sea presentada por la matriz.** Es decir, basta con el solo aporte de los estados financieros de la controlante en el evento que se precise dicha información para acreditar la capacidad financiera, sin que ello implique que la propuesta deba, imperativamente, ser presentada por la matriz.

Agradecemos que nos confirmen si nuestro entendimiento es correcto.

Respuesta: El entendimiento es correcto. La información financiera de la matriz o controlante puede ser presentada por el proponente en los términos descritos por el observante.

Observación 2.

2. De conformidad con el numeral séptimo de la Adenda No. 1 (pág. 6), se modificó el numeral 3.2.1. de los términos de referencia, en lo relativo a los indicadores financieros del proceso, así:

“3.2.1. Indicadores Financieros para el Proceso

La evaluación financiera y organizacional de las propuestas se efectuará a partir de la información contenida en el RUP vigente y en firme de acuerdo con lo establecido en el artículo tercero del Decreto 579 de 2021 “De conformidad con los párrafos transitorios de los artículos 2.2.1.1.1.5.2. y 2.2.1.1.1.5.6., yen desarrollo del deber de análisis de las Entidades Estatales, de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1. de este Decreto, a partir del 1 de julio de 2021 las Entidades Estatales establecerán y evaluarán los requisitos habilitantes de capacidad financiera y organizacional teniendo en cuenta la información que

conste en el Registro Único de Proponentes. En todo caso, se establecerán indicadores proporcionales al procedimiento de contratación (...) (subrayado fuera de texto original)

Dicha consideración es reiterada en la información financiera para proponentes nacionales o extranjeros con sucursal en Colombia.

No obstante lo anterior, en las respuestas a las observaciones, publicadas el 29 de junio de 2021, en particular, en la observación No. 7, Alianza Fiduciaria S.A. (en adelante, la “Entidad”) señaló expresamente:

*“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.”*

Por las razones expuestas, consideramos que no es claro la forma en cómo se evaluará el cumplimiento de los requisitos habilitantes financieros y, en consecuencia, solicitamos respetuosamente lo siguiente que los indicadores financieros exigidos puedan ser evaluados bien sea a partir de la información contenida en el Registro Único de Proponentes (en adelante, “RUP”), **o a través de la información referida en los estados financieros (el más favorable de los tres (3) últimos años fiscales) presentados por el proponente. Es decir, basta con la información consignada en los estados financieros para acreditar la capacidad financiera** y, por lo tanto, no se requiere, imperativamente, la presentación del RUP o tener dicho registro vigente o actualizado.

Agradecemos nos confirmen si nuestro entendimiento es correcto.

Respuesta: Se aclara al interesado que una vez revisada la observación se ajustarán los Términos de Referencia mediante Adenda aclarando los documentos necesarios para la acreditación de los requisitos financieros establecidos en el numeral 3.2.1 de los términos de referencia definitivos, modificado mediante Adenda No. 1 del 29 de junio de 2021. En todo caso, el entendimiento es correcto y la acreditación de los requisitos habilitantes podrá certificarse con la presentación de los estados financieros debidamente auditados de los últimos tres (3) años.

Observación 3.

En el caso que la respuesta inmediatamente anterior sea que, en efecto, la capacidad financiera y los indicadores de esta naturaleza, deben ser exclusivamente acreditados a través de la información contenida en el RUP y no se permita que este requisito sea acreditado con la sola presentación de los estados financieros (el más favorable de los tres (3) últimos años fiscales), respetuosamente solicitamos modificar los términos de referencia definitivos y, en ese sentido, permitir que la capacidad financiera, los

indicadores financieros y los requisitos financieros habilitantes puedan ser acreditados, **además de la información contenida en el RUP, a través de los estados financieros (el más favorable de los últimos tres años fiscales)**, de tal forma que no sea necesario, obligatoriamente, la presentación del RUP o tener dicho registro vigente o actualizado.

La anterior solicitud encuentra su fundamento en los siguientes puntos:

- Los términos de referencia inicialmente señalaban que los requisitos financieros podían ser acreditados bien sea a partir de la información contenida en el RUP, o través de los estados financieros debidamente auditados. Dada la modificación efectuada a través de la Adenda No. 1, ello representa un cambio verdaderamente sustancial e intempestivo en relación con la forma en cómo se evaluará el cumplimiento de la capacidad financiera, más si se tiene en cuenta que solamente restan doce (12) días para la fecha límite de la presentación de las propuestas (13 de julio de 2021).
- Los proponentes interesados, hasta antes de la publicación de la Adenda No. 1, se encontraban habilitados para acreditar su capacidad financiera a través de los estados financieros y, por tanto, no se encuentra justificada una modificación de implicaciones tan significativas y relevantes, que suponga un cambio intempestivo en los términos de referencia definitivos, más si se tiene en cuenta que el término de presentación de las propuestas se encuentra próximo a expirar.
- De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015, las personas jurídicas y naturales, nacionales o extranjeras, con domicilio en Colombia, deben estar inscritas en el RUP, siempre que estén interesadas en participar en procesos de contratación convocados por **entidades estatales**.
- Sobre este punto, resaltamos que el presente proceso de contratación es convocado por Alianza Fiduciaria S.A., en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo derivado Bronx Distrito Creativo – PAD BDC. En ese sentido, es evidente que la referida entidad es de naturaleza privada y, por tanto, teniendo en cuenta la citada norma, no se requiere, obligatoriamente, que los proponentes interesados en el presente proceso deban estar inscritos en el RUP pues, en estricto sentido, el proceso de la referencia no es convocado por una entidad estatal.

Respuesta: Se aclara al interesado que una vez revisada la observación se ajustarán los Términos de Referencia mediante Adenda aclarando los documentos necesarios para la acreditación de los requisitos financieros. En todo caso, el entendimiento es correcto y la acreditación de los requisitos habilitantes podrá certificarse con la presentación de los estados financieros debidamente auditados de los últimos tres (3) años.

Profit Banca de Inversión

Observación 4.

1. En la respuesta a la observación número 13 la entidad agregó a las definiciones, mediante adenda publicada el día 30 de junio de 2021, la definición para área construida, la cual quedo de la siguiente forma:

“ÁREA CONSTRUIDA: *área edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos cubiertos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar y áreas de las instalaciones mecánicas.”*

En conclusión, el área construida hace referencia a área cubierta.

Para efectos de las certificaciones de consultoría, dentro de las clasificaciones que se realizan en los proyectos constructivos no se realiza la clasificación de área cubierta y descubierta, por lo que esta clasificación genera un obstáculo para obtener las certificaciones que cumplan con esa descripción tan precisa del proyecto. Téngase en cuenta que dicha adición se realizó mediante adenda del 30 de junio de 2021 exigiendo a las certificaciones una especificidad que no es típica o general de los procesos de contratación y que requieren que las entidades que van a expedir los certificados deban verificar el último informe técnico aprobado y sacar de esos la información necesaria y los términos para resolver los derechos de petición de las entidades públicas.

Por lo anterior solicitamos o se amplíe el termino para presentar las propuestas para poder conseguir las certificaciones con esa especificidad o que no se exija certificar el área cubierta del proyecto.

Respuesta: Se aclara al observante que la adenda fue publicada el 29 de junio de 2021. No se acoge solicitud del interesado Se aclara que en caso de que la certificación del proyecto no incluya el área solicitada, para acreditar este requisito podrá presentar, además de la certificación, documentos que se encuentren firmados o avalados por el contratante o persona o entidad autorizada, siempre y cuando garanticen y den la certeza de la experiencia requerida.

2. En la respuesta a las observaciones extemporáneas señaló la entidad:

*“La empresa especializada en estudios de mercado no debe ser parte del proponente necesariamente, **basta con las debidas certificaciones en donde la empresa especializada acredite los estudios realizados para el proponente.**”*

Si la empresa especializada en estudios de mercado no hace parte del proponente, la experiencia que esta acredite o sus contratos, así sean con un miembro del proponente, no podrán ser tenidos en cuenta en razón a que la validación de la experiencia es únicamente sobre las empresas que conforman el proponente. Por lo que solicitamos que se aclare la siguiente expresión “basta con las debidas certificaciones en donde la empresa especializada acredite los estudios realizados para el proponente.”

Si bien en algunos procesos se solicita que se acredite después de la adjudicación los subcontratos para ciertas actividades, como sucede con los proyectos de infraestructura con los estudios y diseños o contratos de EPC, pero en este caso no es posible aplicar esa figura por cuanto esa experiencia otorga puntos por lo que debe acreditarse por los miembros del proponente y no posteriormente por empresas subcontratadas.

Si la intención de la entidad es que el contratista o adjudicatario subcontrate esa actividad con una empresa reconocida no debió otorgarle puntos y poner más bien el perfil como equipo adicional para presentar una vez adjudicado el contrato.

De lo contrario solicitamos nos informen el sustento normativo que permite que se valore y otorguen puntos a las experiencias de empresas que no hacen parte del proceso de selección por no ser parte de proponente y otorgárselas a un proponente en particular.

Respuesta: Se aclara al interesado que el puntaje por la acreditación de esta experiencia se asignará al proponente que se encuentra participando en el proceso y no al tercero que lo certifica. De igual manera, el puntaje se está asignando por la acreditación del desarrollo o contratación de estudios de mercado o inteligencia de mercado

Finalmente, aclaramos que teniendo en cuenta las características y especificidades del proyecto, la Entidad ha considerado importante evaluar la experiencia en realización de estudios de mercado inmobiliario ya sea mediante un contrato directo con el contratante o mediante un subcontrato.

Rossi Abogados

Observación 5.

3. En la respuesta a la observación número 13 la entidad agregó a las definiciones, mediante adenda publicada el día 30 de junio de 2021, la definición para área construida, la cual quedo de la siguiente forma:

“ÁREA CONSTRUIDA: *área edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos cubiertos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar y áreas de las instalaciones mecánicas.”*

En conclusión, el área construida hace referencia a área cubierta.

Para efectos de las certificaciones de consultoría, dentro de las clasificaciones que se realizan en los proyectos constructivos no se realiza la clasificación de área cubierta y descubierta, por lo que esta clasificación genera un obstáculo para obtener las certificaciones que cumplan con esa descripción tan precisa del proyecto. Téngase en cuenta que dicha adición se realizó mediante adenda del 30 de junio de 2021 exigiendo a las certificaciones una especificidad que no es típica o general de los procesos de contratación y que requieren que las entidades que van a expedir los certificados deban verificar el último informe técnico aprobado y sacar de esos la información necesaria y los términos para resolver los derechos de petición de las entidades públicas.

Por lo anterior solicitamos o se amplíe el termino para presentar las propuestas para poder conseguir las certificaciones con esa especificidad o que no se exija certificar el área cubierta del proyecto.

Respuesta: Favor remitirse a la respuesta a la Observación No 4.

Observación 6.

4. En la respuesta a las observaciones extemporáneas señaló la entidad:

“La empresa especializada en estudios de mercado no debe ser parte del proponente necesariamente, basta con las debidas certificaciones en donde la empresa especializada acredite los estudios realizados para el proponente.”

Si la empresa especializada en estudios de mercado no hace parte del proponente, la experiencia que esta acredite o sus contratos, así sean con un miembro del proponente, no podrán ser tenidos en cuenta en razón a que la validación de la experiencia es únicamente sobre las empresas que conforman el proponente. Por lo que solicitamos que se aclare la siguiente expresión *“basta con las debidas certificaciones en donde la empresa especializada acredite los estudios realizados para el proponente.”*

Si bien en algunos procesos se solicita que se acredite después de la adjudicación los subcontratos para ciertas actividades, como sucede con los proyectos de infraestructura con los estudios y diseños o contratos de EPC, pero en este caso no es posible aplicar esa figura por cuanto esa experiencia otorga puntos por lo que debe acreditarse por los miembros del proponente y no posteriormente por empresas subcontratadas.

Si la intención de la entidad es que el contratista o adjudicatario subcontrate esa actividad con una empresa reconocida no debió otorgarle puntos y poner más bien el perfil como equipo adicional para presentar una vez adjudicado el contrato.

De lo contrario solicitamos nos informen el sustento normativo que permite que se valore y otorguen puntos a las experiencias de empresas que no hacen parte del proceso de selección por no ser parte de proponente y otorgárselas a un proponente en particular.

Respuesta: Favor remitirse a la respuesta a la Observación No 5.

Duran y Osorio Abogados

Observación 7.

1. Aumento del plazo para la presentación de propuestas

En el documento de respuesta a las observaciones publicado por la entidad el pasado 29 de junio, se afirma que se acogió la observación por medio de la cual se solicitaba la extensión del plazo para la presentación de propuestas, la cual se vería reflejada en la adenda a los TTCC.

Sin embargo, observamos que en la adenda publicada no se hace ninguna modificación al cronograma del proceso. Por lo anterior, amablemente solicitamos a la entidad hacer el ajuste correspondiente.

Respuesta: En el Comunicado No. 2 publicado el 23 de junio de 2021, se modificó el cronograma del proceso, y se estableció el 13 de julio de 2021 como fecha para la presentación de las propuestas.

Observación 8.

2. Términos de Referencia Definitivos

Teniendo en cuenta la adenda que fue publicada por la Entidad, amablemente solicitamos que se publique la versión modificada y/o la versión en control de cambios de los TTRR. Lo anterior, con el objetivo de facilitar la revisión de los mismos.

Respuesta: En la Adenda No. 1 mediante la cual se modifican los Términos de Referencia Definitivos, publicada en la plataforma Secop II el 29 de junio de 2021, se incluyeron los numerales objeto de ajuste de manera integral, con el fin de facilitar la lectura y revisión, razón por la cual no se considera necesario acoger la observación formulada.

Gómez Cajiao y Asociados S.A.S.

Observación 9.

1. Una vez leída la respuesta a la observación realizada, en la que ustedes indican: “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”, aún no queda claro cómo con la experiencia habilitante se evaluará el 25% de la experiencia acreditada requerida para el criterio 3 de desempate, si lo solicitado es:

“El proponente deberá acreditar experiencia en hasta tres (3) contratos 100% ejecutados así:

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.

El (Los) contrato(s) a acreditar deben contemplar el desarrollo del componente legal y financiero, y será necesario acreditar la experiencia en los dos (2) componentes, ya sea en uno (1) o dos (2) contratos.

ii) 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

El contrato a acreditar debe contemplar el desarrollo del componente técnico y será necesario acreditar la experiencia en sólo un (1) contrato”.

Respuesta: Revisada su observación, se aclara que el proponente que haga parte de la estructura plural y certifique que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina se encuentra en condición de discapacidad, podrá acreditar la experiencia para el criterio 3 de desempate mediante la presentación de un contrato que como mínimo contemple la experiencia en uno los componentes solicitados (financiero, técnico o legal) en el numeral 3.3.1 de los Términos de Referencia modificado por el numeral octavo de la Adenda No. 1.

Observación 10.

2. *Teniendo en cuenta que el cierre está previsto para el próximo 9 de julio, se solicita comedidamente aplazarlo por lo menos en cinco (5) días hábiles con el fin de dar la oportunidad a los posibles oferentes de evaluar la presentación de la oferta de acuerdo con las respuestas y adenda publicada por ustedes.*

Respuesta: Favor remitirse a la respuesta No. 7

Observación No. 11

De acuerdo con el Decreto 1082 de 2015, numeral 2.5 del artículo 2.2.1.1.1.5.2., las empresas que cuentan con menos de tres (3) años de constituidas pueden acreditar la experiencia a través de sus accionistas, socios o constituyentes. Así las cosas, se entiende que no aplica lo indicado en el numeral 3.3.1. Experiencia Mínima Habilitante, en lo relacionado con la acreditación de experiencia habilitante o experiencia ponderable 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, para filiales con menos de tres años de constituidas, ¿es correcta esta interpretación?

Respuesta: No es correcto, la acreditación de experiencia de un proponente con menos de tres años de constituidas puede hacerse también a través de la experiencia de sociedades controladas por el oferente; sociedades controladas por la matriz del oferente; o la matriz del oferente; o una red global de firmas.

	Nombre – Cargo	Dependencia
Elaboró	Sebastián Castillo Tovar - Contratista SCT	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria
Revisó y Aprobó	Laura Bibiana Polanía – Gerente de Estructuración 	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria
Revisó y cargó en plataforma SECOP II	Rosario Fernández de Soto – Contratista RfdS	Dirección de Gestión Contractual