

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

INVITACIÓN PÚBLICA 07 DE 2017

Observaciones de Hacer Ciudad

Observaciones de Tipo General.

1. Asociación Distrito Capital / Comerciantes de San Victorino / Desarrolladores

La observación más importante que tenemos es la necesidad de que en los Términos de Referencia se reconozca la importancia a la asociación Distrito Capital / Comerciantes de San Victorino / Desarrolladores para el éxito del proyecto.

El Distrito Capital ha hecho y viene haciendo un gran esfuerzo en todos los frentes, a través de sus instituciones, para renovar el centro de la ciudad, consolidar una ciudad destino y un clúster comercial, generando para ellos una serie de elementos como vías y parques, a fin de mejorar la calidad de vida de residentes y visitantes. Parte de este esfuerzo es el trabajo que se ha venido realizando en el sector de San Victorino y especialmente en el desarrollo de Centro Comercial Mayorista en las Manzanas 10 y 22.

Dicho Centro Comercial es la culminación de un esfuerzo de muchos años de Comerciantes locales, que han logrado generar un nombre y unas condiciones para su actividad comercial que las hace casi únicas, muy especiales. Son ellos los que tienen el conocimiento, la experiencia y los recursos para que un empeño de esta naturaleza, en su sector, sea exitoso. Debemos reconocer eso. Su participación en el esfuerzo de ventas que se debe hacer para comercializar metros cuadrados en el proyecto, es fundamental para el éxito.

Se podría decir que es una condición definitiva. Prueba de esto es el resultado obtenido en los esfuerzos anteriores por sacar adelante el proyecto sin la participación de dichos Comerciantes.

Evidentemente se requiere para completar el esfuerzo, de un grupo de promotores, desarrolladores, diseñadores y comercializadores que aporten su experiencia y conocimiento para que se pueda consolidar el objetivo común.

De ahí nuestra insistencia en que se reconozca la participación de los Comerciantes de San Victorino en la puntuación de las propuestas. Que se reconozca como uno de los criterios de calificación y que se le dé un valor en puntos, para lo cual sugerimos que sea del 10%.

Este hecho se debería reconocer mediante la verificación de la participación de los Comerciantes de San Victorino en la Unión temporal o Consorcio que presente la propuesta para la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios.

O como otra alternativa la participación de los mismos Comerciantes en grupos o asociaciones de comerciantes con trayectoria reconocida, es decir, legalmente constituidos, que sus actividades se desarrollan en el sector y han contribuido a su desarrollo del mismo, y cuya afiliación o pertenencia pueda ser documentada.

Respuesta: Teniendo en cuenta la importancia, que para el fortalecimiento del sector tiene la participación de los comerciantes que tradicionalmente han coadyuvado a su renovación, se acepta parcialmente su observación, y el cambio se verá reflejado en los términos de referencia definitivos.

2. Propuesta Económica – Puntajes

Otro tema muy importante y que consideramos se debe corregir es el peso que se le da en la propuesta a la propuesta económica (50%) y al tiempo de pago (20%), conjuntamente (70%).

Es muy importante entender que cuando se planea la propuesta económica se hace referencia al VALOR PRESENTE NETO que generen los pagos. Ese criterio de valor presente neto asume que los valores recibidos a futuro se traen a valor presente, considerando una tasa de interés y el factor tiempo. En ese sentido independiente de los valores recibidos, y del cuándo, los valores presentes netos son comparables. Incorporar otro criterio en términos de tiempo significa desconocer el impacto de la misma variable en el valor presente neto, y desconocer la capacidad de manejo financiero de quien recibe los dineros para evitar que el tiempo afecte el resultado final.

Respuesta: La motivación para valorar el tiempo como factor de calificación es que en caso que dos o más proponentes presenten igual VPN, se pueda puntuar aquel que termine de pagar en el menor tiempo, dado que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano requiere ingresos para reinvertir en sus demás proyectos.

Observaciones de Tipo Particular.

- 1. Atendiendo a que lo que se establece como objeto del contrato es la enajenación de unos derechos fiduciarios, de manera respetuosa se solicita que con los estudios previos y antes de abrir formalmente el proceso de selección se permita el acceso al contrato fiduciario objeto de venta, a fin de poder conocer de manera plena el objeto contractual, hacer un adecuado análisis de riesgos y estructurar de manera debida la eventual oferta.*

Respuesta: El contrato fiduciario ya se encuentra publicado desde el día dos (2) de agosto de 2017 en la página web de la Empresa y en el SECOP, dentro de los documentos del proceso.

2. A folio 5 de los estudios previos se lee:

*Dada la transferencia de los predios que conforman las manzanas 3 y 10 del proyecto, Metrovivienda suscribe el contrato de fiducia CDJ 078-13 con Fiduciaria Colpatria S. A., vinculando a la Unión Temporal Victoria el 11 de marzo de 2014, para el desarrollo inmobiliario de las mencionadas áreas en usos vivienda y comercio. Mediante la suscripción del otrosí No 1 la UT Victoria cede el contrato a Metrovivienda el 25 de septiembre 2014 y el 24 noviembre de 2014, se vincula al fideicomiso a Deeb Asociados Ltda., mediante la suscripción del Otrosí Integral No 5, en calidad de Fideicomitente Constructor. **Finalmente, a través del Otrosí No 7 del 29 de enero de 2016, de mutuo acuerdo entre las partes se decide excluir del contrato de fiducia el desarrollo de la manzana 10.***

Según se observa, es recurrente la mención que en el estudio previo se hace de las manzanas 3 y 10; no obstante, no es claro en el análisis qué ocurrió dentro de la fiducia con la manzana 3 (¿estaría incluida en el proyecto?) y, sobre la manzana 10, al leerse el resto del contenido del estudio previo, no se vuelve a mencionar la inclusión de la misma en los contratos de fiducia, por lo que respetuosamente se solicita publicar el estudio de títulos de los predios objeto de la fiducia y en general la titulación misma a fin de hacer el seguimiento respectivo.

Respuesta: Como se señala en los antecedentes del documento de estudios previos, la manzana 3 se encuentra actualmente en fase de desarrollo, por lo que no se encuentra incluida en el presente proceso de selección.

Así las cosas se aclara que el presente proceso de selección, incluye dentro del valor del derecho fiduciario, las manzanas 22 y 10.

Se incluye dentro del grupo de anexos los boletines catastrales o certificados de tradición y libertad de todos los predios del proceso (incluyendo los predios SAE).

3. El numeral 11.1.8. de los estudios previos y 11, literal a. ítem ii, de los términos de referencia (TDR) establecen:

“...(...).”

“Deberán además acreditar una antigüedad no inferior a quince (15) años y que su duración, no es inferior al plazo de ejecución del contrato y por lo menos cinco (5) años más.

*“En el caso de Consorcios o Uniones Temporales, se debe presentar el Certificado de Existencia y Representación Legal o el Registro Mercantil de cada uno de los integrantes, **quienes deberán cumplir los mismos requisitos señalados en los párrafos precedentes.***

¿Quiere decir lo anterior que todos los integrantes de una eventual UT o Consorcio deben cumplir con dicha experiencia sin importar que no sean constructores?. De ser así, ello resultaría desproporcionado por lo que se ruega indicar en los estudios previos el análisis o fundamento técnico o jurídico que dio lugar a la exigencia de tal experiencia. Consideramos que tal exigencia al constructor consorciado o asociado en una Unión Temporal anterior es suficiente para respaldar correctamente el negocio.

Respuesta: No todos los integrantes de una eventual UT o Consorcio deberán cumplir con dicha experiencia. Se acoge su observación y se dará claridad en los Términos de referencia definitivos.

4. El numeral 11.2. de los estudios previos y 11, literal b. de los TDR establecen:

“El oferente deberá acreditar experiencia en la construcción de Proyectos Inmobiliarios mediante la certificación del desarrollo de máximo dos (2) proyectos inmobiliarios en uso de comercio de escala metropolitana, ejecutados y terminados en Colombia o en el Exterior durante los últimos 10 años, en los cuales la sumatoria de sus áreas haya sido mínimo CIEN MIL METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS (100.000 m2).

“Esta experiencia deberá certificarse mediante la presentación del Anexo 3, y será verificada mediante la presentación de la correspondiente licencia de construcción y certificación de la entidad financiera que realizó la administración de los recursos recaudados e invertidos del proyecto (sociedad fiduciaria o quien haga sus veces), donde se evidencie el tipo de proyecto construido

“Para lo anterior se deberá adjuntar (i) certificación emitida por la entidad acreedora o su representante (Sociedad Fiduciaria, Banco, entidad financiera), suscrita por el representante legal o por una persona autorizada para suscribir tal documento, en la que conste la siguiente información: (1) el valor total del Proyecto Inmobiliario, (2) el área del Proyecto Inmobiliario, (3) los usos del Proyecto Inmobiliario, (4) la fecha de Desarrollo del Proyecto Inmobiliario y (5) El nombre o Razón Social del desarrollador.

Nota 1: En caso de consorcios o unión temporal, solo se tendrá en cuenta la certificación aportada por el o los miembro(s) que tengan como mínimo el 50% de la participación en éste.

Nota 2: Si la experiencia certificada proviene de la participación en un consorcio o unión temporal, los metros cuadrados serán calculados de manera proporcional al porcentaje de la participación dentro del Proyecto.

Nota 3: No se acepta la experiencia de proyectos en ejecución.

De la Nota 1 se infiere que en las certificaciones aportadas, si la ejecución del proyecto se realizó en consorcio o unión temporal, solo serán válidas aquellas certificaciones en la que el proponente o el miembro del proponente plural tuvo una participación igual o superior al 50%. Por favor confirmar si la interpretación es correcta o no.

Es muy importante que no se limite el espectro de posibles oferentes, restringiendo las opciones a exclusivamente a desarrolladores.

Respuesta: La interpretación dada a la lectura de la Nota 1, es correcta. En ese sentido, con el fin de aclarar la redacción, quedará así:

“Nota 1: En caso que presenten certificaciones de experiencia producto de la participación en consorcio o unión temporal, solo se tendrán en cuenta las certificaciones aportadas por el o los miembro(s) que hayan tenido como mínimo el 50% de la participación”.

Se elimina la Nota 2.

5. El numeral 11.18 de los estudios previos y 11, literal a. ítem viii, de los términos de referencia (TDR) establecen

Adicionalmente, deberá manifestar si actualmente se encuentra adelantando algún proceso judicial o asesorando en contra de alguna de las entidades del Distrito. Este documento debe estar suscrito por el Representante Legal.

Se solicita indicar qué norma establece este requisito como causal de inhabilidad o incompatibilidad para el desarrollo del contrato que se pretende celebrar y, en todo caso, establecer por qué ello es relevante para el presente proceso de selección.

Respuesta: Se acepta la observación y se modificará en los términos de referencia definitivos.

6. Frente a lo señalado en la matriz de riesgos consignada en el numeral 13 de los Estudios Previos y 26 de los TDR, solicito tener en cuenta los siguientes aspectos:

6.1. El riesgo Contractual de *“No contar con los predios disponibles para el inicio de la construcción”*, no puede corresponder al desarrollador habida cuenta que su ocurrencia provendría de hechos anteriores al proceso de selección, manejables únicamente por la entidad contratante y totalmente ajenos al desarrollador en tanto se trata de la definición de la propiedad con la SAE y el cumplimiento de contratos anteriores por parte de los contratistas del mobiliario temporal, lo que debe ser garantizado por la entidad contratante. Si lo que se pretende es que el desarrollador realice control y seguimiento de tales actividades ello puede ser procedente, pero tal circunstancia no traslada el riesgo al contratista.

Respuesta:

Frente al riesgo *“No contar con los predios disponibles para el inicio de la construcción”* y de su análisis se tiene que:

Los predios 1 y 44 de la Mz 22 (en titularidad temporal de la SAE) serán excluidos del valor mínimo de la oferta presentado en los términos de referencia iniciales y será potestad del desarrollador incluirlos en su diseño, así como adquirirlos para completar el mismo.

En cuanto a la gestión de los predios es importante mencionar que ya se decretó la expropiación de los predios administrados por la SAE, en virtud de las sentencias emanadas de los juzgados 12 y 20 civil de circuito de Bogotá, que otorgaron los derechos de propiedad de estos predios al IDU, lo que resta es que el Tribunal Superior de Bogotá-Sala de Extinción de Dominio, levante las medidas cautelares y una vez la autoridad judicial se pronuncie, se procederá a incluir en los respectivos folios de matrícula el derecho de propiedad en favor del IDU en cumplimiento a las sentencias emanadas de la autoridad judicial competente.

Una vez surtido dicho trámite y que la titularidad de los predios registren en encabeza de IDU, éste deberá realizar la transferencia de los referidos a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en armonía con lo contenido en el Decreto 239 del 4 de julio de 2006.

- Tampoco puede asumir el desarrollador el riesgo de que el diseño no sea aprobado por la junta del fideicomiso. Este debe a su criterio definir los diseños para el tipo de producto que demanda el mercado, pues corre todo el riesgo proyecto.

6.2 Se solicita explicar el riesgo configurado en Diseño y consistente en “*Diferencias entre el diseño definido y el aprobado por la junta de fideicomiso*”, en tanto sería de suponer que el aprobado por la junta del Fideicomiso es el que deberá ser ejecutado. El riesgo se refiere a que haya cambios en lo aprobado? y de ser así, dicho riesgo es compartido con la entidad contratante.

Respuesta: El riesgo hace referencia a que el desarrollador es quien tramita las licencias por lo que de presentarse diferencias entre lo aprobado a la junta y lo tramitado ante curaduría, por lo que es responsabilidad exclusiva del desarrollador. En ese sentido, se procederá a aclarar en la matriz de riesgos.

6.3 Atendiendo a que el proyecto viene intentando ser desarrollado de tiempo atrás, se solicita publicar los estudios de suelos que se tengan de los predios a fin de evaluar el riesgo que se está asignando al desarrollador.

Respuesta: Se tiene un estudio de suelos elaborado en el proceso de gerencia de UT Urbe Capital, el cual se anexa.

6.4. En lo atinente al riesgo consistente en un mayor gasto en los diseños de los módulos de los espacios análogos. Efectivamente la mitigación se logra mediante la definición de un diseño de cada módulo, dentro de parámetros normales y acordes al diseño general del proyecto. De no ser así se debería establecerse de antemano el diseño óptimo de cada módulo esperado, a fin de valorar el costo real del mismo en la propuesta. Diríamos que de no acordarse previamente la probabilidad del riesgo es media y el impacto alto, con riesgo atribuible a la entidad contratante.

Respuesta:

Los espacios análogos son áreas no vendibles del desarrollo inmobiliario en las que se desarrolla la actividad comercial propia del centro comercial, pero a una menor escala, en este caso se deberá disponer de un área de 1.500 m² de espacios análogos que incluye la disposición de una serie de módulos o burbujas. A la fecha se está suscribiendo otro si al Convenio 1725 donde se determina que la disposición de estos espacios y el diseño de los módulos estarán a cargo del desarrollador..

6.5. Las condiciones de fuerza mayor por ser imprevistas no pueden ser asignadas al desarrollador, pues precisamente provienen de hechos totalmente ajenos a éste.

Respuesta: Se acepta la observación y se asignarán únicamente los riesgos previsibles a fin de tener los tratamientos que estén en total control del responsable asignado a cada uno.

6.7. Las licencias en tanto se tramitan ante autoridades distritales de las que la entidad convocante forma parte, y serán apoyadas por la fiduciaria bien podrían ser asumidas por la entidad o a lo sumo de manera compartida entre fiducia, entidad y desarrollador, a fin de manejar de manera más adecuada dicho riesgo.

Respuesta: El proceso tiene como finalidad entregar al desarrollador la totalidad del proceso de diseño, promoción inmobiliaria y posterior construcción. El proyecto en tanto solo depende, como cualquier otro proyecto, de ir a una curaduría urbana y tramitar licencia de construcción no debe necesitar apoyo de la ERU en ese proceso. En el mismo sentido, los estudios asociados al trámite de esa licencia como son aprobación de diseños ante Codensa, Empresa de Acueducto, Gas Natural, etc. los cuales estarán a cargo del mismo desarrollador.

7. En el aviso de Convocatoria – Invitación Publica Núm. 07 de 2017, el numeral 2 se pasó por alto, sugerimos corregirlo.

Respuesta: Se procederá a corregir la numeración del aviso de convocatoria.

8. En los Términos de referencia, página 3, parágrafo 5, se hace referencia a un anexo que contiene el Convenio Interadministrativo 1725 entre el IPES y la Empresa de Renovación Urbana. Solicitamos la publicación dentro del proceso de dicho documento a fin de entender cómo funciona el aporte y las instancias para estructurar la operación de diseño y construcción del espacio análogo en el proyecto.

Respuesta: El convenio interadministrativo suscrito con el IPES y sus modificaciones se encuentra publicado en la página web de la Empresa y en el SECOP.

9. Se menciona en los términos de referencia, página 7, parágrafo 3, la existencia de un análisis comerciales desarrollados por la firmas Acierto Consultores e Invamer S.A., muy importantes para entender la visión, los usos, los precios, áreas y ritmos de ventas potencial con que cuentan las manzanas 10 y 22. Solicitamos la publicación dentro del proceso de dicho documento a fin de consolidar aún más la propuesta.

Respuesta: El estudio realizado por Invamer S.A.S. se encuentra publicado en la página web de la Empresa y en el SECOP.

10. Solicitamos se aclare la afirmación hecha en los términos de referencia, pagina 12, parágrafo 5, según la cual:

“Se debe aclarar que, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Distrital, en los próximos meses podrá ser adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el Distrito Capital; sin embargo las normas que se adopten en el nuevo POT, no serán aplicables al Centro Comercial “San Victorino según el régimen de transición que se establezca en dicho Plan.”

En tal sentido las nuevas licencias de construcción que se expidan para el proyecto, en vigencia del Plan de Implantación, es decir hasta el 06 de Septiembre de 2019, se deben expedir conforme la norma contenida en las resoluciones 063 de 2005, 998 de 2009, y 1110 de 2012.”

¿Este es un compromiso que adquiere la Empresa de Renovación Urbana, en representación de las entidades a quienes corresponde tomar esta decisión?

Respuesta: Las normas urbanísticas para las manzanas 3, 10 y 22 se basan en el Plan de Implantación expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo con la normativa vigente al momento de ser solicitado el instrumento. En el caso que se expidiera un nuevo POT este no aplicaría a las manzanas 3, 10 y 22 a menos que se renunciara expresamente a la norma y se solicitara un nuevo trámite en vigencia de la nueva norma. Es importante aclarar que según el artículo 5 de la Resolución 366 de 2015, el Plan de implantación tiene un escenario de ejecución de 84 meses a partir de la ejecutoria de dicha resolución (10 de abril de 2022) y en el caso que no se cumpla el plazo, previo al vencimiento se deberá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación la modificación del cronograma con la debida justificación.

11. Solicitamos se publiquen las licencias de construcción vigentes para las manzanas 10 y 22, según se mencionan en los Términos de Referencia, página 23.

Respuesta: Las licencias de construcción se encuentran publicadas desde el día 24 de julio de 2017, en la página web de la Empresa y en el SECOP.

12. De igual manera se solicita publicar la información del proceso en el que se encuentra el Fideicomiso y la Sociedad de Activos Especiales (SAE), para incorporar los predios de esta última entidad al proyecto.

Respuesta: En cuanto al estado del fideicomiso en las páginas 4 a 6 de los términos de referencia se explica de manera detallada su estado.

Respecto de los predios de la SAE, en los términos de referencia se anotó, lo siguiente: *“...que los predios 1 y 44 de la manzana 22 están en cabeza de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y la Empresa adelanta los trámites encaminados a incorporar esos predios al proyecto. La Licencia de Urbanismo aprobada anota en su artículo 15, que una vez se tenga propiedad de los predios, mediante la modificación se podrán incorporar al acto administrativo e inmediatamente quedarán cobijados con la norma aprobada para el resto de predios de la manzana”.*

Frente a ello habrá que indicarse, que el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- adelantó procesos judiciales tendientes a la declaratoria de expropiación de los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 50C-167094 y 50C-195737, ubicados en la manzana 22 del sector de San Victorino, y cuyos radicados corresponden a los procesos 01-2170 y 210482 adelantados por los

Juzgados 12 y 20 Civil del Circuito de Bogotá respectivamente; dichos procesos culminaron con sentencias favorables a los intereses del Instituto de Desarrollo Urbano, por lo cual se efectuó el pago de la indemnización correspondiente, la cual fue consignada a través de título judicial constituido a favor de los respectivos juzgados, por esto se infiere que la titularidad de los citados inmuebles por virtud de las referidas sentencias están en cabeza de la entidad pública citada.

No obstante lo anterior, es oportuno poner en conocimiento de los interesados en el proceso contractual, que a la fecha no se han podido inscribir las sentencias en los folios de matrícula respectivos puesto que de manera paralela a las acciones civiles ejercidas por la entidad, por otra autoridad se adelantaron procesos de extinción de dominio que actualmente se ventila ante la correspondiente sala del Tribunal Superior de Bogotá-Sala de Extinción de Dominio, procesos en los cuales se impuso medida cautelar que prohíbe el registro de anotaciones en el folio de matrícula; asimismo la autoridad judicial pertinente asignó su administración en la SAE, entidad que tiene los bienes bajo su administración.

Así las cosas, el IDU y la ERU solicitaron a la Sociedad de Activos Especiales la cual funge como administradora de los bienes para que con base en lo establecido en el artículo 29 de la Ley 1682 de 2013 respecto a que se *“podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble”*, solicite a la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá, se levanten las medidas cautelares al existir sentencias en firme de las autoridades judiciales competentes y de esta forma se proceda a incluir en los respectivos folios de matrícula la titularidad de la propiedad en favor del IDU.

Una vez surtido dicho trámite y que la titularidad de los predios registren en encabeza de IDU, éste debe realizar la transferencia de los referidos a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en armonía con lo contenido en el Decreto 239 del 4 de julio de 2006.

13. Hay una inconsistencia en el valor mínimo de los derechos fiduciarios: En la página 35 de los Términos se habla de \$195.224.000.000 millones de pesos en valor presente neto a julio 17 y en la página 36 de \$188.265.702.000.

Respuesta: Se aclara que el valor mínimo se ajustará en los términos definitivos.

14. En la página 45 de los Términos de Referencia – Requisitos técnicos Habilitantes – se dice:

Acreditar experiencia en la contratación (Anexo 2) de proyectos inmobiliarios con la presentación de certificaciones de diez (10) proyectos desarrollados en los últimos quince (15) años, en Colombia o en el Exterior, los cuáles se verificarán con la inscripción del RUP

14 A. - Favor aclarar cuál debe ser el alcance del “Proyecto Inmobiliario”, para poder acreditar la experiencia correspondiente.

Respuesta: Se entenderá como proyecto inmobiliario aquel desarrollo constructivo de viviendas, oficinas, bodegas o comercio que en cabeza de desarrolladores/construtores o promotores hayan sido ofrecidos al público para su explotación y se encuentren ejecutados.

14 B. - La Inscripción en el RUP, solo es autorizada en la Cámara de Comercio, para aquellos proyectos desarrollados para terceros. Es decir, no se pueden certificar aquellos proyectos que se hayan construido por cuenta y riesgo propio del constructor y/o desarrollador. En ese sentido es muy importante aceptar la acreditación de la experiencia con la presentación de las certificaciones que se verificarán unas con la inscripción del RUP y otras con la presentación de la correspondiente licencia de construcción y calificación de la entidad financiera que realizó la administración de los recursos recaudados e invertidos en los proyectos, donde se evidencie el tipo de proyecto construido.

Respuesta 14 B.: Se acepta la observación. La experiencia puede ser acreditada mediante la presentación de las certificaciones que se verificarán, unas con la inscripción del RUP y otras con la presentación de la correspondiente licencia de construcción y calificación de la entidad financiera que realizó la administración de los recursos recaudados e invertidos en los proyectos.

En el Anexo 6 de los Términos de Referencia, se debe corregir el valor de la capacidad de endeudamiento del 60% al 65% como se plantea en el resto del documento.

Respuesta: El porcentaje es 65%, se corregirá en los términos definitivos.

Observaciones de Canales Desarrolladores

Respecto de los lineamientos urbanísticos del proyecto:

- En general, se observa que algunos lineamientos van más allá ser condicionantes urbanos y entran a regular la arquitectura interna del proyecto, de tal forma que ésta no resulta de una respuesta conforme a lo que el mercado demanda, sino que se obliga a un desarrollo con restricciones de diseño que tienen que ver directamente con el producto final. Lo anterior, genera un riesgo mayor para el desarrollador, pues este no tiene la flexibilidad para responder a lo que el cliente consumidor compra, y el riesgo de comercialización incrementa. Específicamente encontramos:

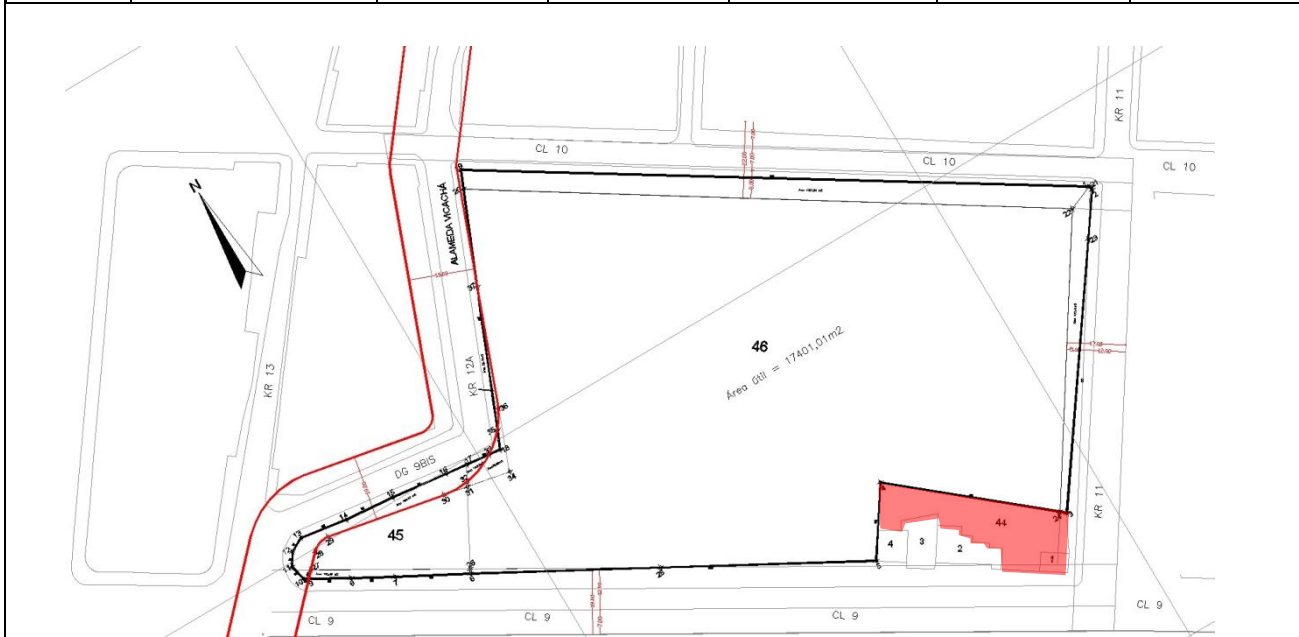
Respuesta: Se anexa matriz con lineamientos técnicos obligatorios por norma y sugeridos por la ERU.

- Es importante aclarar el área en la manzana 22 a partir de la cual se tomarán los índices de construcción.

Respuesta: Se anexan las áreas.

MANZANA	CÓDIGO CATASTRAL	AREA PREDIAL	I. DE OCUPACION	AREA EN M2	I. DE CONSTRUCCION	AREA EN M2
22	003107022001 *	45,20	0,67	13.707,30	4,50	90.632,93

	003107022002	161,40				
	003107022003	118,80				
	003107022004	97,30				
	003107022044 *	725,30				
	003107022045	1.066,10				
	003107022046	18.244,55				
10	003107010014	2497,70	0,25	624,42	1,50	3746,55



* Los predios identificados con código catastral 003107022001 y 003107022044 están a cargo de la SAE.

- Las luces estructurales no deben ser reguladas o restringidas, dependen del producto y cierre financiero del desarrollador.

Respuesta: Las luces estructurales no están determinadas en la norma del plan de implantación. Sin embargo, se incluyó como sugerencia en el anexo técnico para dar la idea al desarrollador de ofrecer amplitud y flexibilidad a los espacios arquitectónicos del edificio. Al plantear una altura entre placas y luces entre columnas generosas se puede ofrecer una estructura que se adapte a todas las formas de comercio que requiere el sector.

- Nos gustaría aclarar exactamente qué se entiende por la figura de "portales" en el diseño arquitectónico, y si estos son obligatorios. No es clara su definición, geometría y uso requerido.

Si las fachadas deben ser planas y sin voladizos, ¿cómo se manejan los portales?, si son cerrados, comercialmente no funcionarían.

Respuesta: Los portales están definidos en el artículo 4 de la Resolución 063 de 2005 así:

...“Portales. Se deben proponer portales en la forma indicada en los planos respectivos, los portales deberán tener un ancho mínimo de 7.00 metros y una altura mínima de 6.00 metros. Se permite avanzar 3.50 metros el paramento del primer piso hacia el borde externo de la galería, siempre y cuando en el segundo nivel se genere sobre la cubierta resultante en toda su anchura un espacio de circulación con barandas paralelo a la galería del primer piso. Los portales se deben generar como complemento a todos los andenes establecidos en el artículo 3. La altura de los portales alrededor de la Plaza Tercer Milenio y de sus pasos peatonales de acceso debe ser única, de forma tal que puedan construirse puentes que comuniquen los distintos niveles a partir del segundo piso de los edificios circundantes. Ver planos anexos Nos. 4 y 5”...

De acuerdo al artículo 4 de la Resolución 063 de 2005 de la Secretaría Distrital de Planeación, el portal es un área interior e inmediata al paramento, la transición entre el andén y su complemento al interior del predio debe estar separada por materiales que garanticen dicha transición, como se aprecia en el plano 05 de la Resolución 063 de 2005 de la Secretaría Distrital de Planeación; al mismo tiempo que brinde seguridad y control del edificio a nivel de primer piso.

Así las cosas, como lineamiento técnico se deberán plantear fachadas planas que garanticen accesibilidad y permeabilidad y conectividad. Los portales corresponden al área privada del predio, por tanto no generan voladizos sobre el espacio público; siendo entonces complemento, más no continuidad del espacio público.

- Consideramos que las circulaciones al interior de los volúmenes no deberían ser normatizadas (en los términos se establecen anchos mínimos de las circulaciones (8 m o 7m) que además no son claros), sino que deberían ser el resultado de la propuesta arquitectónica de acuerdo con el producto que el desarrollador determine como de mayor demanda en el mercado.

Respuesta: Si bien las circulaciones deben ser el resultado de la propuesta arquitectónica y no están determinadas normativamente por el plan de implantación, en el marco del documento anexo de lineamientos se incluyó una medida correspondiente a 8 metros, con el fin de complementar el concepto de centro comercial de cielos abiertos.

- Se debe aclarar si la ubicación de las plazas privadas de uso público es obligatoria, o si puede correrse, lo cual si está claro para los corredores.

Respuesta: De acuerdo con la norma urbana, si es obligatoria la ubicación de las plazas privadas de uso público, y estas pueden localizarse siguiendo los lineamientos que dicha norma cita. Los espacios abiertos afectos al uso público están definidos en el artículo 8 de la Resolución 063 de 2005 así:

“...se exige crear dos espacios abiertos de propiedad privada y uso público. El primero de ellos, denominado plaza Tercer Milenio, estará situado en el corazón de la manzana 22 en primer piso, arborizado y al aire libre. Este espacio estará rodeado de portales, y se comunicará con la Calle

9 por un pasaje a cielo abierto y arborizado, con un ancho no menor a 14.00 metros, cuyo eje no debe apartarse más de diez metros hacia cualquiera de los dos lados del eje central de composición del Parque Tercer Milenio, de forma tal que la boca de la senda peatonal ofrezca desde el eje del parque una perspectiva sin interrupción hacia la citada plaza. Esta también se comunicará con la Calle 10 mediante otra senda peatonal arborizada y a cielo abierto, que tendrá un ancho no inferior a 14.00 metros y cuyo eje no se apartará más de 7.00 metros del eje de la Carrera 12 de tal forma que la plaza Tercer Milenio y la Plaza Antonio Nariño queden comunicadas.

Finalmente, el recinto urbano creado se comunicará con el segundo espacio propuesto al occidente, en la manzana 10 al cual se ha denominado Plaza Ambiental, mediante un pasaje descubierto que tendrá un ancho mínimo de 7.00 metros y contará con portales en sus dos costados. La ubicación del eje de este pasaje deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 5° de la presente Resolución.

La plazoleta Tercer Milenio tendrá una superficie neta mínima de 1250 m², independientemente de la superficie ocupada por las sendas peatonales descritas, y sin contar el área que reporten los portales que rodeen su perímetro. La forma que la plazoleta puede adoptar es la de cualquier figura geométrica simple o compuesta que preserve la noción 'tipológica de plazuela. Se permite controlar este espacio durante la noche mediante cerramiento transparente...".

• Las medidas de los locales no se deben definir, deben ser el producto del desarrollo comercial y de la demanda. En todo caso, deben permitirse locales pequeños de 10 m², que son muy demandados en la zona.

Respuesta: Se debe aclarar que los locales comerciales pueden tener el tamaño que el desarrollador del proyecto decida, sin embargo, se han incluido en el anexo técnico dos aspectos a tener en cuenta, uno como norma del plan de implantación y otro que se sugiere, así:

Por norma del plan de Implantación, en la Resolución 0366 de 2015 se pide, de acuerdo con el artículo 3, que "... para efecto de la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en el espacio público, impactos por condiciones desfavorables para la seguridad y control social en el espacio público, y para propiciar la interacción del proyecto con las actividades asociadas al comercio popular y el tránsito de peatones en un entorno seguro, se deberá disponer de locales y/o espacios comerciales de hasta 20 m² con frente y acceso peatonal sobre las calles 9 y 10, de tal manera que se posibilite el desarrollo de fachadas activas...".

De acuerdo a lo anterior, como lineamiento técnico se pide que los locales en primer piso tengan 20 m² con un frente de 4 metros. Eso quiere decir que de fondo tendrán 5 metros.

• En los términos NO es claro que la ERU esté obligada a incluir dentro del área predial del proyecto los predios 1 y 44 de la manzana 22, que actualmente están en cabeza de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y el saneamiento de su titulación. Estos predios son importantes para la configuración y funcionamiento del proyecto completo, por lo que si debe ser obligación de la Administración aportarlos al proyecto en un término específico y saneados, y su precio debe estar contemplado dentro de los mínimos enunciados por la ERU en el proceso de invitación pública de la referencia.

Respuesta: En esta observación deben analizarse varios aspectos, a saber:

En cuanto a la titulación no habría lugar al saneamiento, en razón, a que de la declaratoria de expropiación por virtud de las sentencias emanadas de los juzgados 12 y 20 civil de circuito de Bogotá, se otorgaron los derechos de propiedad de estos predios al IDU, lo que resta es que el Tribunal Superior de Bogotá-Sala de Extinción de Dominio-, se levanten las medidas cautelares y una vez la autoridad judicial se pronuncie, se procederá a incluir en los respectivos folios de matrícula el derecho de propiedad en favor del IDU en cumplimiento a las sentencias emanadas de la autoridad judicial competente.

Una vez surtido dicho trámite y que la titularidad de los predios registren en encabeza de IDU, éste debe realizar la transferencia de los referidos a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en armonía con lo contenido en el Decreto 239 del 4 de julio de 2006.

Respecto de la obligación de aportar los predios de la 1 y 44 de la manzana 22 y prever su valor en los pliegos de referencia, no es posible su inclusión, ya que, jurídicamente la ERU no puede disponer de los inmuebles actualmente, ya que, no actúa como entidad expropiante, ni tiene los inmuebles a ningún título. Es decir, que para lograr incorporar esos dos predios al fideicomiso, todas las actividades dependen de terceros, así: (i) El levantamiento de la medida de extinción de dominio por parte del Tribunal. (ii) La inscripción de la propiedad a favor del IDU como entidad expropiante, y (iii) La transferencia del IDU a la ERU.

Lo anterior, como riesgo previsible y como su probabilidad que suceda depende de las acciones de terceros, se asigna al desarrollador, el cual puede ser mitigado vía diseño, ya que, puede contemplarlos para zonas que puedan ser suprimidas, si finalmente en el tiempo que se requiera iniciar la construcción estos inmuebles no han podido ser transferidos.

- No debe condicionarse la aprobación del anteproyecto arquitectónico por parte del "Alcalde Mayor, con la participación del Secretario Distrital de Planeación, el Director del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y el Gerente de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano." El riesgo total es del desarrollador, por lo que, si se respetan los lineamientos normativos del plan de implantación y se obtiene la licencia de construcción, el desarrollador debe tener el derecho de ejecutar el proyecto. No se dice que sucede si la Administración decide no aprobarlo, y en este punto el desarrollador habrá incurrido en grandes inversiones a riesgo, que no puede perder por la no aprobación del proyecto que financiera y comercialmente considera viable.

Respuesta: Se acoge, se ajustará en los términos definitivos.

El fideicomitente desarrollador deberá presentar a la junta de fideicomiso el diseño cumpliendo con los lineamientos técnicos impartidos en el proceso de selección.

- En conclusión, debe aclararse expresamente y por seguridad jurídica del desarrollador a quien en este proceso se le asignan todos los riesgos, que condicionantes de diseño son obligatorios, y a que se refiere con que el proyecto debe cumplir con lineamientos urbano-arquitectónicos impartidos en el anexo técnico.

Respuesta: Se expedirá un listado de condiciones de diseño que deberá cumplir el desarrollador, con el fin de tener desde ya los lineamientos para la aprobación del mismo por parte de la Junta de Fideicomiso.

ii *Respecto del contrato de compraventa de derechos fiduciarios y alcance del objeto:*

- Debe ser claro en los términos que el contrato definitivo será el resultado de una precisión de detalle y acuerdos entre la ERU y el proponente ganador, con el cumplimiento de los términos de la invitación pública. Pero este no puede ser impuesto como se sugiere en el texto de los términos, en donde incluso hay una multa por no suscribir el contrato derivado del proceso. Si existe un contrato obligatorio, el proponente que asume el riesgo debe conocer al 100% su contenido.

Respuesta: El contrato a suscribirse con el proponente ganador será acordado entre las partes, no se trata de un contrato regido por el estatuto general de la contratación, no obstante si deben cumplirse las condiciones establecidas en los Términos de Referencia y en la oferta presentada por el proponente.

- Si el 100% del riesgo va a ser asumido por el Grupo Desarrollador, y además se establecen multas por retraso en los pagos y cláusulas penales, la aprobación de la junta del Fideicomiso respecto del diseño debe regularse con claridad. ¿A que puede oponerse la ERU? ¿Como se compone la junta?

Respuesta: En los términos definitivos se determinarán los componentes técnicos a verificar por la empresa para la aprobación del diseño, de acuerdo en lo señalado en respuesta anterior.

Al momento de la vinculación del fideicomitente desarrollador al contrato de fiducia mercantil actualmente vigente, se realizará un otrosí integral en el cual se establecerán los representantes de cada fideicomitente en la junta, es decir, por parte de la ERU y del DESARROLLADOR.

De acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia, la Junta del Fideicomiso está integrada por cinco miembros, con sus suplentes, así: i) dos miembros en representación del fideicomitente inicial; ii) un miembro designado por las otras entidades vinculadas al distrito; iii) dos representantes de los fideicomitentes posteriores, que se efectuará por votación donde participan todos los fideicomitentes inversionistas.

Igualmente se establece que mientras no se vinculen fideicomitentes posteriores, la Junta del Fideicomiso, estará integrada por dos (2) miembros del fideicomitente inicial.

- Debe aclararse si el Lote puede ser hipotecado para efectos de la financiación y cierre financiero del proyecto.

Respuesta: El predio que hace parte del proyecto, adquirido por la Empresa por transferencia realizada por el IDU, tiene carácter de bien fiscal.

Los bienes del Estado se dividen en bienes de uso público y bienes fiscales. Las características de éstos últimos son: i) enajenables, esto es que son susceptibles de disposición en virtud de actos jurídicos (vender, donar, arrendar, hipotecar etc.) ii); embargables, es decir que pueden constituir prenda general de los acreedores, con excepción de los casos previstos en la ley, y iii) son Imprescriptibles, es decir que no son susceptibles de adquirirse por prescripción (*Código de Procedimiento Civil en el artículo 407, numeral 4º, modificado por el artículo 1º, numeral 210 del decreto -ley 2282 de 1989*).

Teniendo en cuenta que no existe prohibición legal para disponer de los bienes fiscales, se puede afirmar que sobre estos bienes se puedan suscribir contratos de hipoteca, así como celebrar cualquier acto de disposición sobre los mismos.

Por lo anterior se concluye que se podrá hipotecar el lote para efectos de obtener la financiación del proyecto, con la aprobación previa por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.

- Deben ser claros y discriminados con exactitud los costos de vigilancia y mantenimiento de los predios objeto del contrato, y demás costos que la ERU manifiesta deben ser asumidos por el desarrollador desde la firma del contrato. ¿A cuánto ascienden?, quien paga los impuestos prediales mientras se termina de pagar el lote, etc.

Respuesta: Actualmente el operador inmobiliario, la Unión Temporal Century 21 del proyecto temporal de mobiliario urbano tipo contenedor, asume los gastos de mantenimiento del predio, que se relacionan con vigilancia, aseo, pago de servicios públicos, comisión fiduciaria, entre otros. Sin embargo, dichos gastos de mantenimiento se encuentran asociados a la operación del proyecto temporal. Una vez finalizado el contrato del Operador Inmobiliario, el Desarrollador deberá asumir el pago de la vigilancia que hoy en día es del orden de \$55.000.000 mensuales, el pago de los servicios públicos (luz mensual de alrededor de \$4.600.000 y el de Acueducto de \$2.600.000), así como el pago de la comisión fiduciaria \$4.165.000 incluido IVA. En cuanto al pago del impuesto predial, se aclara que dicha obligación tributaria surge una vez los predios se encuentren en cabeza del Desarrollador

- Debe manifestarse con claridad cualquier requisito que exista para el desarrollador para ubicar y diseñar los espacios análogos a entregar al IPES, ya que claramente por su precio son una carga del proyecto. Los lineamientos técnicos que entregue el IPES para el desarrollo de los módulos no pueden traducirse en exigencias o requisitos que condicionen comercialmente el proyecto del desarrollador.

Respuesta: A la fecha se está suscribiendo otro si al Convenio 1725 donde se determina que la disposición de estos espacios y el diseño de los módulos estarán a cargo del desarrollador.

- Debe dejarse claro quién es el supervisor del contrato de diseños, quién lo nombra y cuáles son sus facultades.

Respuesta: No habrá supervisión de los diseños, el cumplimiento de los lineamientos urbanísticos, así como de los parámetros establecidos en el plan de implantación serán verificados por el área competente de la empresa en el marco del comité fiduciario.

- Respecto del contrato con el operador inmobiliario suscrito por la ERU (contenedores que actualmente están en la manzana 22), debe ser claro qué recursos provienen del mismo y quién dispone de ellos. En todo caso, la ERU debe comprometerse a que al final del contrato de operación, el lote será desocupado. Este riesgo no puede ser exclusivamente del desarrollador, ya que su naturaleza corresponde a aquellos riesgos de gestión social, inherentes a la labor de la ERU como gestor urbano.

Respuesta: El contrato con el operador inmobiliario y sus condiciones puede ser consultado en las instalaciones de la Empresa. Sin embargo, vale la pena resaltar que en las obligaciones del Operador se tiene establecida la restitución de los espacios comerciales antes de la finalización de su contrato. Se pactó que los recursos de la explotación económica inherente al proyecto temporal, son consignados a favor de la ERU, en el encargo fiduciario dispuesto para tal fin, en el Patrimonio Autónomo.

- Igualmente debe dejarse clara la obligación y el tiempo con el que contará la ERU para completar la adquisición predial por parte del Fideicomiso, de los predios 1 y 44 de la manzana 22.

Respuesta:

Los predios 1 y 44 de la Mz 22 (en titularidad temporal de la SAE) serán excluidos del valor mínimo de la oferta presentado en los términos de referencia iniciales y será potestad del desarrollador incluirlos en su diseño, así como adquirirlos para completar el mismo.

En cuanto a la gestión de los predios es importante mencionar que ya se decretó la expropiación de los predios administrados por la SAE, en virtud de las sentencias emanadas de los juzgados 12 y 20 civil de circuito de Bogotá, que otorgaron los derechos de propiedad de estos predios al IDU, lo que resta es que el Tribunal Superior de Bogotá-Sala de Extinción de Dominio-, levante las medidas cautelares y una vez la autoridad judicial se pronuncie, se procederá a incluir en los respectivos folios de matrícula el derecho de propiedad en favor del IDU en cumplimiento a las sentencias emanadas de la autoridad judicial competente.

Una vez surtido dicho trámite y que la titularidad de los predios registren en encabeza de IDU, éste deberá realizar la transferencia de los referidos a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en armonía con lo contenido en el Decreto 239 del 4 de julio de 2006.

- La redacción del No. 10 de los términos que estipula las multas y cláusula penal que estarán en el contrato a suscribir entre el proponente adjudicatario y la ERU, no es clara en cuanto a que establece que en caso de retardo o cualquier otro incumplimiento al desarrollador le podrán ser impuestas multas sucesivas de hasta el 10% del valor del contrato. De la redacción no se entiende si cada multa puede ser de hasta el 10% o si el total de las multas impuestas no puede superar el 10%. Tampoco es claro como aplican las multas sucesivas y la cláusula penal de hasta el 20%, si son concurrentes o no. Por otra parte, no es claro si hay retraso en los pagos propuestos para el lote, si aplican las multas sucesivas, o los intereses de mora a la máxima tasa legal establecidos en los estudios previos. Este condicionamiento debe quedar totalmente claro, así como cómo aplican estas multas para la entidad en caso de no aprobar los diseños, no terminar de consolidar el lote de la manzana 22.

Respuesta: Respecto a las multas, se eliminarán en los términos de referencia definitivos.

La cláusula penal se impondrá en caso de presentarse incumplimiento por parte del Desarrollador.

En caso de retardo en el pago del valor estipulado, se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

III *Respecto del valor del contrato y la forma de cálculo del VPN:*

- En la página 37 de los términos de la referencia, se establece que la tasa de descuento $i =$ DTF efectiva mensual, y entre paréntesis se lee: "0,055%". De acuerdo con la nota de pie de página No. 3, el interés efectivo anual base es del 6,8% EA, por lo tanto, el interés efectivo mensual debe ser de 0,549% o 0,00549, por lo que debe corregirse la expresión de la tasa mensual.

Respuesta: El porcentaje al que se hace referencia en los términos de referencia es 0.55% mes efectivo.

- Por otra parte, la tasa de descuento para determinar el Valor Presente Neto se obtuvo con base en la tasa promedio de los Depósitos a Término Fijo de julio de 2016 a julio de 2017. Como el negocio para la ERU es una compraventa en firme de los derechos fiduciarios y la totalidad del riesgo se le traslada al desarrollador, consideramos lógico conceptualmente que se utilice como tasa de descuento para determinar el Valor Presente Neto (VPN) una tasa con base en la DTF. Sin embargo, la tendencia de la DTF en el último año y en las proyecciones macroeconómicas está a la baja. Por esta razón, la DTF que se debería tomar es la actual del mercado del 5.60%.

Respuesta: Considerando que el comportamiento del indicador en el último año está entre el 6% y el 7% anual y que las proyecciones para los siguientes años se encuentran entre el 4% y 5%, se establece como la tasa vigente de 5.70% EA (semana el 31 de julio al 4 de agosto), que representa una tasa de 0.46% mes efectivo.

IV. *Respecto de los requisitos habilitantes para presentar propuesta:*

a. Requisitos jurídicos

- Deben aclararse cuáles son las causales de inhabilidad o incompatibilidad establecidas en el reglamento de contratación del fideicomiso, y anexar dicho documento para conocimiento de los proponentes.

Respuesta: De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.1.4 del Manual de contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, son causales de inhabilidad e incompatibilidad, las siguientes:

“...2.1.4. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES. Son inhábiles para participar en procesos de selección y para celebrar contratos:

- a) *Las personas que se hallen inhabilitadas para contratar por la Constitución y las leyes.*
- b) *Quienes participaron en las licitaciones o celebraron los contratos de que trata el literal anterior estando inhabilitados.*
- c) *Quienes dieron lugar a la declaratoria de caducidad.*
- d) *Quienes mediante sentencia judicial hayan sido condenados a la pena accesoria de interdicción de derechos y funciones públicas y quienes hayan sido sancionados disciplinariamente con destitución.*
- e) *Quienes sin justa causa se abstengan de suscribir el contrato estatal adjudicado.*
- f) *Los servidores públicos.*
- g) *Quienes sean cónyuges o (compañeros permanentes) y quienes se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad con cualquier otra persona que formalmente haya presentado propuesta para una misma licitación.*
- h) *Las sociedades distintas de las anónimas abiertas, en las cuales el representante legal o cualquiera de sus socios tenga parentesco en segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el representante legal o con cualquiera de los socios de una sociedad que formalmente haya presentado propuesta, para una misma licitación.*
- i) *Los socios de sociedades de personas a las cuales se haya declarado la caducidad, así como las sociedades de personas de las que aquéllos formen parte con posterioridad a dicha declaratoria.*

Las inhabilidades a que se refieren los literales c), d), e i) se extenderán por un término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto que declaró la caducidad, o de la sentencia que impuso la pena, o del acto que dispuso la destitución; las previstas en los literales b) y e), se extenderán por un término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de ocurrencia del hecho de la participación en la licitación, o de la celebración del contrato, o de la de expiración del plazo para su firma.

- j) *Las personas naturales que hayan sido declaradas responsables judicialmente por la comisión de delitos de peculado, concusión, cohecho, prevaricato en todas sus modalidades y soborno transnacional, así como sus equivalentes en otras jurisdicciones. Esta inhabilidad se extenderá a las sociedades de que sean socias tales personas, con excepción de las sociedades anónimas abiertas.*
- k) *Las personas que hayan financiado campañas políticas a la Presidencia de la República, a las gobernaciones o a las alcaldías con aportes superiores al dos punto cinco por ciento (2.5 %) de las sumas máximas a invertir por los candidatos en las campañas electorales en cada circunscripción electoral, quienes no podrán celebrar contratos con las entidades públicas, incluso descentralizadas, del respectivo nivel administrativo para el cual fue elegido el candidato. La inhabilidad se extenderá por todo el período para el cual el candidato fue elegido. Esta causal también operará para las personas que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad, o primero civil de la persona que ha financiado la campaña política.*

Esta inhabilidad comprenderá también a las sociedades existentes o que llegaren a constituirse distintas de las anónimas abiertas, en las cuales el representante legal o cualquiera de sus socios hayan financiado directamente o por interpuesta persona campañas políticas a la Presidencia de la República, a las gobernaciones y las alcaldías.

La inhabilidad contemplada en esta norma no se aplicará respecto de los contratos de prestación de servicios profesionales.

El interventor que incumpla el deber de entregar información a la entidad contratante relacionada con el incumplimiento del contrato, con hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato.

Esta inhabilidad se extenderá por un término de cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que así lo declare, previa la actuación administrativa correspondiente.

- l) i) Haber sido objeto de imposición de cinco (5) o más multas durante la ejecución de uno o varios contratos, durante una misma vigencia fiscal con una o varias entidades estatales; ii) Haber sido objeto de declaratorias de incumplimiento contractual en por los menos dos (2) contratos durante una misma vigencia fiscal, con una o varias entidades estatales; iii) Haber sido objeto de imposición de dos (2) multas y un (1) incumplimiento durante una misma vigencia fiscal, con una o varias entidades estatales.*

La inhabilidad se extenderá por un término de tres (3) años, contados a partir de la inscripción de la última multa o incumplimiento en el Registro Único de Proponentes, de acuerdo con la información remitida por las entidades públicas. La inhabilidad pertinente se hará explícita en el texto del respectivo certificado.

La inhabilidad a que se refiere el presente numeral (l) se extiende a los socios de sociedades de personas a las cuales se haya declarado esta inhabilidad, así como las sociedades de personas de las que aquellos formen parte con posterioridad a dicha declaratoria

Tampoco podrán participar en los procesos de selección ni celebrar contratos con la empresa:

- a) Quienes fueron miembros de la Junta o servidores públicos de la entidad contratante. Esta incompatibilidad sólo comprende a quienes desempeñaron funciones en los niveles directivo, asesor o ejecutivo y se extiende por el término de un (1) año, contado a partir de la fecha del retiro.*
- b) Las personas que tengan vínculos de parentesco, hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con los servidores públicos de los niveles directivo, asesor ejecutivo o con los miembros de la junta o consejo directivo, o con las personas que ejerzan el control interno o fiscal de la entidad contratante.*
- c) El cónyuge compañero o compañera permanente del servidor público en los niveles directivo, asesor, ejecutivo, o de un miembro de la Junta o Consejo Directivo, o de quien ejerza funciones de control interno o de control fiscal.*
- d) Las corporaciones, asociaciones, fundaciones y las sociedades anónimas que no tengan el carácter de abiertas, así como las sociedades de responsabilidad limitada y las demás sociedades de personas en las que el servidor público en los niveles directivo, asesor o ejecutivo, o el miembro de la Junta o Consejo Directivo, o el cónyuge, compañero o compañera permanente o los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, afinidad o civil de cualquiera de ello, tenga participación o desempeñe cargos de dirección o manejo.*
- e) Los miembros de las juntas o consejos directivos. Esta incompatibilidad sólo se predica respecto de la entidad a la cual prestan sus servicios y de las del sector administrativo al que la misma esté adscrita o vinculada.*
- f) Directa o indirectamente las personas que hayan ejercido cargos en el nivel directivo en entidades del Estado y las sociedades en las cuales estos hagan parte o estén vinculados a cualquier título, durante los dos (2) años siguientes al retiro del ejercicio del cargo público, cuando el objeto que desarrollen tenga relación con el sector al cual prestaron sus servicios.*

Esta incompatibilidad también operará para las personas que se encuentren dentro del primer

grado de consanguinidad, primero de afinidad, o primero civil del ex empleado público....”

- No es razonable establecer que todas las compañías que se presenten deban tener una constitución o antigüedad no inferior a quince (15) años. Muchos desarrolladores inmobiliarios constituyen varias sociedades, incluso una por proyecto, para la ejecución de su objeto. Además, exigir una constitución de esta antigüedad a todos los miembros del oferente, excluye la posibilidad de que actores de la zona, como comerciantes locales, expropietarios, entre otros, puedan participar en las ofertas, haciendo el proceso excluyente. La constitución de mas de 15 años no asegura la experiencia de la compañía y si excluye del proceso muchas empresas.

Respuesta: Se acepta su observación. La constitución o antigüedad no podrá ser inferior a 10 años y se modificará en los términos de referencia.

- No resulta conveniente exigir el Registro Único de Proponentes como requisito para probar la experiencia del proponente, y mucho menos de cada uno de sus integrantes, ya que la naturaleza de este registro obedece a la certificación de experiencia de compañías que participan en licitaciones para contrataciones públicas con el Estado, normalmente para el desarrollo o construcción de obras de carácter público. En este caso, el proyecto a desarrollar es un centro comercial y de servicios conexos, de carácter privado, y la experiencia de las empresas en este tipo de proyectos normalmente es de carácter privado y no tiene registro en el RUP. En la descripción de la necesidad la ERU es clara en establecer que busca un desarrollador con experiencia en desarrollos comerciales a gran escala de carácter privado, y normalmente esta experiencia se da en el marco del derecho entre particulares. Como empresa industrial y comercial del estado, y según los mismos términos, la ERU se rige por normas del derecho civil y comercial, por lo que para la evaluación de experiencia no necesita RUP. Sugerimos permitir que se legitime la experiencia con certificaciones emitidas por las fiduciarias o entidades financieras involucradas en el desarrollo de los distintos proyectos, pues serán certificaciones más acordes con el tipo de desarrollador que construye centros comerciales.

Respuesta:

Se acoge, el proponente podrá certificar su experiencia con la presentación de la certificación de la entidad financiera involucrada en el manejo de los recursos del proyecto desarrollado, en el caso de la construcción también deberá presentar la licencia de construcción del mismo.

La certificación emitida por la entidad acreedora o su representante (Sociedad Fiduciaria, Banco, entidad financiera), debe ser suscrita por el representante legal o por una persona autorizada para suscribir tal documento, en la que conste la siguiente información: (1) el valor total del Proyecto Inmobiliario, (2) el área del Proyecto Inmobiliario, (3) los usos del Proyecto Inmobiliario, (4) la fecha de Desarrollo del Proyecto Inmobiliario y (5) El nombre o Razón Social del desarrollador.

- Con respecto a la obligatoriedad de constitución previa a la presentación de las ofertas del Consorcio o Unión Temporal, sugerimos que se permita adjuntar documento de promesa de constitución de tal órgano, pues esta formalidad no es necesaria, genera costos y es inútil si

determinado grupo no es adjudicatario de la invitación pública. La naturaleza jurídica de la invitación pública, del régimen de contratación de la ERU y los tiempos esperados para cerrar el proceso, permiten y exigen que exista una mayor flexibilidad en este aspecto. Es más, debería permitirse la constitución de proponentes plurales que prometan ser constituidos a través de fideicomisos o nuevas sociedades, sobre todo teniendo en cuenta que en la zona existe gran interés de comerciantes y otros de hacer parte de los proponentes para el desarrollo del proyecto.

Respuesta: La constitución de uniones temporales o consorcios debe ser previa a la presentación de la propuesta. La constitución no genera costos adicionales, por cuanto se realiza mediante documento privado. Una vez adjudicado el proceso, el consorcio o la unión temporal deberá proceder a realizar su inscripción ante la DIAN, antes no.

Se acepta la promesa de constitución de sociedad futura.

- Se establece que debe manifestarse si el proponente está adelantando algún proceso judicial en contra de alguna de las entidades del Distrito. Debe aclararse si esto se interpreta como una inhabilidad, lo cual no sería lógico, pues muchos constructores y empresas desarrolladoras están en litigio con el acueducto, sec. Hacienda, entre otros, no afectando para nada su capacidad para contratar en el presente proceso.

Respuesta: Se acoge su observación, no se considera una inhabilidad y se modificará en los términos de referencia definitivos.

b. Requisitos técnicos habilitantes:

- Se establece que la experiencia general debe ser de 10 proyectos en los últimos 15 años, lo cual se acreditará con el RUP. En el RUP se registran actividades, no proyectos como tal, por lo que insistimos no es un medio de certificación adecuado, o por lo menos no es el único, deberían permitirse otras fórmulas de certificar experiencia (como certificación fiduciaria, licencias de construcción, etc.). Debe aclararse si este requisito puede ser cumplido por uno solo de los proponentes.

Respuesta: La experiencia en general puede ser acreditada por uno solo de los proponentes mediante la presentación de las certificaciones que se verificarán unas con la inscripción del RUP y otras con la presentación de la correspondiente licencia de construcción y calificación de la entidad financiera que realizó la administración de los recursos recaudados e invertidos en los proyectos

- La experiencia de proyectos en ejecución debería contarse, así sea en un % pequeño, sobre todo porque este tipo de proyectos demora años en terminarse.

Respuesta: No, solo se acreditará, para el caso de la experiencia en construcción proyectos ejecutados.

- Solo se tienen en cuenta certificaciones de los miembros de más del 50% de los consorcios o UT. Ello limita la constitución de proponentes plurales con más de 2 compañías, lo cual restringe las posibilidades de los proponentes y no le vemos ninguna justificación lógica.

Respuesta

De la Nota 1 se infiere que en las certificaciones aportadas, si la ejecución del proyecto se realizó en consorcio o unión temporal, solo serán válidas aquellas certificaciones en la que el proponente o el miembro del proponente plural tuvo una participación igual o superior al 50%.

Los términos se ajustarán así:

“Nota 1: En caso que presenten certificaciones de experiencia producto de la participación en consorcio o unión temporal, solo se tendrán en cuenta las certificaciones aportadas por el o los miembro(s) que hayan tenido como mínimo el 50% de la participación”.

Se elimina la Nota 2. • Se debería aceptar la experiencia del diseñador en proyectos en ejecución, pues el diseño concluye mucho antes del inicio de obra.

Respuesta: Se acoge. Para experiencia del diseñador se tendrán en cuenta Proyectos con licencia de construcción vigente o ejecutada.

c. Requisitos de Comercialización

- Cuando el proponente ha comercializado, debería tenerse en cuenta su experiencia como comercializador independientemente de su participación en el proyecto específico, ya que es una labor que podría incluso ser subcontratada.

Respuesta: El proponente podrá certificar la experiencia en comercialización mediante la presentación de proyectos desarrollados por él, en consorcio o unión temporal o, sin embargo, la certificación de esta experiencia deberá realizarla la entidad que haya administrado los recursos del proyecto, para acreditar su condición de comercializador y los metros cuadrados en inmuebles comerciales vendidos. En cualquier caso, las certificaciones de experiencia específica en comercialización deberán indicar:

Nombre de la empresa

Actividades realizadas de comercialización inmobiliaria

Número de metros comercializados de comercio

Fecha de inicio y terminación del proyecto

Nombre, cargo y firma de quien suscribe la certificación

Dirección, teléfono y correo electrónico de la entidad que expide la certificación

d. Requisitos Financieros Habilitantes

- No es lógico que la valoración de requisitos financieros se realice con base en los estados financieros a diciembre de 2016; si el proponente tiene estados financieros actualizados, debería poder presentarlos debidamente auditados, pues reflejan la situación actual de la empresa.

Respuesta: Para la suscripción o actualización del RUP, como lo señala el numeral 1.3 del artículo 2.2.1.1.1.5.2. del decreto 1082 de 2015, se debe incluir la información contable del último año, por lo que se requiere que la información presentada refleje la vigencia 2016.

- Debe tenerse en cuenta que los índices de liquidez y capital de trabajo NO reflejan necesariamente la solidez de una empresa, es más, cuando son altos reflejan ineficiencia en el manejo de inversión de la compañía. Por lo anterior, el índice de liquidez y capital de trabajo NO deben ser indicadores obligatorios como requisitos habilitantes. Lo anterior dejaría por fuera de la invitación a muchas compañías del sector que podrían presentar excelentes propuestas. Los índices importantes que deberían ser tenidos en cuenta como requisitos habilitantes obligatorios, son los de endeudamiento y patrimonio.

Respuesta: Los indicadores financieros establecidos para el proceso corresponden a las recomendaciones que Colombia Compra eficiente hace para este tipo de procesos, por lo que no se considera viable eliminarlos.

V. Respecto de los criterios de calificación:

- No entendemos por qué la única experiencia que vale es la del diseñador, debería considerarse de manera importante la experiencia del desarrollador también, pues no está como criterio de calificación.

Respuesta: La Empresa llevó a cabo un estudio del sector para analizar los criterios habilitantes y de calificación del proceso, allí se definieron los requisitos mínimos para la presentación de propuestas (requisitos habilitantes) que permiten que la empresa garantice la experiencia del proponente.

En el caso puntual de la experiencia en construcción, no es mejor constructor quien más metros cuadrados haya desarrollado, puesto que la cantidad no garantiza la calidad de su trabajo; por lo cual, no se considera viable someter al equipo de trabajo a la evaluación de una serie de certificaciones que no le generan valor agregado al proceso; mientras que los criterios de calificación asignados pueden si hacerlo.

VI. Respecto del cronograma:

- Proponemos que se modifique el cronograma, y se dé a los proponentes la oportunidad de presentar una propuesta en un término de 90 días, entre la publicación de los términos definitivos y la fecha límite para presentación de ofertas, ya que el proyecto es muy riesgoso sin tener un cierre financiero previo. Con esta fórmula, seguramente la ERU recibiría

mas propuestas, el proceso no se declararía nuevamente desierto y se garantizaría el cierre financiero y éxito del proyecto.

Respuesta: Se acepta parcialmente la observación y se ampliará el cronograma en los términos definitivos.

VII. Respecto de los Riesgos asumidos por el desarrollador:

- El desarrollador no puede asumir el riesgo de que los predios no estén disponibles para iniciar obra (por incumplimiento de los terceros del contrato de operación de los contenedores), esto debe ser responsabilidad de la ERU, al igual que completar la gestión predial con los predios del SAE.

Respuesta:

Frente a la responsabilidad de la gestión predial con los predios administrados por la SAE:

Los predios 1 y 44 de la Mz 22 (en titularidad temporal de la SAE) serán excluidos del valor mínimo de la oferta presentado en los términos de referencia iniciales y será potestad del desarrollador incluirlos en su diseño, así como adquirirlos para completar el mismo.

En cuanto a la gestión de los predios es importante mencionar que ya se decretó la expropiación de los predios administrados por la SAE, en virtud de las sentencias emanadas de los juzgados 12 y 20 civil de circuito de Bogotá, que otorgaron los derechos de propiedad de estos predios al IDU, lo que resta es que el Tribunal Superior de Bogotá-Sala de Extinción de Dominio, levante las medidas cautelares y una vez la autoridad judicial se pronuncie, se procederá a incluir en los respectivos folios de matrícula el derecho de propiedad en favor del IDU en cumplimiento a las sentencias emanadas de la autoridad judicial competente.

Una vez surtido dicho trámite y que la titularidad de los predios registren en encabeza de IDU, éste deberá realizar la transferencia de los referidos a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en armonía con lo contenido en el Decreto 239 del 4 de julio de 2006.

- Tampoco puede asumir el desarrollador el riesgo de que el diseño no sea aprobado por la junta del fideicomiso. Este debe a su criterio definir los diseños para el tipo de producto que demanda el mercado, pues corre todo el riesgo proyecto.

Respuesta: Para la aprobación de los diseños por parte de la Junta del Fideicomiso se establecerán los lineamientos que deben cumplir para así tener la garantía que solo se revisarán por parte del comité fiduciario estos requisitos.

- En caso de materialización de riesgos de fuerza mayor, deberá correrse el cronograma, no puede jurídicamente estar obligado el proponente a cumplir lo imposible.

Respuesta: Se acepta su observación, la matriz de riesgos contemplará únicamente los riesgos previsibles.

VIII. Respecto de las pólizas o garantías exigidas (pag. 61 de los términos):

- En la póliza de calidad del servicio, aclarar cuál es el valor a asegurar, si es el 10% del contrato como aparece en números, o el 20% como aparece en letras.

Respuesta: El valor a asegurar en la póliza de calidad es el 10% del contrato, se procederá a modificar en los términos de referencia definitivos.

- Consideramos que la póliza de pago de salarios y prestaciones sociales debe ser máximo del 5% del valor del contrato.

Respuesta: Se acepta su observación y será modificado en los términos de referencia definitivos.

IX. Otros:

- Sería positivo que la ERU publicara para conocimiento de los proponentes el estudio de Acierto y demás estudios de mercado para complementar propuesta.

Respuesta: Los estudios realizados por Invamer S.A.S. se encuentran publicados en la página web de la Empresa y en el SECOP.

Observaciones de Concreto

Después de estudiar el conjunto de documentos presentados por la Empresa de Renovación Urbana en el marco del proceso de “VENTA DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS Y OTRAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA – MANZANAS 10 Y 22” surgen una serie de inquietudes y observaciones, particularmente respecto a los siguientes temas: i) Contingencias: Existen una serie de contingencias e imponderables que podrían afectar seriamente los tiempos, e incluso la viabilidad misma del proyecto, debido a posibles dificultades y trámites que se escapan del control del contratista y ante los cuales los cronogramas de pago no prevén ningún alivio en caso que acontezcan circunstancias adversas que no se encuentran bajo el control del proponente y por el contrario se encuentran ligadas a decisiones de entidades de la Administración Pública, las cuales no adquieren compromiso de gestión alguna. Por lo tanto, debido al hecho que existen predios que se encuentran en control de la SAE y en los Planos aún figuran afectaciones por declaratorias de patrimonio y ZMPA, es fundamental en primera medida tener claridad sobre el estado en los que se encuentran dichas afectaciones, la extensión de la cooperación interadministrativa que va a desarrollar la ERU y si las entidades pertinentes tienen alguna reserva u oposición al proyecto que explique el motivo por el cual los predios no han sido habilitados plenamente antes de la apertura del proceso de contratación. ii) Falta de documentación e información necesaria: A pesar de que

se anuncia en los documentos de los pre-pliegos, no se anexan documentos de vital importancia como el contrato con el operador inmobiliario del proyecto temporal de la manzana 22. En ese mismo sentido, es fundamental entender cómo se va a realizar el proceso de terminación de los contratos de arrendamiento y cómo se vería afectado el desarrollo del contrato Fiduciario de la presente convocatoria en caso de que los arrendatarios no cumplan con la entrega de la manzana dentro del periodo convenido. lii) Derecho de preferencia: A fin de poder cumplir plenamente con los requisitos de los pliegos respecto a la aplicación del derecho de preferencia se requeriría un listado con información detallada de las expropiaciones realizadas y los requisitos técnicos que la oferta comercial a los comerciantes habría de tener para cumplir plenamente con el derecho de los expropiatarios.

Respuesta: Se aclaran los tres puntos planteados así:

En las manzanas 10 y 22 ya no hay inmuebles patrimoniales. Los inmuebles de patrimonio que se encontraban en la manzana 10 se desafectaron como consta en los considerandos de la Resolución 0366 de 2015 *“... que mediante Resolución No 058 del 19 de enero de 2010 la Secretaría Distrital de Planeación excluyó del Inventario de Bienes de Interés Cultural adoptado mediante el Decreto Distrital 606 de 2001, el inmueble localizado en la Calle 10 No 12-69 /75 / 79 de la manzana 10 del Barrio Santa Inés, el cual hace parte del presente plan de implantación...”*

Respecto a afectación de ZMPA, las líneas que demarcan el Canal San Francisco - Alameda Vicachá están plenamente identificadas, las cuales están descontadas como cesión de espacio público y corresponden a la Carrera 12 A.

Los predios 1 y 44 de la Mz 22 (en titularidad temporal de la SAE) serán excluidos del valor mínimo de la oferta presentado en los términos de referencia iniciales y será potestad del desarrollador incluirlos en su diseño, así como adquirirlos para completar el mismo.

El contrato con el operador inmobiliario podrá ser consultado en las instalaciones de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

Los contratos de arrendamiento y/o concesión celebrados por el operador inmobiliario, tienen una vigencia no mayor al término de vigencia del contrato suscrito con la UT Century 21 Tercer Milenio. Asimismo, es obligación del operador inmobiliario restituir en inmueble y sus espacios comerciales una vez finalizado el contrato.

Se aplicará el derecho de preferencia de acuerdo a lo estipulado en el artículo 119 de la ley 388 de 1997, de conformidad con los siguientes parámetros:

El inversionista Desarrollador deberá garantizar la aplicación del derecho de preferencia dirigido a los ex propietarios de los predios de la manzana 22 y 10 donde se desarrollará el Proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, en los términos del artículo 119 *“Renovación urbana” de la ley 388 de 1997 que establece “En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente*

Ley deberá pagarse preferencialmente así: 1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto y 2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo” y en el inciso tercero establece: “En todo caso, el **propietario o poseedor** que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, **podrá ejercer un derecho de preferencia** para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquellos. Para tales efectos, **la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente**, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario”, con base en lo anterior, el Desarrollador adjudicatario se encuentra en la obligación de darles aviso y oferta del proyecto, previo a cualquier actuación comercial (pre ventas, ventas, etc.) por un periodo no inferior a treinta (30) días, sin perjuicio de los beneficios adicionales que el Desarrollador considere aplicable.

Beneficiarios del derecho preferente: Tendrán lugar a hacer uso del derecho preferente únicamente los ex propietarios de los inmuebles ubicados en la manzana 22 y 10, que en su calidad recibieron la retribución económica del inmueble en su momento.

Identificación de los Expropietarios: La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., será la encargada de suministrar al Desarrollador seleccionado el listado de los expropietarios de la manzana 22 y 10, el cual contendrá la siguiente información: i) Identificación de los mismos, ii). Características de la propiedad en el momento de la adquisición, iii). Área de suelo, iv). Área construida, v). Uso del suelo y vi). Tipo de negociación adelantada (Enajenación Voluntaria o Expropiación); el suministro de esta información por parte de la ERU no exime al Desarrollador seleccionado de las acciones de comunicación masiva que deberá adelantar con el fin de dar a conocer este derecho.

Divulgación del Derecho Preferente: El Desarrollador adjudicatario deberá notificar mediante correo certificado a los expropietarios relacionados en la lista entregada por la ERU, así mismo deberá adelantar las acciones necesarias para la divulgación en un medio de comunicación de amplia circulación y reconocimiento nacional, con una antelación de cinco (5) días hábiles a la fecha establecida por él y previamente acordada con la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, para dar inicio a la aplicación del derecho preferente.

Vigencia de aplicación al Derecho Preferente: El Desarrollador seleccionado deberá dar cumplimiento al Derecho Preferente por un término no inferior a treinta (30) días, tiempo en el cual los expropietarios interesados en participar del proyecto lo manifestarán por escrito, una vez concluido este plazo las partes continuaran con los trámites contractuales a que haya lugar para materializar la negociación, de conformidad con los descuentos ofrecidos sobre la lista cero, en la propuesta adjudicada.

Por otro lado solicitamos claridad y/o ampliación de los siguientes puntos:

1. El documento con título: **ESTUDIOS PREVIOS PARA SELECCIONAR LA MEJOR OFERTA PARA REALIZAR LA VENTA DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS Y OTRAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA- MANZANAS 10 Y 22**, en la página 12 de 69 ítem 1.2. Localización del proyecto dice: “El área a desarrollar tiene lugar en las manzanas No 10 y 22 del Barrio Santa Inés con un área de **2,4 hectáreas**, situadas desde la Carrera 11 hasta la Carrera 13, entre calles 9 y

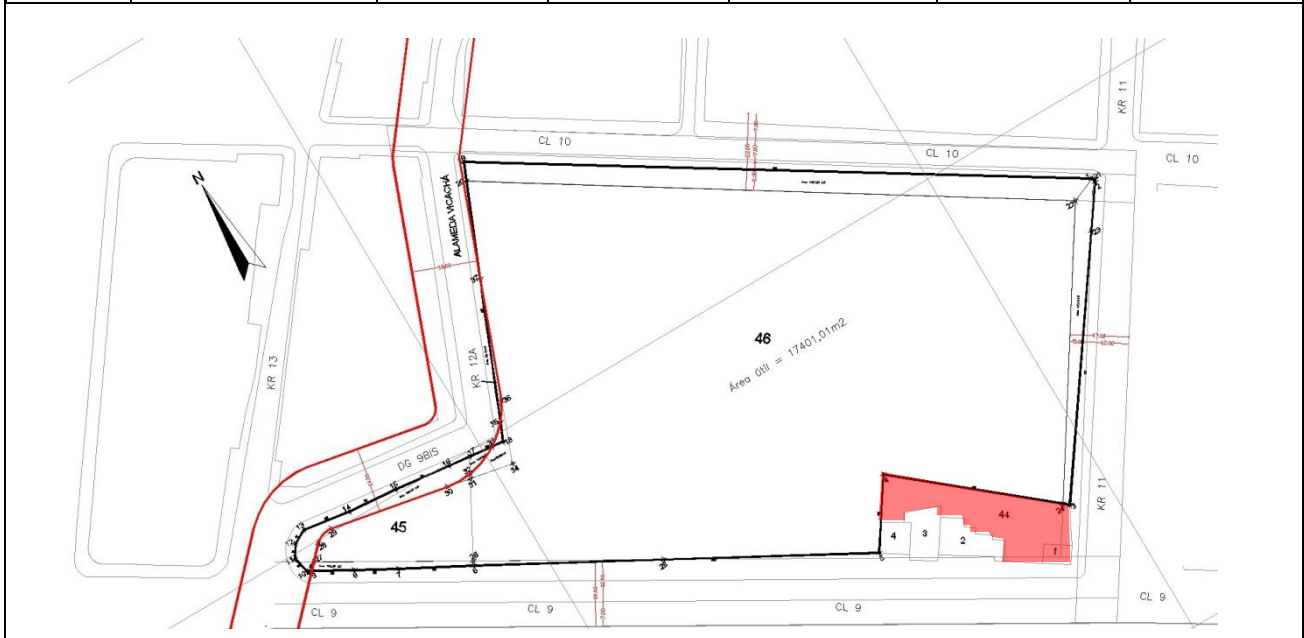
10.”

En la Licencia de Urbanismo Referencia: 15-4-1450, RES 16-4 0186, en el artículo 8° el área útil de la manzana 22 es de 17401,01 m².

- ¿Cuáles son las áreas reales de la Manzana 22 y la Manzana 10?

Respuesta: Se anexa cuadro de áreas

MANZANA	CÓDIGO CATASTRAL	AREA PREDIAL	I. DE OCUPACION	AREA EN M2	I. DE CONSTRUCCION	AREA EN M2
22	003107022001 *	45,20	0,67	13.707,30	4,50	90.632,93
	003107022002	161,40				
	003107022003	118,80				
	003107022004	97,30				
	003107022044 *	725,30				
	003107022045	1.066,10				
	003107022046	18.244,55				
10	003107010014	2497,70	0,25	624,42	1,50	3746,55



* Los predios identificados con código catastral 003107022001 y 003107022044 están a cargo de la SAE.

2. En la página 16 de 69, ítem “i”, dice: “La Resolución 063 de 2005 propone portales que complementen todos los andenes nombrados anteriormente y las calles al interior de la manzana. Las circulaciones en primer piso deberán tener un ancho mínimo de 8.00 metros y una altura mínima de 6.00 metros. En el segundo nivel se permite avanzar 3,50 metros el paramento hacia el borde externo de la galería, siempre y cuando se genere un espacio de circulación con barandas paralelo a la galería del primer piso.” Sin embargo en la resolución 0063 11 FEB. 2005 la dimensión de los portales debe tener 7 mts y en la resolución 0366 10 ABR. 2015, también debe tener 7 mts. De acuerdo a esto:

- ¿Cuál debe ser el ancho mínimo y máximo de circulación en los portales?
- ¿Cuál debe ser el ancho mínimo y máximo en las circulaciones internas del proyecto?

Respuesta: De acuerdo con la Resolución 063 de 2005, el ancho mínimo de los portales debe ser de 7 metros, pero si se hace segundo nivel, se permite avanzar 3.5 metros el paramento del primer piso hacia el borde externo de la galería. Siempre y cuando en el segundo nivel se genere sobre la cubierta resultante en toda su anchura un espacio de circulación con barandas paralelo a la galería del primer piso.

De acuerdo con los lineamientos del documento técnico, las circulaciones internas del proyecto deben tener 8 metros.

3. En la página 17, 18 de 69, dice: *“La Resolución 063 de 2005 propone portales que complementen todos los andenes nombrados anteriormente y las calles al interior de la manzana. Las circulaciones en primer piso deberán tener un ancho mínimo de 8.00 metros y una altura mínima de 6.00 metros. En el segundo nivel se permite avanzar 3,50 metros el paramento hacia el borde externo de la galería, siempre y cuando se genere un espacio de circulación con barandas paralelo a la galería del primer piso.”*

- ¿La regla de portal establecida en el primer piso, debe también establecerse en el segundo nivel y los demás niveles o solamente debe considerarse en el nivel 1? Puesto que en la presentación de ERU con Fecha 23 de Junio del 2017 y en la Resolución 0063 11 FEB. 2005 se establecen parámetros diferentes.

Respuesta: Se aclara que los portales se deben establecer en el primer nivel.

- Pre pliegos - Resolución 0063 y Presentación ERU

4. En la página 17, 18 de 69, dice: “La Resolución 063 de 2005 propone portales que complementen todos los andenes nombrados anteriormente y las calles al interior de la manzana. Las circulaciones en primer piso deberán tener un ancho mínimo de 8.00 metros y una altura mínima de 6.00 metros. En el segundo nivel se permite avanzar 3,50 metros el paramento hacia el borde externo de la galería, siempre y cuando se genere un espacio de circulación con barandas paralelo a la galería del primer piso.”

- ¿Es posible cerrar con vidrio o material translucido y transparente el límite predial o de

construcción del edificio para control y seguridad?

Respuesta: Se evaluará en los términos definitivos.

5. En la página 17 de 69, ítem “i”, párrafo 3 dice: “Teniendo en cuenta que la altura de los pisos es libre, se busca conformar alturas entre placas de mínimo 6 metros. Esta altura entre placas facilitará para el comercio que se conformen espacios alternos a la exhibición y venta del producto como espacio de bodega o espacio de producción conformando un “Mezzanine”. Como se muestra en la opción 2, el segundo nivel del edificio estaría a una altura mínima de 6 metros con espacios de circulación de mínimo 7 metros.”

¿Cuál es la altura mínima y máxima entre placa y placa en todo el edificio?

Respuesta: De acuerdo con el artículo 9 de la resolución 063 de 2005 la altura de los pisos (es decir entre placas) es libre. Como lineamiento técnico se incluyó en el anexo técnico que la altura mínima entre placa y nivel de piso acabado sea de 6 metros.

6. En la página 18 de 69, párrafo 6, dice: “La configuración de las circulaciones interiores permite generar un perfil de tipo “cono invertido”. Algunas circulaciones serán a cielo abierto de acuerdo con el Plan de Implantación; en las demás también se deberá garantizar iluminación natural.”

- ¿La iluminación natural se exige en todos los pisos y todas las circulaciones? De no ser así ¿En qué partes de la edificación se exige luz natural?

Respuesta: Si bien el diseño arquitectónico es libre y el plan de implantación no incluye aspectos relacionados con la iluminación, en el anexo técnico del proyecto se incluyó el aspecto relacionado con las calidades espaciales del proyecto. Si bien no todo el edificio se puede iluminar naturalmente, el desarrollador debería buscar alternativas para su diseño logrando eficiencia energética, a la vez que optimiza sus áreas de circulación para obtener una mejor área vendible. En aras de medir de alguna manera este aspecto, se pide como lineamiento, inscribir y lograr para el proyecto en alguna de las categorías, una certificación L.E.E.D.

7. En página 18 de 69, párrafo 7 y 8, dice: “Los lotes 1, 2, 3 y 4, que pertenecen a la Manzana 22, se pueden comunicar entre sí en diferentes niveles a través de enlaces peatonales (puentes). No se permite este tipo de enlaces entre las Manzanas 10 y 22.”

- ¿Es posible incluir puentes que comuniquen la M10 y M22, teniendo en cuenta que se busca configurar como un solo proyecto?

Respuesta: Incluir un puente que una los volúmenes 10 y 22 significa modificar el plan de implantación pues este es la base normativa para la aprobación ante la Secretaría Distrital de Planeación de la licencia de intervención y ocupación de espacio público (ya que el puente atravesaría la Carrera 12A) y en el plan de implantación no quedó incluido este aspecto.

8. En página 18 de 69, párrafo 7 y 8, dice: “Los lotes 1, 2, 3 y 4, que pertenecen a la

Manzana 22, se pueden comunicar entre sí en diferentes niveles a través de enlaces peatonales (puentes). No se permite este tipo de enlaces entre las Manzanas 10 y 22.”

- ¿Qué tipo de parámetros se deben considerar para los puentes que pueden haber dentro de la manzana 22?
- ¿Cómo deben estar constituidos estos puentes?

Respuesta: No hay ninguna especificación técnica para los puentes en la norma del Plan de Implantación. Dependerá del diseño arquitectónico la calidad espacial, las dimensiones y la técnica constructiva que elija el desarrollador del proyecto, siempre y cuando cumpla la normativa vigente al momento de la revisión y aprobación en la curaduría urbana.

9. En la página 28 de 69, dice: “xv. Los locales comerciales tendrán frente mínimo de 4 m; relación frente/fondo máximo de 2 a 5 y en primer piso locales comerciales sobre la fachada, abiertos con vitrinas y acceso directo sobre los andenes.” Está claro que el frente mínimo es de 4 mts.

- ¿Cuál es el fondo mínimo y máximo en metros para los locales?

Respuesta: En el marco de los lineamiento técnico se señala que los locales en primer piso contra la fachada tengan 20 m² con un frente de 4 metros. Eso quiere decir que de fondo tendrán 5 metros.

10. En la página 29 de 69, párrafo 2, dice: “El proyecto deberá definir la localización de una pasarela para desfiles de modas”.

- ¿Podrá localizarse en la Plaza Tercer Milenio o en las áreas de circulación anexas?

Respuesta: Hay que señalar que tanto las cesiones tipo B como las áreas de libre circulación son espacios privados y que el hecho de estar afectas al uso público y libre circulación no las separa de la función que igualmente cumplen respecto del uso principal del bien. Por lo tanto, si se puede dar un manejo tal sin que se violen las normas urbanísticas establecidas, es decir sin que se impida el libre tránsito y sin que se cubran las áreas de manera definitiva, para que puedan ser aprovechadas ocasional o temporalmente.

Adicionalmente se aclara que las plazoletas y pasajes por corresponder al área privada de las manzanas 10 y 22, deben cumplir con el reglamento que la futura P.H. determine para estos espacios.

11. En página 51 de 69, ítem Experiencia del diseñador del equipo de trabajo, Dice: “Esta experiencia deberá acreditarse mediante la correspondiente certificación y el diligenciamiento del Anexo 4, y será verificada mediante la presentación de la correspondiente licencia de construcción o documento idóneo donde se evidencie el nombre del diseñador del centro comercial ejecutado. Nota 1: No se acepta la experiencia de proyectos en ejecución”.

- ¿Si un proyecto ya está terminado y abierto al público, este se considera para estar dentro de la

participación?

- ¿Hasta dónde se considera que termina la etapa de ejecución de un proyecto?
- ¿Si no está liquidado pero abierto al público se considera en ejecución?

Respuesta: Se entenderá como proyecto ejecutado, aquel cuya etapa constructiva haya finalizado y se encuentre en operación.

12. El documento con título: **ESTUDIOS PREVIOS PARA SELECCIONAR LA MEJOR OFERTA PARA REALIZAR LA VENTA DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS Y OTRAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA- MANZANAS 10 Y 22.**

- ¿Este documento se puede considerar un elemento normativo a aplicar con obligatoriedad?

Respuesta: Si, los estudios previos son un documento de obligatorio cumplimiento, toda vez que los mismos son el soporte para elaborar el proyecto de términos, los términos de referencia y las demás condiciones necesarias para adelantar el proceso y celebrar el contrato.

13. En la resolución 0366 del 10 de Abril del 2015, página 21 de 26, ítem 12. Condiciones Especiales, Dice "... Se deberá disponer de locales y/o espacios comerciales de hasta 20 m² ..." Por favor aclarar:

- ¿Cuál es el área mínima y máxima en m² que debe tener un local del Centro Comercial, tanto al espacio público como al interior?

Respuesta: Se debe aclarar que los locales comerciales pueden tener el tamaño que el desarrollador del proyecto decida en su diseño, sin embargo por lineamiento técnico del plan de implantación se pide que los locales en primer piso que dan a la fachada tengan 20 m² con un frente de 4 metros. Eso quiere decir que de fondo tendrán 5 metros.

14. En la Resolución 0063 11 FEB. 2005, Artículo 8, párrafo 6 menciones: "La arborización determinada en dicho plano debe plantearse directamente en el suelo, dejando materas en contacto con el subsuelo en los casos en que existan estacionamientos subterráneos, con un lado no menor a 7 mts, de forma tal que se garantice el desarrollo de las raíces de los árboles y la captación y conservación prolongada de las aguas lluvias por parte del terreno".

- Esto indica que las materas o el nivel de siembra debe iniciar en el sótano 2 o nivel-11.00 mts aproximadamente y atravesar las losas de los diferentes niveles?

Respuesta: La norma citada se refiere a especies que requieran siembra directa en el suelo, en cuyo caso se deberá prever el crecimiento del árbol dejando la correspondiente perforación en la placa. El diseño puede contemplar otro tipo de vegetación que por sus características y especificaciones técnicas pueda ser sembrada en materas o contenedores embebidos en la placa.

15. ¿En los parqueaderos de la Manzana 22 se pueden incluir los cupos exigidos de la Manzana 10?

Respuesta: El estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de movilidad mediante oficio SDM-DSVCT-119127-14 indica un número total de cupos para todo el plan de implantación (manzanas 3, 10 y 22). Sin perjuicio de que no se cumpla esta condición, el desarrollador deberá prever en el diseño cuántos sótanos tendrá el edificio para alojar ese número máximo de vehículos que permite la norma. Se prevé en modelaciones adelantadas por la ERU que el futuro edificio cuente con dos sótanos y un semisótano sobre los cuales cabe el número determinado por la SDM. Corresponderá al diseño específico de los parqueaderos determinar si caben cupos asignados a la manzana 10 y viceversa.

16. ¿La Plaza Tercer Milenio y los pasajes que la acompañan, en sentido Norte – Sur Calle 9 a Calle 10, en sentido OCC – OR con la plaza ambiental, pueden llegar a tener algún aprovechamiento? ¿Qué tipo de actividades se puede desarrollar en estas zonas?

Respuesta: Hay que señalar que tanto las cesiones tipo B como las áreas de libre circulación son espacios privados y que el hecho de estar afectas al uso público y libre circulación no las separa de la función que igualmente cumplen respecto del uso principal del bien. Por lo tanto, si se pueden darles un manejo tal sin que se violen las normas urbanísticas establecidas, es decir sin que se impida el libre tránsito y sin que se cubran las áreas de manera definitiva, para que puedan ser aprovechadas ocasional o temporalmente.

Adicionalmente se aclara que las plazoletas y pasajes por corresponder al área privada de las manzanas 10 y 22, deben cumplir con el reglamento que la futura P.H. determine para estos espacios.

17. ¿Para el correcto análisis arquitectónico del proyecto es necesario un plano topográfico del predio, es posible que sea adjuntado a los pliegos?

Respuesta: Se acoge la observación y se anexará un archivo formato CAD de las manzanas 10 y 22 georreferenciado.

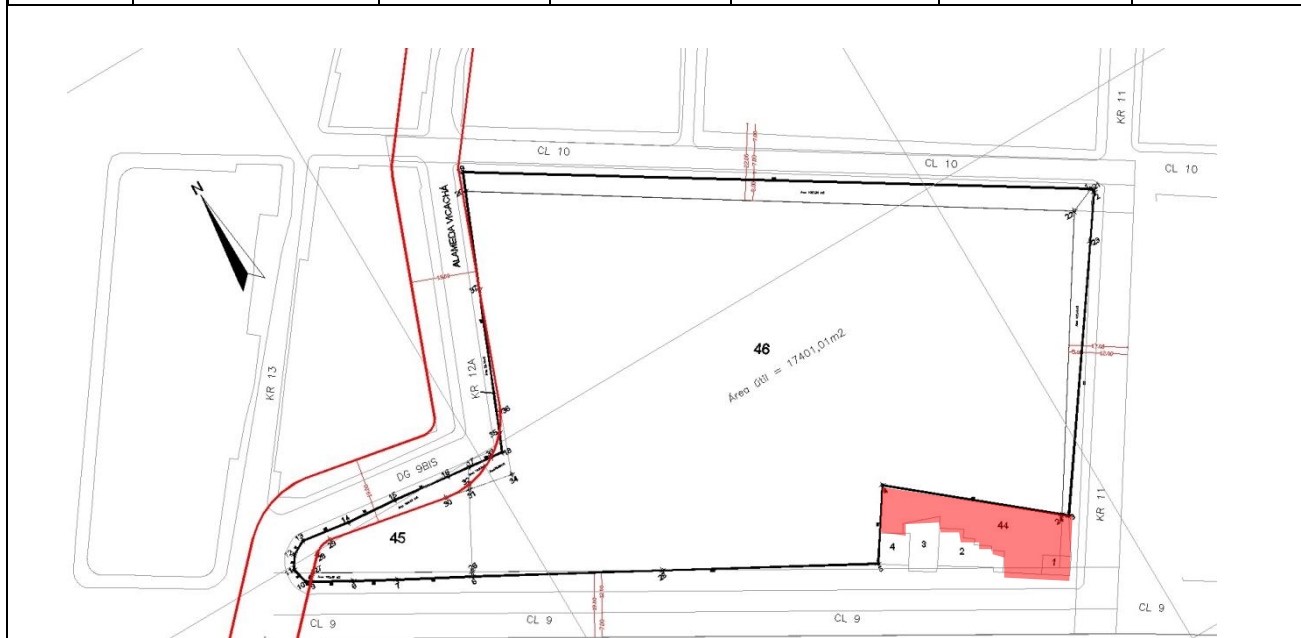
18. Los índices de la Manzana 10 – Lote, reducen significativamente las áreas útiles a desarrollar. ¿Lo tienen contemplado?

Respuesta: El plan de implantación asignó a la manzana 10 unos índices determinados. Cambiarlos requiere una modificación del plan de implantación. La actual licencia de construcción, no utiliza los índices máximos aprobados por el P.I. caso en el cual se puede optar por modificar la licencia o tramitar una nueva en el marco del desarrollo integral de las manzanas 10 y 22.

19. Se solicita que se anexe a los pliegos, un cuadro de áreas de cada manzana, donde se discriminen las áreas según el caso (Área bruta, área neta, área útil, área predial), lo índices y sobre qué área se aplican los mismos.

Respuesta: Se anexa cuadro de áreas.

MANZANA	CÓDIGO CATASTRAL	AREA PREDIAL	I. DE OCUPACION	AREA EN M2	I. DE CONSTRUCCION	AREA EN M2
22	003107022001 *	45,20	0,67	13.707,30	4,50	90.632,93
	003107022002	161,40				
	003107022003	118,80				
	003107022004	97,30				
	003107022044 *	725,30				
	003107022045	1.066,10				
	003107022046	18.244,55				
10	003107010014	2497,70	0,25	624,42	1,50	3746,55



* Los predios identificados con código catastral 003107022001 y 003107022044 están a cargo de la SAE.

20. Se solicita aclarar si la arborización debe estar en contacto con el subsuelo, según lo

menciona la Resolución 063 de 2005.

Respuesta: La norma citada se refiere a especies que requieran siembra directa en el suelo, en cuyo caso se deberá prever el crecimiento del árbol dejando la correspondiente perforación en la placa. El diseño puede contemplar otro tipo de vegetación que por sus características y especificaciones técnicas pueda ser sembrada en materas o contenedores embebidos en la placa.

21. Se distinga qué elementos del diseño son obligatorios, y cuáles son sugerencias.

Respuesta: Se anexa matriz con lineamientos técnicos obligatorios por norma y sugeridos por la ERU

22. Se aclare si todas las circulaciones del centro comercial deben ser iluminadas naturalmente y si hay un ancho mínimo requerido para las mismas.

Respuesta: Si bien el diseño arquitectónico es libre y el plan de implantación no incluye aspectos relacionados con la iluminación, en el anexo técnico del proyecto se incluyó el aspecto relacionado con las calidades espaciales del proyecto. Si bien no todo el edificio se puede iluminar naturalmente, el desarrollador debería buscar alternativas para su diseño logrando eficiencia energética, a la vez que optimiza sus áreas de circulación para obtener una mejor área vendible. En aras de medir de alguna manera este aspecto, se pide como lineamiento, inscribir y lograr para el proyecto en alguna de las categorías, una certificación L.E.E.D.

23. La Nota 3 de los Requisitos Habilitantes, Experiencia Específica, menciona:

Nota 3: No se acepta la experiencia de proyectos en ejecución.

Cuál es la definición de “proyectos en ejecución”?

Respuesta: Se entenderá como proyecto ejecutado, aquel cuya etapa constructiva haya finalizado y se encuentre en operación.

24. Solicitamos delimitación y claridad respecto al alcance del rol de la ERU respecto

a. El manejo de los comerciantes que están actualmente en los *container*, en concreto que la ERU garantice que estos comerciantes van a devolver el lote una vez terminado el contrato.

Respuesta El contrato suscrito con el operador inmobiliario, tiene una vigencia de 18 meses contados desde el 4 de noviembre de 2016. Los contratos de arrendamiento y / o concesión de espacios que se han suscrito no superan la vigencia antes mencionada. Vale la pena resaltar que en las obligaciones del Operador Inmobiliario se tiene establecido la restitución de los espacios comerciales antes de la finalización de su contrato.

b. Debe ser responsabilidad de la ERU la claridad respecto al inmueble de conservación que

aparece señalado en la cartografía.

Respuesta: El predio de la Calle 10 No. 12-69 del barrio Santa Inés, UPZ 093 Las Nieves, Sector Catastral 3107, manzana 10, predio 10, declarado Bien de Interés Cultural del Distrito Capital, en la modalidad de Inmueble de Interés Cultural (IIC), Categoría de Conservación Tipológica (CT) por el Decreto Distrital 606 de 2001, fue EXCLUIDO de dicha declaratoria con la Resolución SDP 0058 de enero 19 de 2010, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, a partir del concepto favorable emitido por el Consejo Asesor de Patrimonio Distrital en la Sesión 1 de marzo 11 de 2009.

c. La ERU debe garantizar la consecución de los lotes de la manzana 22 que no son de su propiedad.

Respuesta:

Los predios 1 y 44 de la Mz 22 (en titularidad temporal de la SAE) serán excluidos del valor mínimo de la oferta presentado en los términos de referencia iniciales y será potestad del desarrollador incluirlos en su diseño, así como adquirirlos para completar el mismo.

d. El manejo del acuerdo con el IPES.

Respuesta:

Los espacios análogos son áreas no vendibles del desarrollo inmobiliario en las que se desarrolla la actividad comercial propia del centro comercial, pero a una menor escala, en este caso se deberá disponer de un área de 1.500 m² de espacios análogos que incluye la disposición de una serie de módulos o burbujas. A la fecha se está suscribiendo otro si al Convenio 1725 donde se determina que la disposición de estos espacios y el diseño de los módulos estarán a cargo del desarrollador.

Observaciones de Jairo Fino

En el tema de EXPROPIETARIOS se solicita que en los criterios de calificación se otorgue un puntaje de 150 puntos sobre los 1000 que actualmente están contemplados o en su defecto se incluyan 150 puntos adicionales en el esquema de calificación. Al inversionista constructor que, adicional e independientemente de los derechos que están contemplados en el Decreto 119 de la ley 388 de 1997, ofrezca el mayor descuento económico sobre la lista cero de preventas del proyecto iniciando en un descuento mínimo del 5% y dirigido única y exclusivamente para ex propietarios, como un incentivo social que brinda la ERU para la reincorporación de ex propietarios.

Este descuento deberá ser presentado mediante un documento o tabla de descuentos como la que se sugiere a continuación, por el proponente que desee participar en la invitación pública y de ganar el proceso se incorporaría en las obligaciones del inversionista constructor.

PROCENTAJE DE DESCUENTO	PUNTAJE ASIGNADO
5%	0
10%	50
15%	100
20%	150

Desde hace 15 años y hasta el día de hoy el 99% de los expropietarios de las manzanas 3, 10 y 22 prácticamente fuimos expulsados forzosamente de nuestro entorno laboral y no nos será posible jamás reincorporarnos al sector si en la modelación de los pliegos del proyecto no se contemplan descuentos que nos brinden la oportunidad de competir con empresas que tienen mayores recursos económicos. Es de tener en cuenta que los precios de ciento sesenta mil pesos (\$160.000) por metro cuadrado al que fuimos obligados a vender nuestras propiedades, en pro del desarrollo y progreso de la ciudad, para el proyecto parque tercer milenio son tan irrisorias que si hoy en día quisiéramos comprar un local deberíamos pagar más de 200 veces el valor que nos pagaron ya que en el sector el metro construido está por encima de treinta millones de pesos (\$30.000.000).

Sin desconocer los compromisos adquiridos por la ERU y el IPES mediante el pacto de Santafé, esta propuesta busca que la ERU contemple en la modulación de los términos un equilibrio entre lo social y lo económico dejando un amplio espacio del 55% del total del puntaje para la mejor oferta y pronto pago; un 30% para la mayor experiencia y un 15% para incentivar la parte social de los ex propietarios.

Ahora bien, el tema de los expropietarios a pesar de estar contemplados en las obligaciones del inversionista constructor, de no ser cuidadosamente redactado se presta para libre interpretación del desarrollador como lamentablemente ocurrió con el proyecto victoria, en el que solo a través de peticiones se invitó a los expropietarios pero finalmente el resultado tampoco fue el deseado.

Es de resaltar que a los expropietarios que en los años del 2008 al 2010 invertimos en opciones de compra del fallido proyecto denominado SAN VITORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA liderado por la ERU y Urbe Capital, se nos otorgó un descuento económico del 50%. Adicionalmente y después de este fallido proceso y en todas las ocasiones que la ERU ha intentado sacar el proceso licitatorio, los expropietarios hemos solicitado a las administraciones de turno se incorpore como factor de calificación el tema de los expropietarios existiendo documentos emitidos por la ERU y Metro vivienda que acogen la propuesta de que al momento de la licitación los derechos de los expropietarios serán tenidos en cuenta como factor de calificación.

Es la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano como propietaria del proyecto, en su calidad de fideicomitente la encargada de crear los lineamientos y fijar las condiciones que correspondan para sacar el proyecto a buen término y que por tal motivo la adopción de la sugerencia debe ser vista como un aporte que en justicia permitirá corregir debilidades y generará un ambiente óptimo con los expropietarios como es la esencia de las normas que regulan la materia.

Respuesta: Se tiene establecido como obligación para el desarrollador dar aplicación al derecho de preferencia establecido en el artículo 119 de la ley 388 de 1997, de conformidad con los siguientes parámetros:

El inversionista Desarrollador deberá garantizar la aplicación del derecho de preferencia dirigido a los ex propietarios de los predios de la manzana 22 y 10 donde se desarrollará el Proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, en los términos del artículo 119 “Renovación urbana” de la ley 388 de 1997 que establece “En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente Ley deberá pagarse preferencialmente así: 1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto y 2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo” y en el inciso tercero establece: “En todo caso, el **propietario o poseedor** que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, **podrá ejercer un derecho de preferencia** para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquellos. Para tales efectos, **la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente**, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario”, con base en lo anterior, el Desarrollador adjudicatario se encuentra en la obligación de darles aviso y oferta del proyecto, previo a cualquier actuación comercial (pre ventas, ventas, etc.) por un periodo no inferior a treinta (30) días, sin perjuicio de los beneficios adicionales que el Desarrollador considere aplicable.

Beneficiarios del derecho preferente: Tendrán lugar a hacer uso del derecho preferente únicamente los ex propietarios de los inmuebles ubicados en la manzana 22 y 10, que en su calidad recibieron la retribución económica del inmueble en su momento.

Identificación de los Expropietarios: La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., será la encargada de suministrar al Desarrollador seleccionado el listado de los expropietarios de la manzana 22 y 10, el cual contendrá la siguiente información: i) Identificación de los mismos, ii). Características de la propiedad en el momento de la adquisición, iii). Área de suelo, iv). Área construida, v). Uso del suelo y vi). Tipo de negociación adelantada (Enajenación Voluntaria o Expropiación); el suministro de esta información por parte de la ERU no exime al Desarrollador seleccionado de las acciones de comunicación masiva que deberá adelantar con el fin de dar a conocer este derecho.

Divulgación del Derecho Preferente: El Desarrollador adjudicatario deberá notificar mediante correo certificado a los expropietarios relacionados en la lista entregada por la ERU, así mismo deberá adelantar las acciones necesarias para la divulgación en un medio de comunicación de amplia circulación y reconocimiento nacional, con una antelación de cinco (5) días hábiles a la fecha establecida por él y previamente acordada con la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, para dar inicio a la aplicación del derecho preferente.

Vigencia de aplicación al Derecho Preferente: El Desarrollador seleccionado deberá dar cumplimiento al Derecho Preferente por un término no inferior a treinta (30) días, tiempo en el cual los expropietarios interesados en participar del proyecto lo manifestarán por escrito, una vez concluido este plazo las partes continuaran con los trámites contractuales a que haya lugar para

materializar la negociación, de conformidad con los descuentos ofrecidos sobre la lista cero, en la propuesta adjudicada.

2. El fideicomitente desarrollador debe garantizar el ofrecimiento del 100% de los productos inmobiliarios resultantes del proceso constructivo, invitando a la fase de pre ventas a todos los actores tradicionales del sector de san victoriano (sic) en el siguiente orden:

Invitación 1: Ex propietarios manzanas 10 y 22, 45 días antes de salir a ventas

Invitación 2: Ex opcionantes proyecto ERU Urbe Capital 30 días antes de salir a ventas

Invitación 3: Comerciantes tradicionales expositores y asociaciones de madrugón 15 días antes de salir a ventas.

Una vez realizadas estas invitaciones el fideicomitente desarrollador puede abrir el proceso de ventas al resto de núcleos comerciales en Bogotá y en el país.

Respuesta: Se acogerá parcialmente, la empresa solicitará al desarrollador convocar en fase de preventas a los grupos de interesados en el proyecto (ex opcionantes y comerciantes de la zona), por fuera del derecho de preferencia, pero será este quien determinará el descuento y tiempos de ofertas para cada grupo.

3. REGLAS ANTIMONOPOLIO: Se solicita en las obligaciones del fideicomitente desarrollador unas reglas claras en este sentido. Teniendo en cuenta que para varios fondos de inversión el nuevo formato comercial es construir para arrendar y no para vender y que para la administración distrital el proyecto es de altísima sensibilidad social es importante que exista democratización en el acceso de la propiedad y de las oportunidades, por tal motivo el fideicomitente desarrollador en ningún motivo podrá vender a un sólo comprador más del 10 por ciento del total de los productos inmobiliarios.

Respuesta: Dentro de las obligaciones del desarrollador se encuentra comercializar el proyecto, sin embargo, por experiencia de la empresa en procesos anteriores, no se considera viable poner porcentajes máximos a los adquirientes de las unidades inmobiliarias.

4. Revisar en las obligaciones del fideicomitente desarrollador el tema de los 1500 metros cuadrados para espacios análogos teniendo en cuenta que son 136 los ocupantes del espacio público de la manzana 22 y que un espacio análogo es en promedio de 2.50 metros, se propone que se reduzca a 400 metros esta área puesto que de dejar 1500 metros castigaría gravemente el equilibrio financiero del proyecto dado que el desarrollador dejaría de percibir un promedio de 45 mil millones en ventas, eso teniendo como promedio el valor de venta de 30 millones por metro cuadrado.

Respuesta: Los espacios análogos son áreas no vendibles del desarrollo inmobiliario en las que se desarrolla la actividad comercial propia del centro comercial, pero a una menor escala, en este caso se deberá disponer de un área de 1.500 m² de espacios análogos que incluye la disposición de una serie de módulos o burbujas. A la fecha se está suscribiendo otro si al Convenio 1725 donde se determina que la disposición de estos espacios y el diseño de los módulos estarán a cargo del desarrollador.

Observaciones de José Andrés Garzón

1) No se tiene en cuenta que se está armando un proyecto muy costoso, pues el precio de los derechos fiduciarios no se ajustan al área de sesión a desarrollar en espacio público; por otro lado no se le puede imponer a este proyecto todas las cargas económicas que acarrear los malos manejos y despilfarros de las anteriores administraciones. Tampoco se advierte que la adquisición de estos terrenos fue la enajenación, bajo la intimidación de la expropiación, por esta razón sus propietarios anteriores le vendieron al Distrito a un precio irrisorio, pues la premisa inicial es que este sería un proyecto social y en la práctica no lo es pues el proyecto se volvió muy costoso y no cumple con la finalidad que dio origen, haciendo que muchos de los comerciantes del sector no puedan participar en él, pues sería inalcanzable económicamente para ellos.

Respuesta: El valor mínimo de la oferta de los derechos fiduciarios corresponde a un avalúo comercial del lote a la luz de la norma formulada para el mismo, mas pre inversiones realizadas por la Empresa, razón por la cual su venta no puede situarse en un valor cercano al de su adquisición, que data de hace más de 10 años.

El manejo de las cesiones de espacio público responde a las obligaciones urbanísticas que establecen las normas urbanísticas del sector y del plan de implantación.

2) El marco normativo del proyecto como ustedes mismos lo dicen es el decreto 880 de 1998, el cual en todos sus acápite habla de la inclusión social, ahora bien esta finalidad no se cumple pues los pliegos de condiciones hablan del puntaje para seleccionar al inversionista constructor, pero no habla ni siquiera de la inclusión en el proyecto de áreas asignadas a los comerciantes más vulnerables del sector olvidando que el enfoque social era el origen y punto focal, al comienzo de este proyecto.

Respuesta: La inclusión de los actores tradicionales de San Victorino en el Proyecto, se ve reflejada a través del Convenio con el IPES, el cumplimiento al Derecho de preferencia con los Expropietarios de los predios y con los mecanismos de comercialización que convocan a los actores del sector a ser partícipes del desarrollo del proyecto, tal como se establece en los términos de referencia ítem 9 del numeral 6, Obligaciones del Fideicomitente Desarrollador:

“ ... Convocar en fase de preventas de las unidades inmobiliarias de comercio, oficinas o vivienda resultantes del proceso constructivo, a los actores del sector en el proyecto de renovación urbana...”.

En convenio con el IPES el proyecto establece un área de espacios análogos para que esta entidad (por un aporte inferior a su costo real) reciba y administre los módulos (espacios análogos) y garantice la inclusión social de comerciantes que no cuentan con los recursos para acceder a la compra de área en el centro comercial, por lo que se considera que si se mantiene la vocación social del proyecto al tiempo que se propende por mantener el equilibrio comercial y financiero del proyecto.

3) La forma en que se desarrolla en estos momentos la actividad comercial en la manzana 22, deja mucho que desear pues hay que tener en cuenta que la ERU actualmente en sector desarrollo un proyecto de contenedores para darle un uso a este espacio que se encontraba en desuso, lo cual género que se realizara una gran inversión de recursos públicos en ello, pero a

decir verdad hay áreas que fueron entregadas por el operador inmobiliario a terceros, áreas que fueron arrendadas por unos precios irrisorios, que lo único que genera es un beneficio para estos particulares, pero que el distrito no le generan ningún beneficio, y mucho menos para el proyecto, pues esto genera una incertidumbre, que ustedes señores de la ERU, deben entrar a sanear, pues le deben garantizar al inversionista constructor que este contrato con el operador inmobiliario tendrá una duración determinada en el tiempo y cerciorase de qué manera fue que esta cesiones se hicieron a los terceros que hoy en día explotan estas áreas, pues delo contrario se generara lo mismo que con el pasar de las ADMINISTRACIONES DISTRITALES hemos venido, y es el apoderamiento de los espacios públicos que ciertos actores han realizado en el sector, entorpeciendo el desarrollo del proyecto que vuelvo y recalco debe ser de carácter social, y lo que conllevaría nuevamente al vencimiento de licencias de construcción, estudios económicos y demás estudios necesarios para la realización del proyecto, que lo único que generaría es aumentar el detrimento patrimonial de todos los bogotanos.

Respuesta: No se puede hablar de detrimento patrimonial para la Empresa o el Distrito dado que los recursos invertidos en el proyecto serán recuperados en su totalidad bajo el esquema de negocio planteado.

San Victorino es un proyecto de enfoque social no solo por involucrar a los vendedores del pacto Santafe, si no por generar una salida urbano-arquitectónica para uno de los sectores más desordenados y descuidados de la ciudad, plantea el reconocimiento del derecho de preferencia y ha consolidado en este proceso las observaciones de diferentes grupos de influencia (comerciantes, ex propietarios, expertos públicos y privados).

Observaciones de Luisa Fernanda Parra – Constructora Experta

1. Solicitamos publicar o suministrar los avalúos catastrales de los predios a intervenir de la manzana 10 y 22.

Respuesta: Se tendrá en cuenta para los términos definitivos.

2. Solicitamos que el capital de trabajo pueda ser sustentado con cartas de crédito aprobadas por bancos, que permitan cumplir tan alto requerimiento y que difícilmente será cumplido por empresas colombianas.

Respuesta: Se acepta parcialmente, se reducirá el capital de trabajo al 20% del valor mínimo de la oferta, pero no se afecta la eliminación de este habilitante, dado que el capital de trabajo es un indicador financiero que se verifica directamente con estados financieros, mientras que requerir un cupo de crédito es más dispendioso y costoso para los posibles oferentes

3. Solicitamos disminuir el capital de trabajo requerido teniendo en cuenta el monto del proyecto y que difícilmente será cumplido por empresas colombianas e impiden la participación al proceso.

Respuesta: Se acepta y se ajustará en los términos definitivos.

4. Solicitamos aclarar el tema de los espacios análogos. Deberán ser entregados 136 locales a un valor mínimo del metro cuadrado? Es el fiduciario desarrollador quien deberá asumir este costo?

Respuesta:

Los espacios análogos son áreas no vendibles del desarrollo inmobiliario en las que se desarrolla la actividad comercial propia del centro comercial, pero a una menor escala, en este caso se deberá disponer de un área de 1.500 m² de espacios análogos que incluye la disposición de una serie de módulos o burbujas. A la fecha se está suscribiendo otro si al Convenio 1725 donde se determina la cantidad de módulos y que la disposición de estos espacios y el diseño estarán a cargo del desarrollador.

Observaciones de Walter Duque

1. DEBE SER UN PROYECTO DE Y PARA LOS COMERCIANTES DE SAN VICTORINO: Está ampliamente demostrado, por los múltiples fracasos en los anteriores intentos de desarrollo de este proyecto, que si no hay una amplia participación y compromiso de los actores comerciales del Sector de San Victorino en el mismo, el desastre es inevitable.

Es por ello que vemos con agrado el actual desarrollo, pues hemos sido consultados previamente y se han tenido en cuenta algunas de nuestras sugerencias.

En este orden de ideas, proponemos muy respetuosamente que, aunque se menciona de manera general, se especifique expresamente la prioridad de compra de locales que tienen en su orden: Los Ex propietarios, Los Ex opcionantes, Los comerciantes de San Victorino y después comerciantes COLOMBIANOS en general. Solamente luego de satisfecha la anterior demanda, se podrían considerar otros mercados.

También es importante que el adjudicatario del proceso se comprometa de manera formal a VENDER un porcentaje importante del proyecto, proponemos no menos del 70% pues ahora está de moda que grandes y poderosos jugadores del mercado construyen grandes superficies comerciales solamente para arriendo.

2. PREFERENCIA PARA EX PROPIETARIOS Y EX OPCIONANTES

Aunque en la invitación se plantea el cumplimiento de la Ley que da preferencia de compra a los ex propietarios en las mismas condiciones que los anteriores procesos licitatorios, la realidad sin embargo es que se ha prestados para interpretaciones amañadas de los ganadores en los anteriores procesos, eludiendo el cumplimiento de la preferencia por la Ley.

Para evitar que en la actual invitación vuelva a suceder esta anomalía, proponemos que en los pliegos quede claramente expresado un descuento mínimo, tanto para ex propietarios como para ex opcionantes, el cual proponemos entre un 5 a 10%, además de la prioridad en la oferta y que se otorguen PUNTOS DE CALIFICACIÓN a los oferentes que aumenten dichos porcentajes. De ésta manera se equilibra la evaluación, pues actualmente la parte económica implica un 70% del peso de la calificación.

Respuesta preguntas 1 y 2: Se dará aplicación al derecho de preferencia consagrado en el artículo 119 de la ley 388 de 1997.

Para la aplicación del derecho de preferencia a ex - propietarios que fueron objeto de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

El inversionista Desarrollador deberá garantizar la aplicación del derecho de preferencia dirigido a los ex propietarios de los predios de la manzana 22 y 10 donde se desarrollará el Proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, en los términos del artículo 119 “Renovación urbana” de la ley 388 de 1997 que establece “En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente Ley deberá pagarse preferencialmente así: 1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto y 2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo” y en el inciso tercero establece: “En todo caso, el **propietario o poseedor** que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, **podrá ejercer un derecho de preferencia** para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquellos. Para tales efectos, **la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente**, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario”, con base en lo anterior, el Desarrollador adjudicatario se encuentra en la obligación de darles aviso y oferta del proyecto, previo a cualquier actuación comercial (pre ventas, ventas, etc.) por un periodo no inferior a treinta (30) días, sin perjuicio de los beneficios adicionales que el Desarrollador considere aplicable.

Beneficiarios del derecho preferente: Tendrán lugar a hacer uso del derecho preferente únicamente los ex propietarios de los inmuebles ubicados en la manzana 22 y 10, que en su calidad recibieron la retribución económica del inmueble en su momento.

Identificación de los Expropietarios: La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., será la encargada de suministrar al Desarrollador seleccionado el listado de los expropietarios de la manzana 22 y 10, el cual contendrá la siguiente información: i) Identificación de los mismos, ii). Características de la propiedad en el momento de la adquisición, iii). Área de suelo, iv). Área construida, v). Uso del suelo y vi). Tipo de negociación adelantada (Enajenación Voluntaria o Expropiación); el suministro de esta información por parte de la ERU no exime al Desarrollador seleccionado de las acciones de comunicación masiva que deberá adelantar con el fin de dar a conocer este derecho.

Divulgación del Derecho Preferente: El Desarrollador adjudicatario deberá notificar mediante correo certificado a los expropietarios relacionados en la lista entregada por la ERU, así mismo deberá adelantar las acciones necesarias para la divulgación en un medio de comunicación de amplia circulación y reconocimiento nacional, con una antelación de cinco (5) días hábiles a la fecha establecida por él y previamente acordada con la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, para dar inicio a la aplicación del derecho preferente.

Vigencia de aplicación al Derecho Preferente: El Desarrollador seleccionado deberá dar cumplimiento al Derecho Preferente por un término no inferior a treinta (30) días, tiempo en el cual los expropietarios interesados en participar del proyecto lo manifestarán por escrito, una vez concluido este plazo las partes continuaran con los trámites contractuales a que haya lugar para materializar la negociación, de conformidad con los descuentos ofrecidos sobre la lista cero, en la propuesta adjudicada.

3. PACTO DE SANTAFÉ: Consideramos muy respetuosamente que la determinación de asignar 1.500 metros cuadrados del proyecto para 336 personas del Pacto Santafé es muy onerosa para el proyecto. El argumento que consideramos claves es que se asimilan a ESPACIOS ANALOGOS, por tanto deberían tener un área similar, en este caso 4 metros cuadrados y no locales de 11 metros cuadrados como se contempla en la invitación. Es por lo anterior que invitamos a la reflexión, cumpliendo las normas, pero asignando un área razonable que no impacte de manera importante los costos del proyecto.

Respuesta:

Los espacios análogos son áreas no vendibles del desarrollo inmobiliario en las que se desarrolla la actividad comercial propia del centro comercial, pero a una menor escala, en este caso se deberá disponer de un área de 1.500 m² de espacios análogos que incluye la disposición de una serie de módulos o burbujas. A la fecha se está suscribiendo otro si al Convenio 1725 donde se determina que la disposición de estos espacios y el diseño de los módulos estarán a cargo del desarrollador.

4. COSTE DEL LOTE: En este ítem es de considerar que el costo de los predios que componen este proyecto ha venido teniendo un comportamiento muy especial en los últimos años: a pesar que el área ofertada HA DISMINUIDO en un porcentaje superior al 30%, al pasar de 30.000 a menos de 21.000 metros cuadrados, su costo prácticamente casi se ha CUADRUPPLICADO, al pasar de \$56.000 a \$195.000 Millones de pesos. Por lo anterior, muy comedidamente solicitamos SE NOS INFORMEN LOS AVALUOS CATASTRALES DE LOS PREDIOS QUE COMPONEN EL PROYECTO, y les invitamos a una reflexión sobre estos costos, entendiendo que se deben recuperar las cuantiosas inversiones dilapidadas que hicieron las anteriores administraciones de la ERU, pero guardando las proporciones adecuadas que no impacten financieramente el proyecto y pongan en riesgo su éxito comercial.

Respuesta: La invitación 07 de 2017 tiene como fin la comercialización del 100% de los derechos fiduciarios, y esto implica varios temas, el primero de ellos es que los 195 mil millones de pesos incluyen el avalúo comercial de la manzana 10; segundo que la Empresa ha incurrido en una serie de inversiones de estructuración, normativas y de urbanismo que deben ser recuperadas y en tercer lugar que el valor mínimo de la oferta tiene como soporte un análisis financiero (que incluye un análisis comercial y de avalúos comerciales 2017), por lo que comparar los montos de las invitaciones anteriores no es procedente.

Observaciones de Daniel Guillermo Forero Gómez – recibidas extemporáneamente

Tal y como se deriva de la presentación del documento en referencia, la invitación es a subastar un lote de terreno donde los partícipes, después de cumplir unos “requisitos habilitantes”, pasaran a ser evaluados de acuerdo a la siguientes tres (3) variables:

- El que ofrezca más dinero (500 puntos)
- El que pague más rápido (200 puntos)
- El que presente al proyectista que cumpla con los requisitos estipulados (300 puntos)

En esos orden de ideas la experiencia del Desarrollador, del Comercializador y la participación del Componente Social (grupos de comerciantes establecidos en la zona) no entregan puntos, cuando estos otros tres (3) componentes son esenciales para cumplir con el Propósito Generador del proyecto, ***dar participación a todos los actores de la zona buscando fortalecer la actividad comercial en el centro de la ciudad y especialmente en San Victorino.***

La mejor forma para que se dé cumplimiento por parte del ganador a las condiciones plasmadas en ese Propósito Generador una vez adjudicada la licitación, es exigiendo previamente y dentro del cuerpo de la licitación, que todos esos seis (6) factores serán evaluados en detalle, haciéndoles parte esencial dentro del puntaje que permita ganar la licitación.

Respuesta: Se tendrá en cuenta esta observación en la definición de los términos definitivos.

Adicionalmente y entendiendo que pueden llegar a necesitarse hasta 74.000 MZ comerciales de acuerdo con lo expresado en la página 77 del Estudio de Mercado- AREA DEMANDADA - SEGUN COMERCIANTES, el tiempo que tiene previsto la E.R.U. para que se entregue el proyecto arquitectónico completo es inviable (Publicación de los términos de referencia definitivos 15 de agosto – Fecha límite para presentar ofertas 01 de septiembre). Un diseño profesional y serio que integre todas las variables expresadas en los pliegos necesita como mínimo un tiempo de 90 días, contados a partir de conocer los términos definitivos.

Es importante tener en presente que hace pocos días El Distrito adjudicó el concurso para realizar el diseño arquitectónico del Parque Tercer Milenio (Colectivo 720), por lo tanto disponer el tiempo solicitado permitirá buscar el diseño arquitectónico de estos dos (2) proyectos para que se integren adecuadamente.

Respuesta: Se aclara que no se requiere un diseño para la presentación de la oferta, se requiere demostrar la experiencia de un diseñador vinculado al desarrollo del proyecto comercial de escala metropolitana.

Se requiere adicionalmente que el proyecto esté integrado con su entorno, por lo que el desarrollador propondrá los tiempos de diseño que considere necesarios en el cronograma de actividades que deberá presentar a la junta de fideicomiso luego de su vinculación.

De otra parte no se entiende que haya una Junta que revise el diseño arquitectónico, sin que eso haga parte del puntaje para escoger al ganador. Tal como está expresado genera una dualidad entre cumplir con todos los “requisitos habilitantes”, tenerla máxima puntuación y esperar una revisión de la propuesta arquitectónica por parte de la Junta. Considero que una vez adjudicada la licitación, sea la correspondiente Curaduría Urbana quien exija que se cumpla con todos los

requisitos normativos. De lo contrario es como invitar a un concurso de diseño arquitectónico y ese no está por ninguna parte de los pliegos.

Respuesta: se reitera que no se requiere propuesta arquitectónica para la presentación de la oferta. Se emitirán una serie de lineamientos puntuales del plan de implantación y de la empresa para ser cumplidos por el desarrollador en el momento de concretar su diseño (en el marco del desarrollo contractual)

No se ha encontrado licencia de urbanismo de la manzana 10, lo que se conoce es una licencia de construcción donde están integradas las manzanas 3 y 10. Es necesario que se indique donde se puede consultar dicho documento con sus respectivos planos, para que se puedan integrar la Mz 10 y 22 como reza en el objeto de la licitación. Sin esta información no se pueden calcular los índices de ocupación y construcción de manera correcta. Tampoco se tiene certeza de la incorporación de los predios de la SAE y si el área que ocupan está dentro de la licencia de urbanismo que se conoce para la manzana.

Como se ha previsto, dicho de manera taxativa, el manejo con el Administrador del centro comercial de los contenedores. Que entre el tiempo que se adjudique la licitación y la fecha en la que se deba comenzar con los trabajos de la obra, de cómo y quién dispone del manejo, de la localización y disposición final de esos elementos incluidas las carpas y enseres que se han instalado; cómo se armonizan los intereses comerciales del administrador con los intereses técnicos y constructivos del Desarrollador. Sugiero se incluya un capítulo detallando esa relación entre la ERU, el administrador y el Desarrollador.

Respuesta: El desarrollador deberá contemplar si continúa o no con el contrato de contenedores después de su terminación en mayo de 2018.

Observaciones de AE Ingenieros SAS.

Del análisis de los estudios previos y en los términos de referencia no es claro si se cuenta con la totalidad de los predios que forman parte de los derechos fiduciarios, por lo que se solicita aportar el estudio de títulos y/o certificado de tradición y libertad de los predios que hacen parte de los predios aportados al patrimonio autónomo e informar el estado de avance de transferencia de los predios de la SAE.

Respuesta:

Los predios 1 y 44 de la Mz 22 (en titularidad temporal de la SAE) serán excluidos del valor mínimo de la oferta presentado en los términos de referencia iniciales y será potestad del desarrollador incluirlos en su diseño, así como adquirirlos para completar el mismo.

En cuanto a la gestión de los predios es importante mencionar que ya se decretó la expropiación de los predios administrados por la SAE, en virtud de las sentencias emanadas de los juzgados 12 y 20 civil de circuito de Bogotá, que otorgaron los derechos de propiedad de estos predios al IDU, lo que resta es que el Tribunal Superior de Bogotá-Sala de Extinción de Dominio, levante las medidas cautelares y una vez la autoridad judicial se pronuncie, se procederá a incluir en los

respectivos folios de matrícula el derecho de propiedad en favor del IDU en cumplimiento a las sentencias emanadas de la autoridad judicial competente.

Una vez surtido dicho trámite y que la titularidad de los predios registren en encabeza de IDU, éste deberá realizar la transferencia de los referidos a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en armonía con lo contenido en el Decreto 239 del 4 de julio de 2006.

2. En los términos de referencia, en el alcance del Objeto, se establece:

viii) Entregar al IPES los módulos instalados en la zona de espacios análogos definidos desde el diseño del proyecto, configurando una o varias zonas de ubicación de los Espacios Análogos dentro del ámbito del Proyecto San Victorino para albergar prioritariamente a los vendedores informales firmantes del Pacto Santa Fe, en un área total aproximada de 1500 M2, con cargo a los recursos fideicomitidos por el IPES que apalancan a) el pago del área en M2 donde se instalarán los espacios análogos y b) para la construcción de los módulos de estos espacios análogos.

Y en las obligaciones del Fideicomitente desarrollador se establece que:

Disponer de un área de 1.500 m2 como espacios análogos a lo largo del área comercial del proyecto, así como construir 136 módulos que ocuparán mencionada área, los cuales serán administrados por el IPES., Convenio 1725 de 2007 y el Anexo del Convenio.

Al revisar los documentos publicados, no aparece el Convenio no el anexo del mismo, por lo que se solicita la publicación de dichos documentos, para analizar lo establecido en el convenio así como su operatividad en la estructura fiduciaria.

Respuesta. EL convenio se encuentra publicado en la página web de la Empresa y en el SECOP

De otra parte, se solicita a la entidad aclarar si los 136 módulos se deben construir en 1500 metros cuadrados?, ya que de ser así cada espacio análogo tendría un área aproximada de 11 m2, lo cual desvirtuaría el enfoque de un espacio análogo y entraría a competir con las áreas de los locales que el desarrollador debe comercializar, situación que impactaría de forma negativa la estrategia comercial y el cierre financiero. Con el fin de dar cumplimiento a la obligación social de la población del IPES, se sugiere respetuosamente ajustar el área de cada espacio análogo de forma tal que corresponda a su esencia y con esto se genere un equilibrio social y financiero para llevar a feliz término el desarrollo del proyecto.

Respuesta:

Los espacios análogos son áreas no vendibles del desarrollo inmobiliario en las que se desarrolla la actividad comercial propia del centro comercial, pero a una menor escala, en este caso se deberá disponer de un área de 1.500 m2 de espacios análogos que incluye la disposición de una serie de módulos o burbujas. A la fecha se está suscribiendo otro si al Convenio 1725 donde se determina que la disposición de estos espacios y el diseño de los módulos estarán a cargo del desarrollador.

3. Se solicita aclarar si el valor de venta del presente proceso corresponde a \$195.224.000.000 millones de pesos o a \$188.265.702.000 como se indica en la página 36 de los términos de referencia.

Respuesta: El valor mínimo de la oferta se precisará en los términos definitivos.

4. Se solicita ajustar el resultado del índice de la capacidad de endeudamiento del 65% al 60%, como se establece en el Anexo Financiero, para que el proponente acredite que cuenta con capacidad de endeudamiento, disponible para ser sujeto de consecución de recursos a través del sistema financiero.

Respuesta: El indicador máximo es de 65%, se ajustará en términos definitivos.

5. En los criterios de calificación se otorga puntaje solo a la oferta económica y la experiencia del diseñador del equipo de trabajo, en aras de respaldar la idoneidad del proponente desarrollador, no solo con los requisitos habilitantes, se solicita se incluya dentro de la asignación de puntaje el mayor número de metros construidos, de acuerdo con las 2 certificaciones aportadas en los requisitos habilitantes de experiencia específica, asignando el máximo puntaje propuesto para este aspecto de 300 puntos y a los demás proponentes por regla de tres.

Respuesta: La empresa llevó a cabo un estudio del sector para analizar los criterios habilitantes y de calificación del proceso, allí se definieron los requisitos mínimos para la presentación de propuestas (requisitos habilitantes) que permiten que la empresa garantice la experiencia del proponente.

6. En la matriz de riesgos, No se puede endilgar la responsabilidad al desarrollador de "No contar con los predios disponibles para el inicio de la construcción", ya que la adquisición de los predios corresponde a la entidad convocante. Por lo anterior, se solicita ajustar el responsable del riesgo.

Respuesta:

Los predios 1 y 44 de la Mz 22 (en titularidad temporal de la SAE) serán excluidos del valor mínimo de la oferta presentado en los términos de referencia iniciales y será potestad del desarrollador incluirlos en su diseño, así como adquirirlos para completar el mismo.

7. Una vez leída la matriz de riesgos y el pliego de condiciones definitivo, nos hemos percatado que no se establece el proceso a seguir en caso que durante el desarrollo del proyecto se encuentren pruebas materiales de la presunta perpetración de un delito, pudiéndose tratar del posible hallazgo de occisos o restos humanos, por tal razón solicitamos amablemente a la entidad aclare el tratamiento y responsabilidades del posible evento que se expone en el presente numeral.

Respuesta: Se evaluará para términos definitivos.

8. Finalmente y considerando el corto tiempo para analizar y estructurar la propuesta, así como contar con todos los soportes para ser aportados dentro de la misma, se solicita la ampliación del plazo para la presentación de la propuesta, establecido en el cronograma del proceso para el 28 de agosto de 2017, por 15 días hábiles adicionales, es decir hasta el 18 de septiembre de 2017.

Respuesta: Se acepta parcialmente la observación y se ajustará el cronograma en los términos definitivos.

Atentamente,

(original firmado)
Eduardo Aguirre Monroy
Gerente General

(original firmado)
Iván Flórez Aguilar
Subgerente de Gestión Inmobiliaria

(original firmado)
Elizabeth Caicedo Bello
Subgerente Jurídica

(original firmado)
Diana Covaleda Salas
Subgerente de Gestión Urbana

(original firmado)
Talma Furnieles Galván
Directora de Gestión Contractual

Elaboró: Camila Espinosa – Contratista Subgerencia de Gestión Inmobiliaria
Iván Ortiz Forero - Contratista Subgerencia de Gestión Urbana
Waldo Yecid Ortiz- Gerente de Estructuración de proyectos
Martha Guiza Rojas – Directora Comercial
Rosario Fernández de Soto – Contratista – Dirección de Gestión Contractual