

FORMULARIO No. 5

DOCUMENTO DE RESPUESTAS A OBSERVACIONES PRESENTADAS DENTRO DEL PROCESO DE INVITACIÓN CERRADA No 04 de 2021 CUYO OBJETO ES “CONSTRUCCIÓN, SUMINISTRO, INSTALACIÓN, DOTACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DEL PRIMER EDIFICIO DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN EN BOGOTÁ D.C”

Teniendo en cuenta las observaciones realizadas de manera virtual al proceso de Invitación Cerrada No. 4, se permite dar respuesta en los siguientes términos:

OBSERVACIÓN 1

En el apartado 1.5.2.1 ETAPA DE REVISIÓN Y CONTEXTUALIZACIÓN A LOS DISEÑOS de las OBLIGACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO se señala que EL CONTRATISTA deberá en su punto No 5 “Revisar y apropiar los estudios, planos de construcción y especificaciones de obra, estudios y planos de detalle, con el fin de realizar una evaluación integral de los mismos.”

*Solicitamos a LA ANIM y a LA FIDUCIARIA COLPATRIA eliminar la **apropiación** de los estudios, planos de construcción y especificaciones de obra, en el sentido de que la responsabilidad de los diseños no es del contratista*

RESPUESTA OBSERVACIÓN 1

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les informa a los interesados que, la responsabilidad de la apropiación y coordinación de diseños se incluye dentro de las obligaciones que debe ejecutar el contratista que se seleccione teniendo en cuenta que, en el momento que hayan ajustes a los diseños que se realicen en el proceso de construcción y que estén a cargo de este, en el entendido que este puede presentar alternativas de modificación al diseño con relación al proceso constructivo, el postulante seleccionado deberá realizar los ajustes y la coordinación correspondiente de los diseños con la consultoría de diseños, así como el ajuste en el modelo BIM aportados por el Patrimonio Autónomo.

Estos tiempos de coordinación y revisión deben estar incluidos en el plazo de ejecución del contrato establecido en el Documento Técnico de Soporte que corresponde a **SESENTA (60) MESES** sin que estos afecten o impacten el plazo de ejecución del proyecto.

En el caso que no haya modificaciones a los diseños por parte del Constructor que se seleccione, se procederá a realizar las respectivas modificaciones con el CONSORCIO EGIS FORTALEZA. Estos tiempos serán definidos mediante un procedimiento entre el Constructor, la Interventoría, la ANIM y el Ministerio de Defensa Nacional.

OBSERVACIÓN 2

En el apartado 1.5.2.2 ETAPA PREVIA AL INICIO DE LA OBRA de las OBLIGACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO en su punto No1 se señala que: “El contratista deberá asumir las condiciones del predio y del suelo, es decir, deberá asumir el retiro de cimentaciones, redes, hallazgos arqueológicos, contaminaciones.”

Solicitamos trasladar el riesgo de redes, hallazgos arqueológicos y contaminantes a la ANIM por tanto es a ella a quien le corresponde gestionarlo, controlarlo, administrarlo y mitigarlo, por la naturaleza propia del riesgo.

Igualmente invitamos a LA ANIM y a LA FIDUCIARIA COLPATRIA publicar los criterios para la asignación de riesgos.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 2

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que, en relación con la observación presentada, dicha modificación se modificó en el **Alcance No. 3**, el cual se publicó en la página de la Fiduciaria Colpatría en el siguiente link:

<https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/Colpatria/pdf/fiduciaria/fiduciaria-publica/alcance-3-invitecion-cerrada-4.pdf>

En relación con la matriz de riesgos, se informa que esta se encuentra publicada en el link del presente proceso para la primera fase.

OBSERVACIÓN 3

En el apartado 1.5.2.2 ETAPA PREVIA AL INICIO DE LA OBRA de las OBLIGACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO en su punto 3 se señala que “en el caso que las Empresas de Servicios Públicos no otorguen las conexiones provisionales para la ejecución de la obra, EL CONTRATISTA deberá realizar sus conexiones a las redes existentes de los servicios públicos, y asumir los costos de dichas conexiones y consumos, incluidos los trámites y permisos ambientales del orden Nacional y Local.”

Solicitamos a LA ANIM y a LA FIDUCIARIA COLPATRIA indicar si ya han adelantado trámites ante las empresas de servicios públicos y cuál es el estado y avance del mismo. De la misma manera solicitamos nos informen sobre las consultas que se hayan realizado al ANLA u otro organismo respecto a Licencias Ambientales y normativas aplicables al proyecto.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 3

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les informa a los interesados que, los trámites correspondientes a las provisionales de servicios públicos es responsabilidad del constructor conseguirlas.

En cuanto a si la Entidad, ha realizado alguna consulta en el ANLA, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C.PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN**, aclara que el proyecto no debe solicitar ningún permiso ante dicha Agencia. En relación con los permisos de tala, ya se encuentra aprobado por parte de la Secretaría de Ambiente, sin embargo, dichos documentos se aportarán en la Segunda Fase del proyecto a las empresas que pasen la etapa de requisitos habilitantes.

OBSERVACIÓN 4

En el apartado 1.5.2.3 DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA (Alcance No 2) de las OBLIGACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO se señala en el punto 2 que EL CONTRATISTA deberá “Tramitar y obtener la aprobación de la(s) modificación(es) y/o renovación(es) y/o prórroga(s), que llegaren a requerirse, de la licencia de Construcción, así como la totalidad de las demás licencias, permisos, o cualquier otro trámite que sea necesario adelantar ante las autoridades competentes, incluidas las gestiones y permisos ambientales, que permitan asegurar la correcta ejecución del contrato.” Igualmente, en el punto 9 se menciona el deber de “Tramitar y obtener todas las aprobaciones de las conexiones definitivas de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado y gestionar los permisos necesarios para adelantar las obras civiles requeridas para el desarrollo del objeto contractual.”

Solicitamos a LA ANIM y a LA FIDUCIARIA COLPATRIA publicar la matriz de riesgos y los criterios para la asignación de los mismos y asumir los riesgos descritos anteriormente de forma conjunta, por tanto, EL CONTRATISTA privado no puede gestionar, controlar, administrar y mitigar los riesgos por demoras y retrasos provenientes de las diferentes entidades encargadas de otorgar licencias y permisos.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 4

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les aclara a los interesados que la modificación de la Licencia de Construcción en relación con la modificación del constructor responsable, esta será a cargo del contratista que se seleccione y ejecute la construcción. De otro lado las modificaciones, renovaciones y/o prórrogas de los permisos y licencias que sean a causa de afectaciones o retrasos imputables al contratista seleccionado, estas serán a cargo del mismo.

En el caso que los permisos, licencias y sus respectivas modificaciones o prórrogas deban ser realizadas por necesidad del proyecto y eso no sea por causas imputables al contratista de obra que se seleccione, los costos asociados de estos trámites serán asumidos por el Patrimonio Autónomo.

Asimismo, se aclara que los tiempos que se tomen las entidades del orden local, distrital o nacional en la aprobación o emisión de los permisos y/o licencias que se requieran no serán responsabilidad del Contratista que se seleccione.

OBSERVACIÓN 5

Invitamos a LA ANIM y a LA FIDUCIARIA COLPATRIA reconsiderar la inclusión de predios como parte de la forma de pago estipulada, toda vez que no todas las empresas incluyen en su modelo de negocio este tipo de activos, y esto conlleva una limitación en la pluralidad de oferentes del proceso.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 5

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les informa a los interesados que **NO SE ACEPTA** la observación y se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, lo anterior teniendo en cuenta que desde la etapa de formulación del proyecto se estableció que la forma de pago incluiría la entrega de los predios establecidos en el Documento Técnico de Soporte.

OBSERVACIÓN 6

En los requisitos de carácter técnico solicitamos que para el ítem “iv) Al menos Un (1) Contrato deberá contar con certificación LEED para la edificación contratada.” Se validen los metros cuadrados de oficina de un proyecto de carácter industrial, considerando que el uso de oficina cumple con la clasificación requerida para la experiencia a aportar de EDIFICACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 6

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C.PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que, **NO SE ACEPTA** la solicitud manteniendo lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, lo anterior teniendo en cuenta a que la certificación LEED se requiere para un proyecto total que cumpla las condiciones establecidas para la experiencia.

OBSERVACIÓN 7

*En la nota 4 se especifica lo siguiente: “Se aceptarán proyectos presentados para acreditar la experiencia realizados bajo el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-98 / NSR-10) **o las normas de construcción sismo resistente equivalentes en el país de origen en donde se hayan ejecutado los proyectos presentados para la experiencia admisible.**” (negrita y subrayado fuera del texto)*

*Solicitamos modificar el segmento resaltado así: **o las normas de construcción aplicables en el país de origen en donde se hayan ejecutado los proyectos presentados para la experiencia admisible.***

La equivalencia a la NSR-98 / NSR-10 en Colombia con las normas de otros países es casi imposible de demostrar e incurre en estudios detallados de la misma y tiempos con los cuales este proceso no cuenta, debido a las limitaciones de plazo establecidas para la entrega de la presente invitación.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 7

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C.PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que, en relación con la observación presentada esta **SE ACEPTA**, dicha modificación se ve reflejada en el **Alcance No. 4**, el cual se encuentra publicada en la página de la Fiduciaria Colpatría en el siguiente link:

<https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/Colpatría/pdf/fiduciaria/fiduciaria-publica/alcance-4-invitation-cerrada-4.pdf>

OBSERVACIÓN 8

En las REGLAS COMUNES PARA LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA ADMISIBLE DEL POSTULANTE NACIONAL Y EXTRANJERO se indica en la Nota 1 lo siguiente: “Para acreditar y evaluar la experiencia admisible, el postulante deberá allegar la TOTALIDAD de los siguientes documentos:

1. Copia del contrato,

2. Certificación del contrato,
3. Acta de liquidación o su equivalente.”

*Solicitamos a la entidad poder acreditar la experiencia con UNO o ALGUNOS de los documentos indicados, siempre y cuando el o los documentos que se alleguen contengan la totalidad de los requisitos indicados en el documento de invitación; la **Certificación de contrato**, por ejemplo, corresponde al documento idóneo y más habitual para certificar experiencia en cualquier proceso de contratación pública o privada en el país, sin que ello impida presentar otros documentos para ampliar la información de la experiencia a presentar.*

RESPUESTA OBSERVACIÓN 8

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa a los interesados que **NO SE ACEPTA** la solicitud y se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte en relación con los documentos para acreditar y evaluar la experiencia admisible, pues de los mismos se puede extraer y verificar toda la información requerida.

OBSERVACIÓN 9

En las REGLAS COMUNES PARA LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA ADMISIBLE DEL POSTULANTE NACIONAL Y EXTRANJERO se indica en la Nota 1 lo siguiente: “De los documentos aportados, se deberá obtener la siguiente información: 3. Dirección y número telefónico del contratante. (Datos actualizados donde se puedan verificar los mismos).”

Invitamos a LA ANIM y a LA FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. eliminar este requisito entendiendo que en la mayoría de los certificados que se expiden no constan dichos datos, por lo que habría que volver a solicitar nuevos certificados e inscribirlos de nuevo en el RUP con las limitaciones de plazo con las que contamos. En su lugar, sugerimos se permita presentar una declaración firmada por el Representante Legal que incluya una tabla con esos datos.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 9

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa a los interesados que **NO SE ACEPTA** la solicitud y se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, esto teniendo en cuenta que para la validación de las experiencias se deberán contar con los requisitos solicitados a fin de establecer la veracidad de la información plasmada en los documentos que se aporten.

OBSERVACIÓN 10

En la Nota 2, referente a las REGLAS COMUNES PARA LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA ADMISIBLE DEL POSTULANTE NACIONAL Y EXTRANJERO se indica que “En caso de que la experiencia a acreditar se haya obtenido bajo estructuras plurales o figuras asociativas anteriores, esta se cuantificará en proporción al porcentaje de participación que haya tenido el integrante en la respectiva figura asociativa, el cual debe estar indicado en la respectiva certificación.”

Solicitamos a LA ANIM y a LA FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. que confirme nuestro entendimiento de que el porcentaje de participación en la figura asociativa con la que se acredita la experiencia afecta únicamente a los

FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.
Carrera 7 No 24-89, Piso 21
Bogotá, D.C.
Conmutador: 7456300
NIT.: 800.144.467-6

Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 10

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, aclara a los interesados que las experiencias presentadas en alguna figura asociativa se evaluarán tomando el porcentaje de participación de la empresa que entregue la respectiva certificación por el valor del contrato contado en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes y por el Área Construida cubierta del proyecto certificado, es decir, que el porcentaje de participación de la persona natural o jurídica en una figura asociativa afectará el valor del contrato y el área construida cubierta ejecutada de los proyectos certificados.

OBSERVACIÓN 11

Invitamos a LA ANIM y a LA FIDUCIARIA COLPATRIA revisar los Indicadores Financieros para la presente Invitación, teniendo en cuenta la situación actual del mercado, por tanto, sugerimos muy respetuosamente ajustar el Índice de Liquidez a ≥ 1.1 , o en su defecto aceptar el cumplimiento de este indicador con uno o varios cupos de crédito, entendiéndose que esta alternativa hace parte de la práctica habitual en los procesos de contratación en el país, lo cual también garantiza la sostenibilidad financiera.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 11

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa a los interesados que **NO SE ACEPTA** la solicitud y se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, teniendo en cuenta que los indicadores financieros fueron el resultado de un Estudio de Sector realizado para el presente proceso de selección.

OBSERVACIÓN 12

Solicitamos LA ANIM y a LA FIDUCIARIA COLPATRIA la ampliación de plazo para la presentación de la Manifestación de Interés (Primera Fase) en un mínimo de un mes a partir de la fecha de cierre estipulada en el presente proceso.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 12

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa a los interesados que **NO SE ACEPTA** la solicitud y se mantiene el plazo establecido en el Documento Técnico de Soporte para la entrega de las postulaciones (Primera Fase).

OBSERVACIÓN 13

*“EL CONTRATISTA deberá presentar al interventor, dentro de los **OCHO (8) días hábiles** siguientes a la suscripción del contrato de obra, los soportes correspondientes que acrediten las calidades, formación académica, experiencia general y específica del personal requerido para la ejecución del contrato. El personal mínimo requerido, se relaciona a continuación”: (negrita y subrayado fuera de texto).*

*Solicitamos ampliar el plazo a **30 días hábiles**.*

RESPUESTA OBSERVACIÓN 13

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa a los interesados que **NO SE ACEPTA** la solicitud y se mantiene el plazo establecido en el Documento Técnico de Soporte para la entrega de la documentación del personal a la Interventoría para la revisión y aval del mismo.

OBSERVACIÓN 14

CLAUSULA TERCERA. FORMA DE PAGO

- *Texto minuta contrato: Párrafo 1: “El Contrato de Obra a precio global fijo se pagará contra entrega y aprobación por parte de la Interventoría y **recibo a satisfacción** de las actividades realizadas en el periodo facturado...” (negrita y subrayado fuera de texto).*

• Favor Especificar ¿recibo y a satisfacción de quién?

- *Texto minuta contrato: “PROTOCOLO ENTREGA PREDIOS, punto 1: EL CONTRATISTA recibirá como parte de pago de la ejecución del proyecto, el predio No. 1 denominado Plan Parcial de renovación urbana Ciudad CAN Decreto 635 de 2017UG 2 MZ B-05 (Nomenclatura actual Calle 44 No 54 -11 de la ciudad de Bogotá D.C.), finalizando el año DOS (2) de construcción del proyecto, si y solo si EL CONTRATISTA, entrega el TREINTA POR CIENTO (30%) de la edificación totalmente habitable y funcional para el traslado de los **CINCO MIL (5.000) funcionarios** y/o colaboradores que desarrollan sus actividades en el Edificio Fortaleza Temporal, previo recibo y aprobación por parte de la Interventoría, la ANIM y la Gerencia del Proyecto del Ministerio de Defensa Nacional.” (negrita y subrayado fuera de texto)*

Solicitamos que la puesta en servicio del TREINTA POR CIENTO (30%) de la edificación, independientemente del número de funcionarios que se trasladen, sea aceptado para la entrega del predio B-05. De lo contrario, con mantener menos de 5000 funcionarios en el edificio no se cumplen las condiciones de entrega del predio y dependerán totalmente de la interventoría, la ANIM y la Gerencia del Proyecto del Ministerio de Defensa Nacional, con las consiguientes demoras que se darán y que están fuera del alcance del Contratista. De igual manera con respecto del otro predio B-06.

- *Texto minuta contrato: “EL CONTRATISTA deberá tener en cuenta la siguiente información para cada proceso de facturación: Presentar en caso de estar obligado, la factura electrónica validada previamente por la DIAN, como requisito necesario para el pago de los bienes y/o servicios contratados, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 358 del 5 de marzo de 2020 y la Resolución No. 42 de 2020 expedida por la DIAN o la que esté vigente.”*

Solicitamos a LA ANIM tener en cuenta el plazo que deben tener las instituciones para actuar, si la presentación de la factura depende de la aprobación previa de otra entidad ésta debería quedar vinculada por un plazo.

- *Texto minuta contrato: “Se deberá adjuntar a cada una de las facturaciones la siguiente documentación:
A. Evidencia de la terminación de las actividades con los soportes respectivos debidamente tramitados y aprobados por la Interventoría.”*

Si nuestra presentación de factura depende de la aprobación previa de otra entidad ésta debería quedar vinculada por un plazo. Solicitamos a LA ANIM tener en cuenta esto.

- “E. Todo lo anterior con la debida aprobación y recibo a satisfacción por parte del interventor.”
Solicitamos definir el plazo para que el interventor actúe, si no hay plazo fijo no se tiene seguridad en los plazos de cobro.

- Texto minuta contrato: “PARÁGRAFO PRIMERO: EL CONTRATISTA deberá tener en cuenta que los pagos se realizarán una vez se cuente con los recursos en el PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, de conformidad con la programación de los desembolsos otorgados por el Ministerio de Defensa Nacional por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público (Tabla 1 Flujo de Caja por Vigencia), previa disponibilidad del PAC (Programa Anual de Caja).”

¿Favor aclarar si el Contratista deberá financiar y ejecutar la obra aun cuando no cuente con los recursos disponibles en el PAC? como también se indica en la Cl. SEXTA, numeral 5 de la página 117.

- Texto minuta contrato: “PARÁGRAFO SEGUNDO: El Valor del presente contrato se pagará de conformidad con la ejecución de cada actividad pactados una de las cantidades establecidas en los ítems señalados en el Anexo Técnico No.1. No se pagarán actividades ejecutados parcialmente, como tampoco se reconocerán actividades adicionales teniendo en cuenta la naturaleza del Contrato”

¿Cuál es el mecanismo o fórmula en caso de sobrecostos?

- Texto minuta contrato: “PARÁGRAFO TERCERO: Los pagos se realizarán previa presentación del respectivo informe de ejecución de actividades, debidamente aprobado por parte del interventor del contrato, el cual deberá acompañarse de la factura con los siguientes soportes:

A. Informe de ejecución de actividades del periodo facturado, debidamente revisado y aprobado por la Interventoría. En caso de que el informe presente observaciones, estas deberán ser corregidas por EL CONTRATISTA y ser entregadas nuevamente a la Interventoría para su revisión y aprobación. LA ANIM no recibirá facturas por **fuera de las fechas máximas** establecidas para recepción de las mismas, por errores o retardos en la entrega de documentación.” (negrita y subrayado fuera de texto)

Solicitamos eliminar fragmento referente a las fechas máximas, ya que la presentación de la factura depende de la previa aprobación de los soportes y demás documentos por la interventoría.

- Texto minuta contrato: “PARÁGRAFO CUARTO: EL CONTRATISTA de obra deberá presentar para revisión y aprobación de la Interventoría, la factura de cada actividad con sus respectivos soportes, **dentro de los primeros tres (3) días hábiles de cada mes**. En caso de no ser aprobada la factura, la Interventoría hará su devolución a través de comunicación formal al Contratista, informando los motivos que originaron dicha devolución. Todas las facturas se cancelarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación en la FIDUCIARIA, **previa aprobación por parte del Interventor.**” (negrita y subrayado fuera de texto)

Si la facturación es mensual no se podrá cumplir con la entrega de la documentación. Solicitamos eliminar el texto. Adicionalmente solicitamos confirmar si la facturación y el pago del proyecto se hará de forma mensual.

Adicionalmente solicitamos definir el plazo para que el interventor actúe, si no hay plazo fijo no se tiene seguridad en los plazos de cobro.

- Texto minuta contrato: “PARÁGRAFO QUINTO: En el caso que EL CONTRATISTA incurra en retrasos, demoras y afectaciones que impacten en mayores permanencias imputables a este, **EL CONTRATISTA deberá**

asumir y pagar los sobrecostos generados por la mayor permanencia de la Interventoría. (negrita y subrayado fuera de texto)

Solicitamos eliminar esta mención, puesto que ya existen penalizaciones por demora y cláusula penal.

- *Texto minuta contrato: "PARÁGRAFO SEXTO: **En ningún caso se reconocerá a favor del CONTRATISTA contraprestaciones económicas relacionadas con costos adicionales por mayor permanencia o por demora en los pagos asociados a consignación de las vigencias presupuestales. No obstante, en caso de que el Patrimonio Autónomo gire los recursos completos y en oportunidad se procederá a la suspensión temporal del contrato.**" (negrita y subrayado fuera de texto)*

Solicitamos se modifique párrafo ya que no hay derecho a cobro de intereses de demora ni a costes por mayor permanencia. Si se procede a la suspensión temporal del Contrato, debería existir reconocimiento de costos a favor del Contratista, lo cual está excluido.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 14

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les informa a los interesados que el **recibo a satisfacción de las actividades realizadas**, serán las que se reciba en cada periodo facturado la Interventoría del proyecto que se seleccione, la Supervisión y el personal designado por la Gerencia del Proyecto Fortaleza por parte del Ministerio de Defensa Nacional.

En relación con el tema del **PROTOCOLO DE LA ENTREGA DE PREDIOS**, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN**, aclara que las condiciones establecidas se mantienen de acuerdo con lo requerido en el Documento Técnico de Soporte, estableciendo que el contratista que se seleccione deberá cumplir con la entrega del espacio funcional y habitable para los **CINCO MIL (5.000)** funcionarios solicitados en un área que corresponderá al **TREINTA POR CIENTO (30%)** del total de la edificación.

En cuanto a los plazos del proceso de facturación, se establece que es responsabilidad del Contratista seleccionado entregar la totalidad de la información y documentos requeridos para poder proceder con la revisión del pago por parte de la Interventoría y posterior radicación en la Fiduciaria Colpatría. Los plazos de análisis y revisión de los procesos de facturación se ajustarán en un procedimiento entre EL contratista, LA INTERVENTORÍA y la Supervisión designada.

En relación con el **PÁRAGRAFO PRIMERO**, observado, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO F. C.PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN**, aclara que los recursos para el proyecto se encuentran dispuestos y comprometidos para la ejecución del mismo, sin embargo, en el caso que el Ministerio de Hacienda por alguna razón no haga efectivo algún giro en el PAC de algún mes, el contratista deberá contemplar dicha situación dentro de la ejecución de la construcción.

De otro lado, se aclara al observante que **NO HABRÁ** una fórmula en caso de sobrecostos dada la misma naturaleza del Contrato, pues al ser a **PRECIO GLOBAL FIJO**, el postulante deberá contemplar y asumir la totalidad de mayores cantidades de obra ejecutadas o costos adicionales asociados por tal razón estos no se reconocerán. Esto solo se dará en caso de hechos sobrevinientes o casos de fuerza mayor o caso fortuito, que se validen entre la Interventoría, la Supervisión y la Gerencia del proyecto Fortaleza del Ministerio de Defensa Nacional.

De acuerdo con lo solicitado por el observante en relación con el PÁRAGRAFO TERCERO, el PARAGRAFO CUARTO el PÁRAGRAFO QUINTO y el PÁRAGRAFO SEXTO, se le informa **que NO SE ACEPTA** la solicitud y se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, ya que el Contratista seleccionado deberá contemplar las fechas máximas de cierre de facturación y sobre esto generar sus documentos con anterioridad, de tal manera que el proceso de revisión cumpla con lo establecido por el Patrimonio Autónomo. Asimismo, si el Contratista que se seleccione tiene mayores permanencias en el proyecto generando sobrecostos a la Interventoría y se evidencie que estas mayores permanencias son imputables al Contratista, este deberá asumir dichos pagos.

En lo referente a los derechos establecidos por el observante en relación a intereses de demora o a costes por mayor permanencia no habrán dichos reconocimientos por parte del Patrimonio Autónomo.

OBSERVACIÓN 15

CLAUSULA TERCERA. FORMA DE PAGO

“PROTOCOLO ENTREGA PREDIOS. EL CONTRATISTA recibirá como parte de pago de la ejecución del proyecto, el predio No. 1 denominado Plan Parcial de renovación urbana Ciudad CAN Decreto 635 de 2017UG 2 MZ B-05 (Nomenclatura actual Calle 44 No 54 -11 de la ciudad de Bogotá D.C.), finalizando el año DOS (2) de construcción del proyecto, si y solo si EL CONTRATISTA, entrega el TREINTA POR CIENTO (30%) de la edificación totalmente habitable y funcional para el traslado de los CINCO MIL (5.000) funcionarios y/o colaboradores que desarrollan sus actividades en el Edificio Fortaleza Temporal, previo recibo y aprobación por parte de la Interventoría, la ANIM y la Gerencia del Proyecto del Ministerio de Defensa Nacional.”

Solicitamos como norma general pactar un plazo de actuación máximo para la Interventoría, la ANIM y la Gerencia del Proyecto del Ministerio de Defensa Nacional, de lo contrario basta con la inactividad de alguna de tales entidades para que el Contratista quede sin percibir los predios. Lo mismo aplica para todos los actos donde intervienen tales entidades, si estas no tienen un plazo definido para actuar se van a producir demoras y situaciones de bloqueo en aspectos relevantes del Contrato (facturación, aprobación de documentos de soporte de las facturas, pago, etc.).

RESPUESTA OBSERVACIÓN 15

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, le informa al interesado que, estos protocolos en relación con los plazos que se establecerán para los procesos de facturación, revisión aprobación de documentos, se establecerán una vez se tengan contratados tanto el CONTRATISTA de obra como la INTERVENTORÍA.

OBSERVACIÓN 16

- *Texto minuta contrato: “ETAPA DE REVISIÓN Y CONTEXTUALIZACIÓN A LOS DISEÑOS 5. **Revisar y apropiar los estudios, planos de construcción y especificaciones de obra, estudios y planos de detalle, con el fin de realizar una evaluación integral de los mismos**” (negrita y subrayado fuera de texto)*

Solicitamos eliminar la cláusula ya que los diseños son responsabilidad de la entidad contratante, o modificar cláusula que incluya una validación de los diseños por parte del contratista y que se paguen los valores incurridos por este concepto de evaluación integral.

- *Texto minuta contrato: “ETAPA DE REVISIÓN Y CONTEXTUALIZACIÓN A LOS DISEÑOS 9. **Coordinar la***

totalidad de los diseños, para evitar retrasos en la ejecución del Contrato por parte de EL CONTRATISTA.” (negrita y subrayado fuera de texto)

¿En qué consiste esta actividad de coordinación de los diseños, si los ejecuta un tercero? No pueden depender del Contratista los retrasos de los diseños, y ¿cómo se compensa en caso de demora de entregas de diseños?

- Texto minuta contrato: “14) **EL CONTRATISTA deberá garantizar la disponibilidad de recursos propios con el fin de ejecutar el Contrato, ya que su cumplimiento no podrá depender de la forma de pago establecida por la Fiduciaria Colpatría S.A. como representante, vocero y administrador del PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C.PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN.**” (negrita y subrayado fuera de texto)

Solicitamos eliminar cláusula, ya que no se puede financiar el contrato sin consecuencia alguna o incumpliendo el pago por parte del cliente o estado.

- Texto minuta contrato: “**DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA 46. Acoger las observaciones que presenten las entidades competentes en la expedición de las respectivas licencias y/o permisos y efectuar los ajustes y/o cambios en los diseños y/o estudios a los que haya lugar, con previo análisis y autorización de la Interventoría, de la Supervisión y de la Gerencia del Proyecto del MDN.**” (negrita y subrayado fuera de texto)

En caso de cambios de diseño ¿cuál es el mecanismo o fórmula de compensación al contratista?, ya que la obligación de efectuar cambios en los diseños y estudios deberá definir un derecho a compensación o reclamo por mayores costos de diseño o construcción.

- Texto minuta contrato: “**DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA 48. Gestionar y obtener el suministro de los servicios públicos provisionales para la ejecución de la obra, mantener su provisión durante el tiempo necesario para la ejecución del contrato y asumir los costos que se deriven de las adecuaciones requeridas para el efecto, así como aquellos relativos al consumo por concepto de suministro de servicios públicos, **asumiendo los sobrecostos y sobre plazos que se generen por la demora en su conexión, con cargo a la remuneración por concepto de administración de obra.****” (negrita y subrayado fuera de texto)

Favor modificar cláusula, ya que el Contratista no puede depender del actuar de otras instituciones, o en dado caso limitar plazos.

- Texto minuta contrato: “**50. Mantener durante toda la ejecución del contrato el personal ofrecido y requerido, cumpliendo con las calidades técnicas o profesionales, la experiencia general y específica exigida. En todo caso, EL CONTRATISTA deberá contar con los profesionales o técnicos requeridos, para cumplir con el objeto contractual con la dedicación solicitada y aprobada por la Interventoría...**” (negrita y subrayado fuera de texto)

Esta obligación debe ser en función del personal requerido para cada momento. No se puede exigir disponer de todo el personal y maquinaria durante toda la obra, sólo del necesario para las actividades a realizar en tal momento, según cronograma. Solicitamos modificar cláusula.

- *Texto minuta contrato: “62. **Presentar al interventor las facturas para los pagos, las mismas deben tener todos los soportes necesarios, los cuales deben estar previamente revisados, verificados y aprobados por la interventoría;**” (negrita y subrayado fuera de texto)*

-

Solicitamos indicar plazos de actuar de la interventoría.

- *Texto minuta contrato: “71. **Las demás que le asigne la interventoría y que tengan relación con el objeto contractual.**” (negrita y subrayado fuera de texto)*

Solicitamos eliminar cláusula o limitar acciones.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 16

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, responde a los interrogantes planteados en esta observación al interesado de la siguiente manera:

En relación con las observaciones presentadas a la **ETAPA DE REVISIÓN Y CONTEXTUALIZACIÓN DE LOS DISEÑOS**, se le informa que estas **NO SE ACEPTAN** y se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, reiterando las respuestas ya dadas al interesado en el presente formulario al mismo tema, Es de Aclarar que la responsabilidad de la coordinación de diseños se incluye dentro de las obligaciones que debe ejecutar el contratista que se seleccione teniendo en cuenta que, en el momento que hayan ajustes a los diseños que se realicen en el proceso de construcción y que estén a cargo de este, el postulante seleccionado deberá realizar la coordinación correspondiente de los diseños ajustados con la consultoría de diseños, así como el ajuste en el modelo BIM aportados por el Patrimonio Autónomo.

Estos tiempos de coordinación y revisión deben estar incluidos en el plazo de ejecución del contrato establecido en el Documento Técnico de Soporte que corresponde a **SESENTA (60) MESES** sin que estos afecten o impacten el plazo de ejecución del proyecto.

De otro lado la observación a la obligación 15 de la ETAPA PREVIA AL INICIO DE LA OBRA, **NO SE ACEPTA** y se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte.

En relación con las observaciones presentadas a las obligaciones DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA se responde lo siguiente:

Para la obligación No. 46, se le informa al Interesado que teniendo en cuenta que el postulante puede cambiar los procesos constructivos y por ende esto puede modificar los diseños del proyecto, estas modificaciones y la coordinación de los mismos con los diseños existentes serán una responsabilidad del Contratista que se seleccione, sin tener una compensación por este rubro.

De la obligación No. 48 se le informa que los sobrecostos y los plazos adicionales que se generen corresponderán a las situaciones que sean a causa o imputables al contratista. Por tal razón se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte.

En relación con la obligación No 50 se le aclara al interesado que su apreciación es acertada, el personal que se requiere para cada momento o hito del proyecto el cual se entregará mediante la programación y cronograma de la obra una vez el contratista sea seleccionado. Sin embargo, se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de

Soporte.

En lo referente a la solicitud de la eliminación de las Obligaciones del contratista.71, se le informa que esta **NO SE ACEPTA** y se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte.

OBSERVACIÓN 17

Es claro que se deben gestionar todos los permisos de índole ambiental asociados, sin embargo ¿Bajo qué titularidad quedarán los mismos?

RESPUESTA OBSERVACIÓN 17

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa que los trámites correspondientes al trámite del PIN y RCD ante la Secretaría Distrital de Ambiente, deben ser a cargo y responsabilidad del Contratista seleccionado en el proceso. El cual deberá cerrarlos una vez finalice la obra.

OBSERVACIÓN 18

¿Se tiene contemplada la compra de materiales a partir de RCD o residuos de la demolición realizada que acorde con las especificaciones técnicas del proyecto puedan aportar al porcentaje de aprovechamiento que se debe establecer en el PGRCD?

RESPUESTA OBSERVACIÓN 18

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa que los únicos materiales que se podrán contemplar para cumplir con el requisito, serán los que se encontrarán a cargo del contratista de obra los cuales corresponden al retiro de la cimentación existente de las edificaciones demolidas.

OBSERVACIÓN 19

Cuando se cumple el hito para la transferencia del primer predio se puede hipotecar para usarla como garantía y buscar financiación para el proyecto. Como se tramitarían las licencias en caso tal que no se pueda dar la transferencia a favor del contratista.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 19

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa al interesado que para la entrega del primer predio previo cumplimiento del hito contractual, no se podrá hipotecar si no se tiene la propiedad del bien inmueble pues esta será ejecutada al final del proyecto, a no ser que se verifique la entrega de acuerdo con lo establecido en la modificación de la forma de pago que se emitió en el Alcance No. 5 en el siguiente link:

<https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/Colpatria/pdf/fiduciaria/fiduciaria-publica/alcance-5-invitation-cerrada-4.pdf>

OBSERVACIÓN 20

Para poder hipotecar el primer predio entregado, la entidad solicita algún tipo de garantía? Que pasa si el contratista no logra terminar el proyecto, debe devolver el predio o como sería el manejo?

RESPUESTA OBSERVACIÓN 20

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa al interesado que para poder hipotecar el predio, el contratista seleccionado ya deberá tener la propiedad total del predio, hasta tanto esta condición no sea dada esta actividad no se podrá ejecutar. Por favor remitirse al alcance No. 5 publicado en el siguiente link:

<https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/Colpatria/pdf/fiduciaria/fiduciaria-publica/alcance-5-invitation-cerrada-4.pdf>

OBSERVACIÓN 21

El desarrollo de los predios entregados en parte de pago se puede hacer en conjunto con un tercero que no haga parte del contratista?.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 21

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa al interesado que los predios que se entregan al Contratista seleccionado corresponderán únicamente como forma de pago al mismo, previo proceso de escrituración y titularización. En el caso que el Contratista de obra lo quiera desarrollar otro proyecto, será responsabilidad de este en otro negocio inmobiliario que no hace parte del presente proceso de selección.

OBSERVACIÓN 22

Solicitamos muy respetuosamente la entrega de la siguiente información:

- Topografía con altimetría
- Planos de redes (eléctricas, hidráulicas, TIC, etc)
- Diseño geométrico de las vías
- Concepto de alturas de la Aeronáutica Civil

RESPUESTA OBSERVACIÓN 22

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa al interesado que los estudios de consultoría serán entregados a los interesados en la Segunda Fase del presente proceso, una vez sean habilitados para esta.

OBSERVACIÓN 23

Existe actualmente en curso alguna modificación en trámite al decreto 635 de 2017 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 23

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C.PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa al interesado que en la actualidad no hay en curso ninguna modificación al Decreto 635 de 2017.

OBSERVACIÓN 24

En quién recae la responsabilidad de ejecución de todas las cargas urbanísticas y cuál es el cronograma de ejecución de las obras que habilitan el desarrollo de cada una de las manzanas.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 24

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, informa al interesado que la responsabilidad de la ejecución de cargas urbanísticas y el cronograma de ejecución de las obras para el desarrollo de cada manzana se determinan en el Decreto 635 de 2017.

OBSERVACIÓN 25

Entendemos que el proyecto está dividido en tres etapas (Etapa de Revisión y Contextualización a los Diseños, Etapa Previa al Inicio de la Obra y Etapa de Ejecución de la Obra), sin embargo, la duración y vigencia de las mismas no está plenamente identificadas, lo cual es necesario para conocer la extensión de sus obligaciones. Igualmente consideramos de la mayor importancia determinar los hitos o plazos concretos que activaran la finalización de una etapa y el inicio de la etapa subsiguiente.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 25

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les informa a los interesados que, dichos plazos de cada una de las etapas se encuentran establecida y determinada en el Anexo Técnico, el cual será entregado en la Segunda Fase del proceso de selección, previo a las postulaciones que queden habilitadas para pasar a esta. Es de aclarar que en el caso de los tiempos de coordinación y revisión están incluidos en el plazo de ejecución del contrato establecido en el Documento Técnico de Soporte que corresponde a **SESENTA (60) MESES** sin que estos afecten o impacten el plazo de ejecución del proyecto.

OBSERVACIÓN 26

Entendemos que esta etapa de revisión busca que el Contratista pueda revisar los diseños y presentar, de ser aplicable, propuestas o recomendaciones de ajuste. No obstante, para total claridad solicitamos que se elimine de la lista de actividades señalada en el numeral 1.5.2.1 del DTS la “aceptación” de los diseños arquitectónicos y estudios

complementarios e ingenierías de detalle. Esencialmente no debe haber la menor duda de que todo el riesgo de diseño es asignado al Contratante (quien llevó a cabo dichos estudios a través del Consorcio Egis Fortaleza), de forma que el Contratista solo se enfocará en revisarlos para poder preparar el cronograma de ejecución de las obras. Lo anterior es consecuente dado que el Contratista no ha sido el responsable de llevar a cabo los diseños del proyecto, por lo que le es imposible asumir responsabilidad por algo que no ha elaborado.

Adicionalmente, es necesario que se adopte un proceso claro sobre esta etapa de revisión de diseños, incluyendo, un proceso para generar propuestas, observaciones o recomendaciones de ajuste a los diseños; un tiempo máximo para que esta revisión se lleve a cabo y, además, debe dejarse claro que, teniendo en cuenta que los diseños del proyecto fueron elaborados por el Consorcio Egis Fortaleza y no por el Contratista cualquier demora, retraso o en general cualquier impacto que los diseños y su revisión causen sobre el avance de la obra será responsabilidad del Contratante y no será, bajo ningún escenario, responsabilidad del Contratista.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 26

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les informa a los interesados que, la responsabilidad de la apropiación y coordinación de diseños se incluye dentro de las obligaciones que debe ejecutar el contratista que se seleccione teniendo en cuenta que, en el momento que hayan ajustes a los diseños que se realicen en el proceso de construcción y que estén a cargo de este, en el entendido que este puede presentar alternativas de modificación al diseño con relación al proceso constructivo, el postulante seleccionado deberá realizar los ajustes y la coordinación correspondiente de los diseños con la consultoría de diseños, así como el ajuste en el modelo BIM aportados por el Patrimonio Autónomo.

Estos tiempos de coordinación y revisión deben estar incluidos en el plazo de ejecución del contrato establecido en el Documento Técnico de Soporte que corresponde a **SESENTA (60) MESES** sin que estos afecten o impacten el plazo de ejecución del proyecto.

En el caso que no haya modificaciones a los diseños por parte del Constructor que se seleccione, se procederá a realizar las respectivas modificaciones con el Consorcio Egis Fortaleza. Estos tiempos serán definidos mediante un procedimiento entre el Constructor, la Interventoría, la ANIM y el Ministerio de Defensa Nacional.

OBSERVACIÓN 27

Consideramos que el objetivo de completar la entrega parcial del 30% de la edificación totalmente habitable para el año dos es altamente complejo y casi imposible de cumplir. La imposición de este objetivo genera esfuerzos y complicaciones que no están contempladas ni remuneradas por el contratante. Agradecemos reconsiderar este requisito.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 27

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les informa a los interesados que, **NO SE ACEPTA** la observación y se mantiene lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, lo anterior debido a que el plazo para el cumplir la entrega del 30% del edificio funcional y habitable, es condicionado en la Forma de Pago, sin embargo, es de aclarar que en el mismo numeral, se establece que si la condición del cumplimiento de la construcción y entrega del 30% funcional y habitable no es viable, el lote se entregará cuando dicha condición se cumpla.

OBSERVACIÓN 28

A lo largo de las diferentes etapas de ejecución del proyecto, se le ha asignado la obligación específica al contratista de tramitar y obtener las autorizaciones y permisos para la ejecución de la obra.

Al respecto, en la regulación del contrato debe quedar absolutamente claro que el contratista no deberá asumir ninguna consecuencia negativa que se derive de la demora en la obtención de estos permisos y autorizaciones, siempre que los mismos no le sean imputables. Lo anterior se erige como una condición de vital importancia para la participación del proyecto ya que el riesgo de demoras por la obtención de permisos no se debe trasladar al contratista ya que no se encuentra dentro de su esfera de control.

Así las cosas, debemos insistir en la necesidad de que se regule una excepción de responsabilidad en el evento en que las autoridades correspondientes se demoren en la entrega y expedición de las autorizaciones y permisos; esta situación debe ser considerada como de fuerza mayor por fuera del control del contratista.

Adicionalmente, es necesario que quede claro que cualquier modificación a las licencias y permisos que requiera el proyecto deberán correr por cuenta del contratante.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 28

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les aclara a los interesados que la modificación de la Licencia de Construcción en relación con la modificación del constructor responsable, esta será a cargo del contratista que se seleccione y ejecute la construcción. De otro lado las modificaciones, renovaciones y/o prórrogas de los permisos y licencias que sean a causa de afectaciones o retrasos imputables al contratista seleccionado, estas serán a cargo del mismo.

En el caso que los permisos, licencias y sus respectivas modificaciones o prórrogas deban ser realizadas por necesidad del proyecto y esto no sea por causas imputables al contratista de obra que se seleccione, los costos asociados de estos trámites serán asumidos por el Patrimonio Autónomo.

Asimismo, se aclara que los tiempos que se tomen las entidades del orden local, distrital o nacional en la aprobación o emisión de los permisos y/o licencias que se requieran no serán responsabilidad del Contratista que se seleccione.

OBSERVACIÓN 29

En relación con la obligación de gestión de obra, es necesario que se deje claridad de que cualquier demora en la expedición de licencias y permisos no afectará el plazo general del contrato ya que el Contratista no puede asumir las consecuencias negativas de una demora que no le es imputable. Adicionalmente, considerando que no es obligación del Contratista la obtención de dichas licencias y permisos, no debe ser objeto de Multas.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 29

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, les aclara a los interesados que la modificación de la Licencia de Construcción en relación con la modificación del constructor responsable, esta será a cargo del contratista que se seleccione y ejecute la

construcción. De otro lado las modificaciones, renovaciones y/o prórrogas de los permisos y licencias que sean a causa de afectaciones o retrasos imputables al contratista seleccionado, estas serán a cargo del mismo.

En el caso que los permisos, licencias y sus respectivas modificaciones o prórrogas deban ser realizadas por necesidad del proyecto y esto no sea por causas imputables al contratista de obra que se seleccione, los costos asociados de estos trámites serán asumidos por el Patrimonio Autónomo.

Asimismo, se aclara que los tiempos que se tomen las entidades del orden local, distrital o nacional en la aprobación o emisión de los permisos y/o licencias que se requieran no serán responsabilidad del Contratista que se seleccione.

OBSERVACIÓN 30

Con respecto a la obligación del Contratista de asumir la “responsabilidad administrativa y de seguridad de los predios en donde se ejecutará el Contrato” agradecemos explicar cuál es el alcance de esa obligación.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 30

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que el alcance de la obligación que establece la “responsabilidad administrativa y de seguridad de los predios en donde se ejecutará el Contrato”, corresponde a que una vez el predio sea entregado por el Ministerio de Defensa Nacional al Contratista que se seleccione, este deberá hacerse responsable del cerramiento, la contratación de la seguridad y los respectivos protocolos de seguridad y de ingreso de personal de la obra o ajeno a esta, las medidas de seguridad y salud en el trabajo, así como las situaciones que se presenten al interior del predio hasta que este se encuentre bajo su responsabilidad. Asimismo, el Contratista deberá pagar y cancelar los costos asociados a los servicios públicos y situaciones de tipo administrativo que se puedan presentar y que afecten a terceros desde el mismo proyecto.

OBSERVACIÓN 31

Una de las obligaciones de esta etapa establece lo siguiente: El CONTRATISTA deberá garantizar la disponibilidad de recursos propios con el fin de ejecutar el Contrato, ya que su cumplimiento no podrá depender de la forma el pago establecida por la Fiduciaria Colpatría S.A....”

Sin embargo, es necesario recordar que el Contratista no tiene dentro de sus obligaciones la financiación del proyecto, y además se supone que el mismo está garantizado por el pago de vigencias futuras contra el avance de obra. Por lo anterior agradecemos aclarar a qué se refiere esta obligación o eliminarla de las obligaciones del Contratista ya que de ninguna manera podrá asumir la financiación del proyecto.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 31

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que **NO SE ACEPTA** la observación, manteniendo lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, lo anterior teniendo en cuenta que teniendo en cuenta la forma de pago del contrato, no se estima ningún anticipo para financiar las actividades que ejecute el Contratista que se seleccione.

Se aclara a los interesados que el numeral que corresponde a la Forma de Pago define que el pago de las actividades se realizará contra las actividades ejecutadas y aprobadas por la Interventoría del Proyecto.

OBSERVACIÓN 32

Por favor confirmar cuál es el alcance de la obligación del Contratista de: 4. Realizar la conexión completa y funcional de la edificación a las redes de servicios públicos requeridos, para el adecuado funcionamiento de la edificación a las redes de servicios públicos requeridos, para el adecuado funcionamiento de la edificación, (cuando la Unidad de Gestión No.1 del Plan Parcial entregue los estudios y diseños de las redes y las factibilidades de servicios públicos)”

RESPUESTA OBSERVACIÓN 32

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que el alcance requerido es que una vez se tenga la claridad de las ingenierías a detalle de la Unidad de Gestión No. 1 del Plan Parcial, el contratista deberá desarrollar las obras de conexión para las redes de servicios públicos requeridos y la edificación, garantizando el perfecto funcionamiento de la edificación.

OBSERVACIÓN 33

El numeral 14 de las obligaciones durante la ejecución de la obra señala: deberá ejecutar un cerramiento con información alusiva al proyecto...”

Sin embargo, sabido que las autoridades competentes no permiten que los cerramientos lleven imágenes alusivas al proyecto por regla general, en ese sentido no se puede imponer al Contratista una obligación de imposible cumplimiento por lo que sugerimos que dicha obligación se sujete a la autorización y permiso de la autoridad competente.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 33

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite aclarar a los interesados que la definición de las condiciones del cerramiento en relación con la información alusivas al proyecto, se realizará en asocio con la Interventoría, la ANIM y el Ministerio de Defensa Nacional.

OBSERVACIÓN 34

Como se manifestó anteriormente, consideramos que la exigencia de completar el 30% del edificio totalmente habitable para el año dos del proyecto y sujetar la entrega del Predio 1 al cumplimiento de dicho hito resulta altamente complejo para el Contratista. Lo anterior por cuanto para el cumplimiento de dicho hito se requiere sufragar costos y gastos que no están siendo reflejados por el valor del contrato y en cambio si se vería afectada parte de la remuneración del Contratista.

Con base en lo anterior, comedidamente solicitamos reconsiderar este requisito y exigencia para la entrega del Predio 1.

Adicionalmente, les agradecemos confirmar si los costos de cerramientos provisionales para aislar las zonas a ocupar de las zonas de obra tendrán un presupuesto independiente. En las cantidades del Anexo 3 no se contemplan ¿se podrá presentar una propuesta alternativa en cuanto a costos adicionales para estas actividades, se solicita estudiar esta posibilidad ya que el presupuesto destinado para el proyecto no lo contempla en su anexo No 3?

También les agradecemos confirmar qué de ocupación estiman por M2 de oficinas para destinar para los 5.000 funcionarios esto con el fin de establecer y calcular las áreas de oficina a adecuar y estudiar el proceso constructivo para ejecutar estas áreas anticipadas en el programa de obra.

Por favor confirmar si dentro del 30% del área exigida se requiere área para estacionamiento o solo para oficinas de los funcionarios.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 34

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite reiterar lo establecido en la **OBSERVACIÓN No. 3** contestada al interesado, en relación con la entrega del 30% de la edificación a construir y que es objeto del presente proceso de selección.

Asimismo, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN**, aclara que los costos de aislamiento de las zonas a ocupar están a cargo del contratista dentro de los costos del presupuesto actual, es decir que, al ser un proyecto de construcción a precio global fijo, el interesado deberá contemplar en la totalidad de los costos que estime para el proyecto en su propuesta dichos valores sin afectar la estructura actual del Anexo 3.

En relación con la solicitud de estimar el área en metros cuadrados para los 5.000 funcionarios para estudiar el proceso constructivo y ejecutar las obras anticipadamente, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN**, informa que el área corresponderá a **SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (63.600 m²)** habitables y funcionales, en este metraje se deberá cumplir con áreas de oficina en un mínimo de **TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (37.500)**, y el área restante que se podrá complementar en áreas complementarias como servicios y estacionamientos

OBSERVACIÓN 35

Les agradecemos modificar y ajustar el Formulario 3 para que la Capacidad Residual se pueda calcular de la siguiente manera:

FORMULARIO No.3 CONTRATOS INSCRITOS EN EL RUP						
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
ITEM	Nombre del contratante	No consecutivo del reporte del contrato ejecutado (RUP)	Valor en pesos Colombianos	Equivalencia SMMLV (RUP)	Porcentaje de Participación en el valor ejecutado en caso de consorcios y uniones temporales	VR contrato equivalente en SMMLV de acuerdo a su participación
						(g)=(e)*(f)
1	xxxx	xx	1,000,000,000	1,500.00	50.00%	750.00
2	xxxx	xx	600,000,000	780.00	100.00%	780.00
TOTAL			1,600,000,000			1,530
				S.M.M.L.V. ==>	908,526	1,390,044,780

FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.
 Carrera 7 No 24-89, Piso 21
 Bogotá, D.C.
 Conmutador: 7456300
 NIT.: 800.144.467-6

RESPUESTA OBSERVACIÓN 35

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que, en relación con la observación presentada esta **SE ACEPTA**, dicha modificación se verá reflejada en el **Alcance No. 6**, el cual se publicará en la página de la Fiduciaria Colpatría en el siguiente link:

<https://www.scotiabankcolpatría.com/fiduciaria/publica/productos/patrimonios-autonomos>

OBSERVACIÓN 36

Agradecemos compartir la Resolución o acto administrativo sobre la tala de árboles para el proyecto.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 36

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, le informa al interesado que la Resolución correspondiente a la tala de árboles, y los documentos asociados a esta, se entregarán en la Segunda Fase del Proceso de Selección, a los postulantes que pasen la etapa de requerimientos habilitantes.

OBSERVACIÓN 37

Agradecemos a la entidad confirmar el alcance de la demolición que fue realizada y si la misma incluyó o no cimientos y hasta qué profundidad.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 37

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que el predio en donde se desarrollará la construcción del proyecto fue demolido a nivel de terreno, por tal razón el predio cuenta con diferentes actividades de demolición y retiro de cimentaciones y redes existentes, la información y los planos correspondientes, se entregarán a los postulantes que cumplan con los requisitos habilitantes y pasen a la segunda fase del proceso de selección.

OBSERVACIÓN 38

Les agradecemos proporcionar copia del Manual Operativo del Patrimonio Autónomo, copia del Plan de Gestión de las Comunicaciones de la ANIM, los estándares tecnológicos del Anexo 1.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 38

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que el predio que le Manual Operativo se encuentra publicado en la página de la Fiduciaria Scotiabank Colpatría en el siguiente link:

<https://www.scotiabankcolpatría.com/fiduciaria/publica/productos/patrimonios-autonomos>

En relación con el Plan de Gestión de Comunicaciones y los estándares tecnológicos del Anexo 1 serán entregados una vez sea suscrito y legalizado el contrato resultado del proceso de selección.

OBSERVACIÓN 39

Agradecemos a la ANIM si pudiera proporcionar información sobre el estado de la Licencia de Construcción del proyecto.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 39

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN, se permite informar a los interesados que la Licencia de Construcción, ya se encuentra aprobada, sin embargo, dicho documento será entregado a los postulantes que pasen a la segunda Fase del proceso y se les permita el acceso a la plataforma de la totalidad de la información técnica del mismo.

OBSERVACIÓN 40

Se ha establecido que en ningún caso se reconocerán contraprestaciones por mayor permanencia o por demoras en los pagos. Adicionalmente, se ha incluido la siguiente frase en relación con la no causación de contraprestaciones económicas a favor del contratista por mayor permanencia en obra o por demora en los pagos: “No obstante, en caso de que el Patrimonio Autónomo gire los recursos completos y en oportunidad se procederá a la suspensión temporal del contrato”.

Al respecto, consideramos importante eliminar esta regla puesto que el Contratista debe tener derecho a compensaciones por mayor permanencia por derivada de causas que no le sean imputables y a intereses moratorios en caso de que los pagos sean demorados; además de que debe tener derecho a suspender la ejecución de la obra ante la falta de pagos. De lo contrario el Contratista se encontraría en una posición de financiación del proyecto lo cual no está dentro de sus obligaciones

*Frente al último párrafo del párrafo, la expectativa es que cuando el Patrimonio Autónomo **NO** gire completos los recursos y en oportunidad se procederá a la suspensión del contrato. De hecho, para efectos de claridad, sugerimos incluir el momento a partir del cual el contratista adquirirá el derecho de suspensión de las obras, y que la suspensión se mantendrá hasta tanto el Patrimonio Autónomo gire la totalidad de los recursos a los que tiene derecho el contratista, igualmente el derecho del contratista a suspender las obras debería también darse cuando el Patrimonio Autónomo no gire los recursos a los que tiene derecho el contratista.*

RESPUESTA OBSERVACIÓN 40

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite informar que **NO SE ACEPTA** la observación puesto que por ser un contrato llave en mano no se encuentra dentro de la planificación sobrecostos por mayor permanencia en obra.

OBSERVACIÓN 41

Sugerimos que en caso de que surjan dudas técnicas y disputas de carácter técnico las mismas deberían ser

resueltas por un tercero independiente del Interventor y el AMIN.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 41

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar que las dudas técnicas suscitadas durante la ejecución del contrato deberán ser dirimidas entre el contratista, la ANIM, la interventoría, la supervisión y el Ministerio de Defensa.

OBSERVACIÓN 42

13. Que el originador de recursos no los gire completos y en oportunidad para obtener perfecto cumplimiento del objeto del contrato

Si bien este riesgo se ha asignado al Contratante, consideramos de la mayor importancia que esto se vea reflejado en la minuta del contrato. Es decir, el Contratista debe tener derecho a: (i) el pago de intereses de mora a la máxima tasa legal ante demoras en el pago por parte del Contratante; (ii) suspensión de la obra en caso de retrasos que excedan cierto tiempo.

De lo contrario en últimas este riesgo estaría siendo asumido por el Contratista y no por el Contratante.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 42

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN Se permite indicar que no se acepta la observación pues la forma de mitigar los riesgos es la establecida en la matriz de riesgo.

OBSERVACIÓN 43

14. Trámites administrativos adicionales que puedan surgir durante la etapa de construcción como prórroga o modificación de licencia de construcción, permisos, licencias ambientales, planes de manejo, etc.

Este riesgo no debería estar asignado al Contratista, la expectativa es que todo lo relacionado a trámites administrativos de licencias y permisos esté asignado en cabeza del Contratante (por este quien desarrollo la estructuración y diseños del Proyecto), y el Contratista pueda enfocarse en las actividades de construcción

De lo contrario, en dado caso que este riesgo se mantenga en cabeza del Contratista, la mitigación debe darse mediante la concesión de extensiones de tiempo y plazo en el cronograma de obras y el Contratista no debería asumir las consecuencias de retraso originado por este riesgo.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 43

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar que **NO SE ACEPTA** la observación atendiendo a que el contrato a celebrar es llave mano y el trámite de licencias y permisos está en cabeza de contratista. Sin perjuicio de lo anterior, demoras imputables a hechos de fuerza mayor o caso fortuitos debidamente demostrados, podrán ser la justificación de extensiones en plazo según corresponda.

OBSERVACIÓN 44

17. Disminución de capital para contratación.

Agradecemos confirmar y especificar de manera detallada en qué consiste este riesgo. De la redacción pareciera que se da a entender que es un riesgo de sobrecostos en la obra pero no es claro.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 44

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permita aclarar que el contratista deberá contar con la capacidad financiera para acometer la construcción del proyecto.

OBSERVACIÓN 45

18. Diferencial Cambiario

Considerando las circunstancias actuales de la economía del país, y considerando que este es un proyecto que se prevé sea desarrollado en un mediano plazo, amablemente solicitamos que el riesgo cambiario sea compartido entre el Contratante y el Contratista de acuerdo a unos límites previamente establecidos.

De igual forma, es necesario especificar a qué mecanismos de protección para efectos del diferencial cambiario establecidos por el gobierno nacional se están haciendo referencia, para efectos de comprender las medidas de mitigación de este riesgo.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 45

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite indicar que **NO SE ACEPTA** la observación pues como forma de mitigación de este riesgo se determinó que el contratista deberá constituir los mecanismos de cobertura a través de la utilización de derivados financieros. Dicha cobertura es responsabilidad del contratista.

OBSERVACIÓN 46

25. El riesgo cambiario de los procesos y en los contratos, suscritos en pesos colombianos.

Reiteramos nuestra observación en el sentido en que el riesgo cambiario debería estar dividido entre las partes del contrato, considerando que este es un contrato a largo plazo y que las condiciones del peso colombiano frente a otras monedas son bastante fluctuantes.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 46

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite indicar que **NO SE ACEPTA** la observación pues como forma de mitigación de este riesgo se determinó que el contratista deberá constituir los mecanismos de cobertura a través de la utilización de derivados

financieros. Dicha cobertura es responsabilidad del contratista.

OBSERVACIÓN 47

36. Orden Público. Perjuicios o pérdida de los bienes a cargo del contratista, causados por disturbios violentos, actos terroristas, paros, huelgas y demás eventos que impidan alcanzar el objeto contractual. Se refiere de manera exclusiva al daño emergente derivado de los eventos que alteren el orden público.

Considerando el principio de asignación eficiente de riesgos, consideramos que este riesgo no le debe ser asignado al Contratista ya que por su condición de privado particular; consideramos que el el público quien mejor puede gestionar este riesgo por lo cual debe serle asignado a él.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 47

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar que la seguridad y custodia de la obra, así como lo maquinaria necesaria para la construcción, corresponde al contratista, por lo que no se acepta la observación.

OBSERVACIÓN 48

37 Hechos generados por fuerza mayor, referidos al impacto sobre la ejecución del contrato por causas derivadas por desastres naturales.

En adición a lo señalado en este riesgo, considerando que la medida de mitigación establecida es a través de las garantías y las pólizas de seguro, es importante que se establezca que los casos de fuerzas mayores para las cuales no exista un seguro disponible en el mercado (fuerzas mayores no asegurables) deben ser riesgo del Contratante y no del Contratista.

Adicionalmente, es importante que se tenga claro en la minuta del Contrato que el impacto de las fuerzas mayores debe ser reconocido con extensiones de tiempo en el cronograma de obra sin sanciones o consecuencias adversas para el Contratista, puesto que se trata de un evento de fuerza mayor.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 48

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar que la seguridad y custodia de la obra, así como lo maquinaria necesaria para la construcción, corresponde al contratista, por lo que **NO SE ACEPTA** la observación. Sin perjuicio de lo anterior, demoras imputables a hechos de fuerza mayor o caso fortuitos debidamente demostrados, podrán ser la justificación de extensiones en plazo según corresponda.

OBSERVACIÓN 49

39. No pago oportuno, por parte del contratista, a toda clase de proveedores en relación con compras, alquileres, servicios, contratos, etc.

Es necesario que se aclare que este riesgo solo puede ser asumido por el Contratista en la medida que en no medie ninguna causa imputable al Contratante como puede ser el retraso y la mora en el pago de la remuneración a la que el Contratista tiene derecho. Es decir, bajo ningún escenario el Contratista financiará el Proyecto.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 49

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar que en virtud a la cláusula de indemnidad establecida para el contrato a celebrar el contratante no puede asumir el riesgo sugerido, por lo que **NO SE ACEPTA** la observación.

OBSERVACIÓN 50

40. Ampliación o modificación de las medidas de restricción a la movilidad o prestación de servicios, por emergencia sanitaria o pandemia.

Este riesgo no debe asignarse al Contratista ya que es un riesgo que se escapa completamente de su control. Las medidas que se adopten en cuanto a restricción de movilidad o la prestación de servicios por la pandemia del COVID 19 deben ser un riesgo que asuma el Contratante y no el Contratista.

Prueba de ello son los reconocimientos que los desarrolladores de varios proyectos de infraestructura tuvieron a causa de las medidas tomadas para el COVID 19.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 50

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar al observante que el riesgo referido se encuentra asociado a los protocolos que deberá seguir el contratista en caso de que se dé la “Ampliación o modificación de las medidas de restricción a la movilidad o prestación de servicios, por emergencia sanitaria o pandemia”

OBSERVACIÓN 51

2. PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS DEL ESQUEMA DE NEGOCIO

Desde el gremio somos conscientes del gran esfuerzo que ha hecho la Agencia como gestora del plan parcial para la expedición de su normativa y la consecución de recursos para la ejecución de las edificaciones dotacionales en la Unidad de Gestión 1, sin embargo, creemos que el esquema de negocio planteado cuenta con múltiples incertidumbres que lo hacen inviable.

Sumado a lo anterior, es necesario recalcar que la actual coyuntura económica marcada por la crisis producto de la pandemia nos invita a unir esfuerzos entre el sector público y el sector privado para sacar adelante este proyecto tan importante y sometemos a su consideración las siguientes alternativas que sin duda arrojarían mejores resultados

a) División del proyecto por unidades de ejecución

Debido a las incertidumbres mencionadas, a la magnitud de la obra pública y a los riesgos inherentes del proyecto inmobiliario no es recomendable la búsqueda de un solo contratista responsable de la ejecución del proyecto. Se recomienda por esta razón, dividir el contrato en 3 o 4 unidades de ejecución, dando cabida a contrataciones con riesgos mitigados por cada unidad de ejecución y en las cuales se encuentre el 100% de los recursos garantizados al momento de su contratación.

b) Desarrollo del proyecto inmobiliario de las manzanas B5 y B6 de la UG2 de manera independiente

Para asegurar los recursos necesarios para ejecutar el proyecto de obra pública, se recomienda desarrollar el proyecto de las manzanas B5 y B6 de manera independiente de tal forma que la entidad contratante perciba el pago de sus lotes en un esquema de aportes paulatino en el tiempo de desarrollo del proyecto, valor que se determina mediante una subasta en el proceso de contratación. Este sistema además de garantizar la viabilidad financiera de los proyectos inmobiliarios mediante un mejor flujo de aportes por los lotes, garantiza el desarrollo sistemático del urbanismo en el plan parcial buscando el desarrollo integral de la pieza de ciudad.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 51

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN les informa a los observantes lo siguiente:

En relación con la división del proyecto en diferentes unidades de ejecución, se le informa que esta solicitud **NO SE ACEPTA**, manteniendo lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, lo anterior teniendo en cuenta que, al estar contratando una sola edificación, se tendrá un solo contratista responsable del cumplimiento del objeto contractual. En el escenario que se propone surgen riesgos asociados a los retrasos en alguna de las unidades de ejecución que puede hacer que no se puedan adelantar las etapas consecuentes generando demoras en la ejecución no solo de una unidad sino en la ejecución de la totalidad del proyecto.

De acuerdo con lo establecido por los observantes en cuanto al desarrollo inmobiliario de las manzanas B05 y B06 de la UG2 de manera independiente, se les aclara a los interesados que el proyecto está contemplado de manera que el desarrollo de la Unidad de Gestión 1 no afecte el desarrollo de la Unidad de Gestión 2, cabe aclarar que lo único que tienen en común las dos Unidades de Gestión corresponde a los predios que se entregarán como forma de pago del proyecto de ejecución del proyecto del Edificio del Ministerio de Defensa. Es decir que, una vez el contratista que se seleccione para el desarrollo del proyecto de la Unidad de Gestión 1 del plan parcial cumpla con la totalidad del objeto contractual se le entregarán como forma de pago los predios denominados manzana B05 y B06 de la Unidad de Gestión No. 2 para que este pueda desarrollarlos o comercializarlos según como lo plantee.

OBSERVACIÓN 52

3. OTROS ASPECTOS DE LA CONTRATACIÓN

En lo relacionado a la selección de contratistas de obra pública, hacemos un llamado de atención a la Entidad sobre los siguientes puntos:

a) Requisitos de carácter financiero

La Entidad estipula en su DTS los requisitos de carácter financiero que deben cumplir los interesados en presentarse a la invitación. Sobre esto queremos llamar la atención en lo siguiente:

- *Acorde a los requisitos solicitados en lo pertinente a Capital de Trabajo y Patrimonio cuyos montos superan los 300 mil millones de pesos, es clara la poca cantidad de empresas constructoras nacionales que cumplen dichos parámetros.*
- *Según la revisión realizada por el gremio a partir de la información reportada por las empresas constructoras ante la Superintendencia de Sociedades, menos del 1% de las grandes constructoras del país cumplen dichos requisitos. Esto sumado al necesario cumplimiento en su conjunto de los demás indicadores financieros solicitados, hacen prácticamente nula la posibilidad de presentación de nuestras empresas.*
- *Motivados por la ínfima cantidad de empresas nacionales que podrían cumplir con los requisitos solicitados, hacemos el llamado a una revisión de los requisitos requeridos, contemplando indicadores que reflejen la realidad del sector edificador y permitan la inclusión de un porcentaje mayoritario de empresas. Con este objetivo, les compartimos a continuación los indicadores que desde el gremio hemos venido recomendando en los procesos contractuales, los cuales se obtuvieron a partir de un estudio de indicadores del sector constructor tomando en cuenta la información financiera reportada por las empresas ante la Superintendencia de Sociedades y que reflejan el cumplimiento del 60% de las constructoras de edificaciones del país.*

Indicador	Valor pliegos tipo recomendado
Índice de liquidez	≥ 1
Índice de endeudamiento	$\leq 90\%$
Razón de cobertura	≥ 1
Rentabilidad del patrimonio	$\geq 0\%$
Rentabilidad del activo	$\geq 0\%$

b) Condiciones de experiencia

Las condiciones respecto a la experiencia solicitada nos parecen exorbitantes, estas exponen que las empresas interesadas debieron haber ejecutado la construcción de edificaciones nuevas con un área sumada construida cubierta de mínimo 400.000 m², y cuyo grupo de ocupación corresponda a la clasificación comercial, institucional, dotacional, lugares de reunión u hoteles en los últimos 20 años.

La cantidad solicitada prácticamente es el doble de los metros cuadrados a construir (212.000 m²). Desde el gremio recomendamos como buena práctica que las empresas cuya experiencia haya sido al menos la mitad de la magnitud de la obra a ejecutar sean consideradas suficientes en capacidad técnica para su ejecución.

c) Valor por precio global fijo

Considerar un contrato a precio global fijo es arriesgado en el momento económico actual y sobre todo en el marco de la reactivación económica para un proyecto con tan largo plazo. Momentos de incertidumbre económica como la que vivimos actualmente, obligan a replantearnos las condiciones de pago en los contratos, por ello recomendamos que la Agencia considere la posibilidad de manejar formas de pago mediante métodos por precios unitarios con fórmulas de reajuste, esto disminuirá notablemente el riesgo financiero del contrato y evitaría futuras reclamaciones contractuales por desequilibrios económicos hacia la Entidad.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 52

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN les informa a los observantes lo siguiente:

En relación con la observación a los requisitos de carácter financiero, una vez revisada **NO SE ACEPTA**, manteniendo lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, lo anterior teniendo en cuenta que el presente proceso de selección se encuentra sustentado por un estudio de sector realizado por la **ANIM**, el cual estableció los indicadores financieros para el presente proceso de selección.

En cuanto a las condiciones de experiencia observadas, estas se **ACEPTAN PARCIALMENTE**, las modificaciones al mismo podrán ser revisadas en el Alcance No. 4 al Documento Técnico de Soporte el cual se encuentra publicado en la página de la Fiduciaria en el siguiente link:

<https://www.scotiabankcolpatria.com/fiduciaria/publica/productos/patrimonios-autonomos>

En relación a modificar el tipo de contrato de precio global fijo a precio unitario fijo con fórmula de reajuste, una vez revisada **NO SE ACEPTA**, manteniendo lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, esto teniendo en cuenta que el proyecto se estructuró técnica y financieramente, de tal manera que pudiera ser contratado a precio global fijo, dado que las incertidumbres económicas a las que se refiere el observante se han venido normalizando.

OBSERVACIÓN 53

El riesgo numero 3 Falla en el acceso o disponibilidad de la información, debería ser responsabilidad 100% de la entidad quien es la está publicando la información para el proceso. No se entiende la razón por la cual es asignada al contratista. Favor aclarar y/o separar el tipo de información al que hace referencia el riesgo.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 53

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar al observante que el riesgo establecido es para la ejecución del contrato.

OBSERVACIÓN 54

En el riesgo número Demora en la radicación oportuna de las cuentas. Se solicita incluir o adicional dentro del responsable tanto a la entidad contratante como a la interventoría, no siempre dado que en la revisión de los cortes se pueden demorar más del tiempo previsto para este trámite. Sería una responsabilidad conjunta de las 3 partes.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 54

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite indicar que **NO SE ACEPTA** la observación puesto que la radicación de la facturación es exclusiva responsabilidad del contratista.

OBSERVACIÓN 55

En el riesgo numero 18 Diferencial Cambiario, se propone a la entidad establecer un tope para el cual seria responsable 100% y de ahí en adelante sea compartido con la entidad contratante para no llevar el contrato a un desequilibrio económico, teniendo en cuando las variaciones de los últimos meses.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 55

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite indicar que **NO SE ACEPTA** la observación pues como forma de mitigación de este riesgo se determinó que el contratista deberá constituir los mecanismos de cobertura a través de la utilización de derivados financieros. Dicha cobertura es responsabilidad del contratista.

OBSERVACIÓN 56

En el riesgo numero 21 Demora o falta de gestión del contratista en la obtención de cualquier acuerdo, licencia, autorización o permiso requerido para la construcción y operación del proyecto (distinto de los ambientales). Debe quedar claro que es demora en la gestión mas no en el resultado del trámite, ya que el contratista no puede ser responsable por los tiempos que se demoren las entidades en la expedición de sus permisos.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 56

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite indicar que **NO SE ACEPTA** la observación puesto que el trámite de licencias y permisos una vez iniciada la ejecución del contrato corresponde al contratista. Sin perjuicio de lo anterior, demoras imputables a hechos de fuerza mayor o caso fortuitos debidamente demostrados, podrán ser la justificación de extensiones en plazo según corresponda.

OBSERVACIÓN 57

En el riesgo 29 Posible desabastecimiento de insumos en el mercado para la construcción y finalización del proyecto. Incrementos de los costos asociados a los insumos requeridos de acuerdo con la demanda del material. Falta incluir como responsable al Contrate, es un riesgo que debe ser compartido por todas las partes.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 57

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite indicar que no se acepta la observación puesto que es responsabilidad del contratista

realizar la planeación correspondiente para garantizarse los insumos y servicios necesarios para la ejecución de la obra, salvo circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito.

OBSERVACIÓN 58

En el riesgo 30 Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato. No debería ser responsabilidad del contratista, aunque este hará su mejor esfuerzo para disminuir el impacto, pero al ser un riesgo imprevisible debería estar a cargo del contratante.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 58

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite indicar que **NO SE ACEPTA** la observación, puesto que en el caso de que se creara un nuevo tributo o impuesto el responsable del mismo sería el contratista. En caso de afectaciones sustanciales al equilibrio económico del contrato, se efectuará el respectivo análisis y revisión.

OBSERVACIÓN 59

En el riesgo 41 Ampliación o modificación de las medidas de restricción a la movilidad o prestación de servicios, por emergencia sanitaria o pandemia. Al igual que la observación anterior también debe ser responsabilidad del contratante.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 59

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar al observante que el riesgo referido se encuentra asociado a los protocolos que deberá seguir el contratista en caso de que se dé la “Ampliación o modificación de las medidas de restricción a la movilidad o prestación de servicios, por emergencia sanitaria o pandemia”

OBSERVACIÓN 60

No se encuentra relacionado el riesgo de la calidad de los estudios y diseños, ya que al ser entregados por la entidad debe ser asignados 100% al contratante.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 60

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar al observante que el riesgo sugerido no se encuentra en la matriz pues los estudios y diseños fueron recibidos a satisfacción por la **ANIM** y el Ministerio del Defensa, y este le corresponde al respectivo consultor.

OBSERVACIÓN 61

No se encuentra relacionado el riesgo de ampliación de plazo por causas no atribuibles al contratista, el cual debe ser asignado 100% al contratante y reconocer al contratistas las afectaciones que esto implique.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 61

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se permite aclarar al observante que en caso de demoras no atribuibles al contratista se realizará el debido estudio y justificación que derive en una prórroga de plazos sin que ello implique adición al valor del contrato.

OBSERVACIÓN 62

No se encuentra el riesgo de afectación al proyecto en tiempo y costos por hallazgos arqueológicos, pasivos ambientales

RESPUESTA OBSERVACIÓN 62

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN se le aclara al observante que el riesgo relacionado con hallazgos arqueológicos se encuentra estipulado en el numeral 22 de la matriz de riesgos.

OBSERVACIÓN 63

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca, en adelante Camacol B&C, en ejercicio de su gestión gremial ha realizado un constante monitoreo y acompañamiento a los procesos de contratación para el desarrollo de proyectos urbanísticos y de equipamientos desarrollados por la Entidad, todo con el fin de articular y representar los intereses de la cadena de valor de la construcción y su desarrollo competitivo. Igualmente, hemos estado tratando de impulsar buenas prácticas de contratación en los procesos que se desarrollan con recursos públicos, buscando establecer la aplicación de estándares que aseguren una mayor transparencia en los procesos de selección, garanticen la pluralidad de oferentes del sector y faciliten la inversión pública para el mejoramiento de las condiciones urbanas en la ciudad.

Es así, como desde el año pasado hemos estado haciendo un constante seguimiento al proceso de contratación del proyecto de la referencia, proyecto que está llamado a convertirse en un hito de la renovación urbana para Bogotá. Por ello, y al igual que lo hemos hecho en anteriores oportunidades, tras conocer la nueva información que ha sido de público conocimiento en el actual proceso, mediante la presente le expresamos nuestras preocupaciones hacia el mismo, las cuales son el sentir general del sector constructor, primer interesado en el desarrollo de este importante plan parcial, y mediante las cuales buscamos que no desista el interés de su desarrollo por parte de nuestras empresas.

Las sugerencias, se encuentran desagregadas en los siguientes aspectos:

1. Esquema de negocio
2. Planteamiento de alternativas al esquema de negocio
3. Otros aspectos de la contratación

1. ESQUEMA DE NEGOCIO

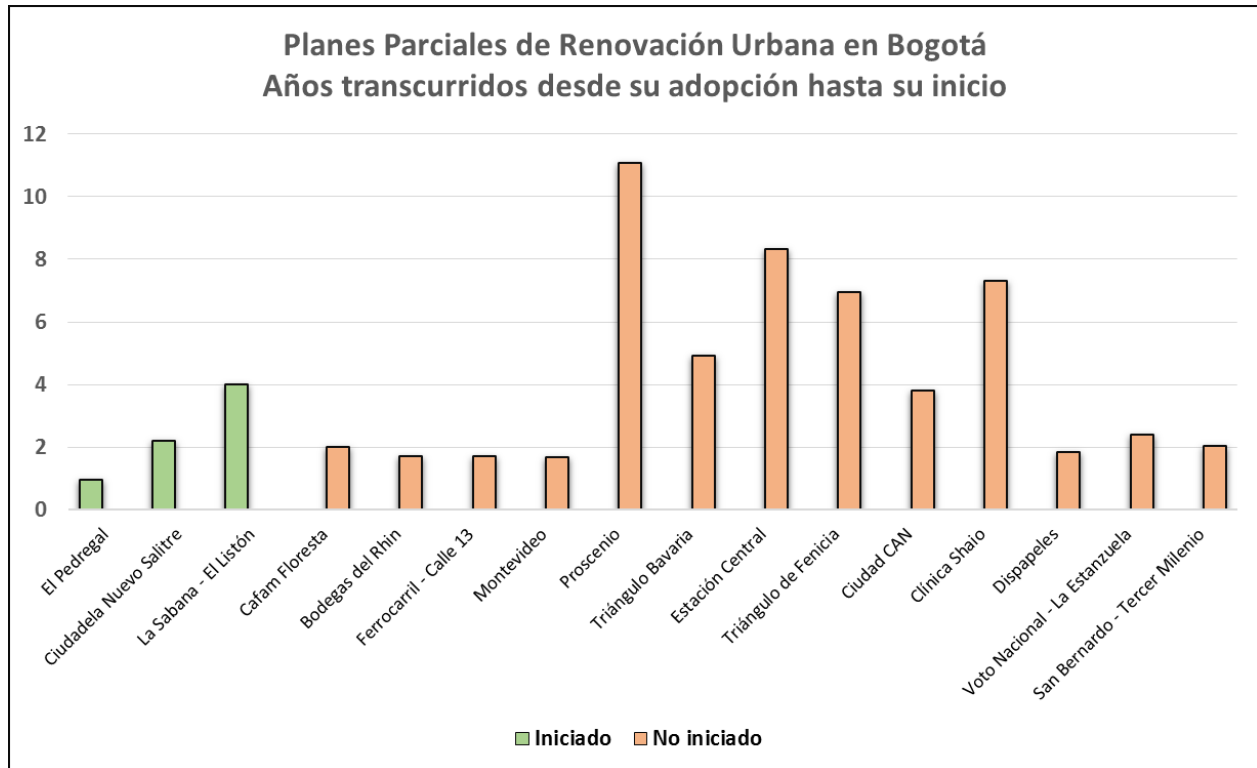
Dentro del Documento Técnico de Soporte hemos podido evidenciar que el esquema de negocio plantea para el contrato un valor total de 1,2 billones de pesos y un plazo de 5 años, con una forma de pago a través de un 75% en pagos en efectivo y un 25% mediante la entrega de unos predios en la Unidad de Gestión 2. De esta forma se combinan dos grandes nichos de negocio: contratistas de infraestructura social y promotores inmobiliarios.

En este caso, es necesario recalcar que dependiendo del nicho de negocio en que cada empresa haya encontrado su ventaja competitiva en el mercado, este define el sistema de financiación que le permite dar la viabilidad financiera a sus proyectos. Es así, como el funcionamiento financiero de una empresa cuya fortaleza empresarial se encuentra en ser contratista de proyectos de construcción para el Estado, no es el mismo que el de una empresa dedicada a la promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios. Esto hace que para este proyecto en particular muy pocas empresas colombianas puedan cumplir con ambos requisitos en ambos nichos de negocio.

Adicionalmente, la combinación del negocio inmobiliario incorpora múltiples incertidumbres a la viabilidad del proyecto dotacional de la UG1 dado que el proyecto en total queda condicionado a la viabilidad financiera del proyecto inmobiliario de las manzanas entregadas en la UG2. Por lo anterior, es necesario advertir que la presente mixtura en la forma de pago de la convocatoria hace necesario

a) Incertidumbre en el tiempo para el inicio de proyectos de uso residencial en las manzanas B5 y B6

Los planes parciales de renovación urbana representan un gran potencial para el progreso de la ciudad y un motor para la reactivación económica que se requiere en estos momentos, sin embargo, la efectiva ejecución de este tipo de proyectos ha representado históricamente un gran reto para la ciudad. Según cifras del Observatorio Urbano Regional de Camacol Bogotá y Cundinamarca y al seguimiento de la ejecución de los planes parciales, sabemos que de 16 planes parciales de renovación urbana adoptados, solamente 3 han logrado iniciar efectivamente su ejecución, tal y como lo podemos ver en la siguiente gráfica:



Acorde con esto, el 80% de los planes parciales de renovación urbana adoptados en la ciudad no han logrado terminar su proceso de licenciamiento que en ciertos casos las demoras ya superan los 5 años por problemas con predios, trámites, permisos, concertaciones, servicios públicos y demás permisos con las diferentes entidades públicas Distritales.

Debido a esta grave situación, solicitamos a la Entidad mitigar este riesgo, de tal forma que se aseguren los recursos provenientes del potencial inmobiliario del proyecto para el proyecto de obra pública. De lo contrario los lotes corren el riesgo de quedar sin ejecución alguna, afectando el equilibrio económico del contrato

RESPUESTA OBSERVACIÓN 63

1.A) EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN le informa que, en primera instancia, es pertinente aclarar que el Decreto Distrital 635 de 2017 adoptó y reglamentó el Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad CAN y los trámites necesarios para adelantar cada uno de los proyectos inmobiliarios, los cuales están a cargo del urbanizador responsable que desarrolle cada manzana. Por otra parte, se informa que **NO SE ACEPTA** su sugerencia relacionada con “asegurar los recursos provenientes del potencial inmobiliario”, en el entendido que la forma de pago para la ejecución del proyecto objeto del presente proceso ya está definida en el ESTUDIO Y ANÁLISIS DE MERCADO COMPARATIVO - DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.

OBSERVACIÓN 64

b) Determinación de las cargas locales y generales

El Decreto 635 de 2017 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudad CAN", determinó una repartición de cargas locales y generales entre las diferentes Unidades de Gestión, es por esto que se hace necesario que la Entidad establezca de manera específica cuáles son las cargas locales y generales que deberá asumir el desarrollador de los proyectos de las manzanas B5 y B6, teniendo en cuenta que existen además otras manzanas que aún están por desarrollarse en la UG2. Esta información es clave para evaluar la factibilidad del proyecto inmobiliario.

RESPUESTA OBSERVACIÓN 64

1.B) EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN le informa que las cargas urbanísticas locales y generales fueron establecidas en el documento técnico de soporte (DTS) de la formulación del Plan Parcial Ciudad CAN en el numeral 4.4 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS, determinando el reparto de las cargas locales y generales para cada manzana. Este documento se encuentra disponible en el siguiente enlace: <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-ciudad-can> en el cual se podrán encontrar todos los anexos relacionados al diagnóstico, formulación y adopción del plan parcial ciudad CAN.

OBSERVACIÓN 65

c) Valor de plusvalía

Una de las incertidumbres más grandes para determinar la viabilidad financiera de estos proyectos inmobiliarios son los mecanismos de financiación aplicables al desarrollo del plan parcial. En lo que respecta a la Unidad de Gestión No. 1 del Plan Parcial Ciudad CAN, vemos que en caso de que se plantee la plusvalía como mecanismo de financiación, el decreto que se expida, deberá determinar de manera expresa la causación del tributo para las manzanas B5 y B6 a causa del cambio de uso y de edificabilidad que tendrá, para atender los propósitos del plan parcial de renovación urbana.

Ahora bien, en todo caso, es necesario que el Decreto aclare de manera expresa la forma en que se causará y se pagará la plusvalía. En caso de que ese pago se pueda compensar con el reparto de cargas y beneficios que se plantee para cada unidad de gestión, recomendamos que la norma plantee esta posibilidad de manera expresa para cada unidad de gestión, específicamente para las manzanas B5 y B6 que componen la Unidad de Gestión No. 1 Con lo anterior, vemos que, dando claridad sobre este tema, se podrá calcular la plusvalía previamente a la solicitud de las licencias del proyecto inmobiliario, con el fin de concretar de manera previa el análisis financiero que se debe realizar para el desarrollo del Proyecto

RESPUESTA OBSERVACIÓN 65

1.C) EL PATRIMONIO AUTÓNOMO F.C. PAD PRIMER EDIFICIO UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL CIUDAD CAN le informa que la participación en plusvalía se estimó en el documento de formulación del Plan Parcial Ciudad CAN teniendo en cuenta la modelación urbanística y la proyección financiera para su desarrollo, por lo tanto,

aunque se trate de una estimación, dicha participación en plusvalía está establecida para cada una de las unidades de gestión.

En el enlace <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-ciudad-can> se pueden encontrar los documentos de soporte con la información de referencia. Los valores estimados para la participación en el efecto de plusvalía están disponibles en la tabla 148 y la tabla 149 del documento de formulación del Plan Parcial. Específicamente, en la página 434 del documento en PDF descargable en el enlace mencionado.

Respecto a la posible financiación con la Plusvalía, es pertinente aclarar que es necesario adelantar las respectivas gestiones ante las entidades del Distrito Capital en el momento en el cual el urbanizador responsable decida plantear alternativas; por todo lo demás, el pago de la participación en plusvalía está previsto en principio a partir de la liquidación que establezca la unidad Administrativa de Catastro Distrital y la Secretaría Distrital de Planeación.

Bogotá D.C, catorce (14) de septiembre de 2021