

FORMULARIO No. 8

DOCUMENTO DE RESPUESTAS A OBSERVACIONES PRESENTADAS AL INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR-PRIMERA FASE INVITACIÓN CERRADA No. 04 DE 2021 CUYO OBJETO ES “CONSTRUCCIÓN, SUMINISTRO, INSTALACIÓN, DOTACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DEL PRIMER EDIFICIO DE LA UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN EN BOGOTÁ D.C”

- **OBSERVACIONES REMITIDAS MEDIANTE CORREO ELETRÓNICO DEL 27/09/2021 A LAS 2:25 PM.**

OBSERVACION 1

Mediante el presente comunicado y una vez revisado el informe preliminar publicado por la entidad, solicitamos que se nos aclare en el documento en cuanto a las siguientes consideraciones:

Dentro del informe se nos hacen las siguientes observaciones a los contratos en su orden:

CONTRATO DE ORDEN 4

De acuerdo con lo establecido en el folio 311 el porcentaje de participación del postulante corresponde al 100%. Sin embargo, en el contrato de fiducia mercantil aportado por el postulante a Folio 314 establece que el porcentaje de participación de CONINSA RAMON H, corresponde al 33,33%, Se solicita al postulante que Alianza Fiduciaria emita la respectiva aclaración en relación con la diferencia de cifras y porcentajes de participación.

CONTRATO DE ORDEN 5

De acuerdo con lo establecido en el folio 343 el porcentaje de participación del postulante corresponde al 100%. Sin embargo, en el contrato de fiducia mercantil aportado por el postulante a Folio 347 establece que el porcentaje de participación de CONINSA RAMON H, corresponde al 90%, Se solicita al postulante que Alianza Fiduciaria emita la respectiva aclaración en relación con la diferencia de cifras y porcentajes de participación.

CONTRATO DE ORDEN 6

De acuerdo con lo establecido en el folio 391 el porcentaje de participación del postulante corresponde al 100%. Sin embargo, en el contrato de fiducia mercantil aportado por el postulante a Folio 405 establece que el porcentaje de participación de CONINSA RAMON H, corresponde al 50%, Se solicita al postulante que Alianza Fiduciaria emita la respectiva aclaración en relación con la diferencia de cifras y porcentajes de participación.

Por tal razón solicitamos que la entidad precise a que cifras se refiere cuando solicita que se emita una certificación por parte de la fiduciaria aclarando las cifras.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 1

En relación con la solicitud presentada por el **CONSORCIO ALIANZA CAN**, el **COMITÉ EVALUADOR DEL COMPONENTE TÉCNICO Y ECONÓMICO**, se permite dar claridad al postulante de acuerdo con la información entregada por el mismo en su postulación con el propósito de precisar las cifras a las que se hacen referencia en el Informe de Evaluación Preliminar de los contratos N° 4, 5 y 6 presentados por el **CONSORCIO ALIANZA CAN** y que requieren que este entregue la respectiva aclaración en relación con la diferencia de cifras y porcentajes de participación en cada uno de los contratos.

CONTRATO N°4

311

VALORES	EN PESOS HISTÓRICOS	EN SALV A FECHA DE INICIACIÓN
VALOR INICIAL DEL CONTRATO:	\$ 115.185.134.859	167.068 mmxv
VALOR FINAL DEL CONTRATO:	\$ 139.649.943.882	188.047 mmxv

ÁREAS		PORCENTAJES (%)
ÁREA CURSISTA CONSTRUIDA:	82.378,00 M2	DE EJECUCIÓN EN ÁREA E INVERSIÓN: 100,0%
ÁREA URBANISMO A INTERVENIR:	47.000,00 M2	DE LA PARTICIPACIÓN DE CONINSA: 100,0%
ÁREA VENDEDIBLE:	23.304,47 M2	

Director de Construcción: Ina Alejandra Meza García
 Director de obras: Ina Avelo Cesar Hernández
 Director Técnico: José Dion Jairo Zúñiga
 Director Administrativo: Jorge Ivan Román Herrera
 Profesional SISO: Freda Natalia Mesa Restrepo

DESEMPEÑO DEL CONTRATISTA

CUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO DEL PLAZO Y LA PROGRAMACIÓN:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO EN EL CONTROL PRESUPUESTAL Y CONTROL DE COSTOS:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO CONDICIONES CONTRACTUALES:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO NORMAS SISO:	Se cumplió
REPORTE DE SANCIONES Y/O MULTAS:	No se impuso ninguna sanción y/o multa al contratista
CUMPLIMIENTO AL SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL (CALIDAD, AMBIENTAL Y SST)	El contratista tuvo excelente manejo durante el desarrollo de la obra cumpliendo con todas las normas y planes de gestión.

Este certificado se expide en la ciudad de Medellín el día: 17 de febrero de 2021

Firmado digitalmente por Jaime Mayor Romero
 Fecha: 2021.02.17 19:02:55 -05'00'

JAI ME MAJOR ROMERO
 C.C. 11.877.264
 REPRESENTANTE LEGAL
 ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
 VOCERO FIDEICOMISO CARNAVAL CENTRO COMERCIAL

REPRESANTANTE LEGAL
 Nombre: JUAN ALBERTO MINJARES M
 Cedula: 10.347.338
 CONINSA RAMON H S.A.

TERESA JASBA VELAZQUEZ ALVAREZ
 C.C. 43.983.797
 T.P. 61.321-1
 REVISORA FISCAL DESIGNADA
 VIDIA CONSULTORES S.A.S.

Porcentaje del postulante en el proyecto según certificación folio 311

- **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Es el conjunto de derechos y obligaciones, constituidos por la celebración del presente contrato, en adelante **FIDEICOMISO CARNAVAL CENTRO COMERCIAL** NIT. 830.053.812-2, cuyo vocero y administrador en los términos del artículo 2.5.2.1.1, del decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes será la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ..
- **FIDUCIARIA.** Es la sociedad de servicios financieros **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**- NIT. 860.531.315-3.
- **FIDEICOMITENTES.** Son las personas interesadas en la celebración del contrato de fiducia y son:

CREARCIMENTOS S.A.	16.67%
A.M. ARQUITECTOS S.A.	16.67%

CONINSA RAMONH S.A. 33.33%
 SANTA JUANA INMOBILIARIA S.A. 33.33%

- **BENEFICIARIOS.** Son las personas en provecho de las cuales se celebra este contrato, quienes se vinculan a un área determinada a precio fijo, pero son de diferentes calidades:

Beneficiarios Iniciales: que son los FIDEICOMITENTES Y GRUPO PROMOTOR, Conformado por el **GRUPO PROMOTOR** cuyo beneficio catá representado en el derecho a recibir proporcionalmente el precio de la venta de LOS INMUEBLES, a participar en el resultado del PROYECTO, a participar en una futura ampliación del centro comercial y por haber pagado la primera cuota del lote cuentan con el privilegio de escoger sus inmuebles primero que los denominados dentro del FIDEICOMISO LA RISOTADA como "Grupo de Adquirientes del Lote" y "Grupo Comerciantes". Así mismo en el derecho irrevocable a participar como grupo profesional único que adelantará la gerencia, el diseño, construcción y ventas del proyecto, para lo cual desde ya definen los honorarios que incluirán en los costos del proyecto, sin que la asamblea de beneficiarios del fideicomiso de administración inmobiliaria puedan cambiar el grupo promotor ni las condiciones económicas relacionadas con los honorarios.

Porcentaje del postulante en el proyecto según contrato de fiduciaria mercantil folio 314 -315

CONTRATO N°5

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
 Diseños arquitectónicos, Diseños urbanístico y paisajístico (andenes, plazoletas, senderos peatonales, parques, entre otros).
 Diseños y estudios técnicos (redes e instalaciones domiciliarias).
 Construcción del proyecto de acuerdo a las especificaciones y diseños.

ACTIVIDADES GENERALES EJECUTADAS EN EL CONTRATO:
 OBRAS PRELIMINARES, DEMOLICIONES, EXCAVACIONES MANUALES, ENCAVACIONES MECANICAS, AGREGADOS GRANULARES, CARPETA ASFALTICA, ESTRUCTURAS HIDRAULICAS, CONCRETO TAPATAS, CONCRETO FRAS, CONCRETO MUROS DE CONTENCIÓN, CONCRETO MICROPILOTES, CONCRETO PARA ESTRUCTURA, ACERO DE REFUERZO, ACERO ESTRUCTURA METALICA, MAMPOSTERIA, ACABADOS Y ENCHAPES, ACABADO DE PISOS, ESTUCO Y PINTURA, INSTALACIONES HIDRAULICAS, INSTALACIONES ELECTRICAS, CARPINTERIA METALICA, CARPINTERIA EN ALUMINIO, DOTACION BAÑOS, EQUIPOS ESPECIALES, ASEO Y ORGANIZACIÓN DE OBRA.

VALORES	EN PESOS HISTÓRICOS	EN SMILV A FECHA DE FINALIZACIÓN
VALOR PUNTO DEL CONTRATO/ COSTO DIRECTO INICIAL	\$ 86.174.421.298	112.198 smilv
VALORES ADICIONALES	\$ 189.775.000	1.827 smilv
VALOR DISEÑOS TÉCNICOS	\$ 1.143.643.880	1.939 smilv
VALOR FINAL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN	\$ 88.277.739.258	115.764 smilv
VALOR TOTAL DEL CONTRATO:	\$ 88.000.000.000	144.117 smilv
VALOR TOTAL VENTAS:	\$ 114.590.000.000	

ÁREAS	VALOR	UNIDAD	PORCENTAJES (%)
ÁREA CUARENTA CONSTRUIDA:	87.489	M2	DE EJECUCIÓN EN ÁREA E INVERSIÓN: 100,0%
ÁREA URBANISMO:	25.374	M2	DE LA PARTICIPACIÓN DE CONINSA: 100,0%
ÁREA COMERCIALIZADA:	24.424	M2	

DESEMPEÑO DEL CONTRATISTA

CUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO DEL PLAZO Y LA PROGRAMACIÓN:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO EN EL CONTROL PRESUPUESTAL Y CONTROL DE COSTOS:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO NORMA ISO 9001:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO CONDICIONES CONTRACTUALES:	Se cumplió

REPORTE DE SANCIONES Y/O MULTAS: No se imputó ninguna sanción y/o multa

CUMPLIMIENTO AL SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL (CALIDAD, AMBIENTAL Y SST): Las obras y diseños cumplen con las especificaciones técnicas, de calidad y seguridad exigidas por los entes gubernamentales y de control. Recibo de planeación No 201300434286.

Director de Construcción	Marina Lopez Vélez
Director de Obra	Luis Fernando Gualón
Residente Técnico	Fredy Doremy García Jaramillo
Residente Técnico	Carlos Humberto Patiño Patiño
Residente Técnico	Paola Acquerio
Supervisor Técnico	Armando Torres
Residente de programación	Claydia Valbuena
Coordinación de diseños	Marta Leán Hincapié
Arquitecto Diseñador:	Rogelio Nieto Fuentes

Porcentaje del postulante en el proyecto según certificación folio 343

beneficio- del derecho de propiedad y la posesión material sobre determinados inmuebles de EL PROYECTO. Esta calidad de beneficiario limita su obligación a hacer el aporte económico y limita su derecho a la transferencia de las unidades convenidas y, por lo tanto, no adquiere los demás derechos y obligaciones que corresponden a LAS BENEFICIARIAS de EL FIDEICOMISO.

5. **LAS BENEFICIARIAS:** Son las personas en provecho de la cual se celebra el presente contrato de fiducia mercantil y son las mismas sociedades fideicomitentes, en la siguiente proporción: **COMINSA RAMÓN H. S.A. el 90%, y SANTA JUANA INMOBILIARIA S.A. el 10%.**

6. **EL PROYECTO:** Se entenderá como tal el centro comercial a desarrollarse sobre el inmueble que más adelante se identifica, situado en el Municipio de Medellín, entre las carreras 65 y 67 con la calle 71, proyecto que se conocerá con el nombre de **FLORIDA PARQUE COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo de **LAS BENEFICIARIAS**. El Centro Comercial estará conformado por locales comerciales susceptibles de dominio particular y por áreas y servicios comunes.

7. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en este

Porcentaje del postulante en el proyecto según contrato de fiducia mercantil folio 347

CONTRATO 6

HACE CONSTAR QUE:

Alianza Fiduciaria S.A. identificado con Nit No. 860.531.315-3 certifica que mediante escritura pública No. 3701 de fecha veintinueve (29) de Diciembre de dos mil seis (2006), se constituyó el Fideicomiso Solarium Pontevedra, el cual se encuentra liquidado desde el pasado veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

OBJETO DEL CONTRATO: Construcción del proyecto SOLARIUM DE PONTEVEDRA, incluyendo 3 torres de apartamentos con Semicomun, Cancha de Squash, Gimnasio, Golfka, Salón de Niños, Zonas Húmedas (Jacuzzi, Sauna y Turco), Salón Social, B.B.Q., Parque para niños.

NOMBRE DEL CONTRATO: Contrato Fideicomiso Solarium de Pontevedra.

UBICACIÓN DE LA OBRA: Calle 80 No. 69 T 58 **ESTADO ACTUAL:** Terminado

FECHA DE INICIACIÓN: Abril del 2007 **CONTRATISTA:** Cominsa Ramon H.S.A

FECHA DE TERMINACIÓN: Diciembre del 2011

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
 La estructura de las torres será construida con el método de cimentación profunda a base de pilasas fundidas in situ de 35 a 50 metros de profundidad con un total de 22,043 m³ con diámetros y vigas de cimentación de aluminio en todas las juntas; placas de entripado maciza de 10 cm de espesor, muros en pantalla en concreto sistema coquech. Fachada: muro en ladrillo prensado vidado para fachada, impermeabilizados por la zona exterior con un hidrófugo o repelente de agua (50a Transparencia 10 años), producido químico que no permite la penetración del agua ni la creación de hongos por humedad.
 Interiores: Los muros interiores estructurales son de espesores de 12, 15 y 25 cm., en Concreto tipo Concreto 2000 y 2000 P.S.T. dependiente al sistema de piso. El acabado de los muros es Estuco y Pintura.

Todas las torres cuentan con Ascensor y Red Contra Incendio.

VALORES TOTALES	EN PESOS	EN SMLV A FECHA DE TERMINACION
VALOR TOTAL DE LAS OBRAS	\$ 43.431.167.116	81.899 smmlv EN SMLV A FECHA DE INICIO 100.141 smmlv 0 smmlv

ÁREAS

ÁREA CUBIERTA CONSTRUIDA: 53.256,00 M2	PORCENTAJES (%) PARTICIPACION DE COMINSA: 100,0%
---	---

DESEMPEÑO DEL CONTRATISTA

CUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO EN EL PRESUPUESTO:	Se cumplió
CUMPLIMIENTO DEL 80% A LA REGULARIZACIÓN:	Se cumplió

Porcentaje del postulante en el proyecto según certificación folio 391

FIDEICOMITENTES B: Son CATALINA GABRIELA SAMPER DE STRAUTMANN, ANDRÉS JOSE PAJÓN SAMPER y ROSA JOAQUINA SAMPER PIESCHACON, quienes de conformidad con lo consignado en el PRIMER ACTO de esta escritura, adquieren la obligación de ceder en el término que allí se consigna, su derecho de beneficio y posición contractual en la calidad de FIDEICOMITENTES B al FIDEICOMISO SOLARIUM DE PONTEVEDRA, con NIT 830.053.812-2, que tienen en proporción del ochenta y seis coma seis seis siete cero cero por ciento (86,66700%) respecto de BENEFICIO y del cincuenta por ciento (50%) en relación con la POSICIÓN CONTRACTUAL. -----

FIDEICOMITENTE A: Es la sociedad CONINSA RAMON H S.A. quien de conformidad con lo consignado en el PRIMER ACTO de esta escritura, adquiere la obligación de ceder al FIDEICOMISO SOLARIUM DE PONTEVEDRA, con NIT 830.053.812-2 en el término que allí se consigna, su POSICIÓN CONTRACTUAL de la cual no deriva derecho de beneficio, que en la condición de FIDEICOMITENTE A tiene en el Fideicomiso que se reforma en proporción del cincuenta por (50%). -----

LOTE: Es el lote de terreno, en adelante, el LOTE de propiedad del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE CALLE 80

U. E. S.
FIDUCIARIA
DELEGADA

Porcentaje del postulante en el proyecto según contrato de fiduciaria mercantil folio 405

Lo anterior es relevante la aclaración respecto a los porcentajes presentados para determinar a ciencia cierta cuál fue la participación real de CONINSA RAMON H S.A., en cada uno de los fideicomisos de los proyectos enunciados en el informe preliminar de evaluación.

Bogotá D.C, veintiocho (28) de septiembre de 2021