

ACTA DE AUDIENCIA DE TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS,
ACLARACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

OBJETO: Seleccionar el Fideicomitente Aportante y Desarrollador del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo – Tercer Milenio”, de acuerdo con la descripción, especificaciones y demás condiciones establecidas en los Términos de Referencia

FECHA: 28 de julio de 2017. **Hora:** 10:00 A.M.

LUGAR: Avenida 15 No. 100- 43 – Alianza Fiduciaria S.A.

ASISTENTES:

Por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano:

Talma Furnieles Galván	-	Directora de Gestión Contractual
Wbeimar Hernández	-	Abogado Subgerencia Jurídica
María Camila Schafer	-	Contratista Subgerencia de Gestión Urbana
Camila Espinosa Sánchez	-	Contratista Subgerencia de Gestión Inmobiliaria
Rosario Fernández de Soto	-	Abogada Dirección Gestión Contractual

Por parte de los Proponentes:

Mario Cortes	-	Constructora Bolívar
María Fernanda Páez	-	Triada
Cristina Barco	-	Prodesa
Melissa Durán Gutiérrez-	-	Prodesa

Por parte de la Fiduciaria:

Claudia Arenas	-	Directora de Fideicomisos
Rosa Esther Rodríguez	-	Asistente Senior de Negocios Fiduciarios

I. ORDEN DEL DÍA

Tema	Responsable
1. Presentación a los asistentes y proponentes	Subgerencia Jurídica
2. Lectura matriz de riesgos y aclaración de Términos de Referencia	Subgerencia Jurídica
3. Cierre de la Audiencia.	Subgerencia Jurídica

II. DESARROLLO

1. Presentación a los asistentes y proponentes

Se realizó la presentación de participantes y el recuento de las etapas de la Invitación Pública No. 06 de 2017, informando las condiciones del mismo.

2. Lectura de la matriz de riesgos y aclaración de términos.

La doctora Talma Furnieles, procedió a dar lectura a la matriz de riesgos la cual quedaron los mismos, distribuidos de la siguiente manera:

N	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
[Número consecutivamente asignado es 41]	[General/Específico]	[Interno/Externo]	[Planeación/Selección/Contratación/Ejecución]	político/ Operacional/ Financiero/ Regulatorio/ De la naturaleza/	[Describir el Riesgo]	[Describir la consecuencia de la ocurrencia del evento]	[1/2/3/4/5]	[1/2/3/4/5]	[2/3/4/5/6/7/8/9/10]	[Bajo/Medio/Alto/Extremo]

PROCESO: Gestión Documental

1	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Demora en la aprobación por parte de las entidades competentes, de los estudios técnicos que son soporte para la formulación del Plan Parcial	Retraso en los tiempos previstos para la adopción del Plan Parcial	3	4	7	Alto
2	Específico	Interno	Planeación	Operacional	Demora en la adopción del Plan Parcial	Retraso en el cronograma previsto para la ejecución del proyecto	3	3	6	Alto
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Demora en la adquisición de suelo	Retraso en el cronograma previsto para la ejecución del proyecto	3	3	6	Alto
4	General	Externo	Planeación	Operacional	Incumplimiento de condiciones y/o requisitos habilitantes por parte de todos los proponentes que generen el rechazo de todas las ofertas	Declarar como desierto el proceso de contratación.	2	4	6	Alto
5	General	Externo	Contratación	Regulatorio	Cambios en la normatividad vigente que afecten el contrato: Mayores Impuestos, demoras, adicionales por cambios regulatorios.	Modificación al proceso contractual por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.	1	3	4	Bajo
6	General	Externo	Contratación	Financiero	Estimación inadecuada de los costos: Ocurre cuando la propuesta económica no incluye todos los aspectos asociados al contrato de operador.	Retraso en los tiempos previstos para realizar los diseños de las Redes Hidrosanitarias	2	3	5	Medio

PROCESO: Gestión Documental

7	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	No aprobación del Plan Parcial	Retraso en el cronograma previsto para la ejecución del proyecto	3	3	3	Alto
---	------------	---------	-----------	-------------	--------------------------------	--	---	---	---	------

N.º	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1.	ERU/SDM	Gestión Interinstitucional entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y las entidades competentes	2	3	5	Medio	No	ERU	Agosto - 2017	Septiembre - 2017	Coordinación Interinstitucional	Cada dos semanas
2.	ERU/Contratista/EAAB	Gestión Interinstitucional entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y la Secretaría Distrital de Planeación y la Alcaldía Mayor	1	1	2	Bajo	No	ERU/Contratista/EAAB	Noviembre - 2017	Enero - 2018	Coordinación Interinstitucional	Cada dos semanas

ACTA DE REUNIÓN

PROCESO: Gestión Documental

3.	ERU	Seguimiento permanente a los procesos de adquisición	2	2	4	Bajo	No	ERU	Junio 2017	Julio - 2017	Seguimiento al cronograma establecido por los tiempos de ley	Mensualmente
4.	ERU	Vincular las observaciones a los términos de referencia remitos por los proponentes.	2	3	5	Medio	Si	ERU	Junio - 2017	Julio - 2017	Coordinación entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano con los proponentes	Diariamente
5.	ERU	Modificación al contrato por Impuestos, demoras, adicionales o cambios regulatorios por parte de la ERU	1	4	5	Medio	No.	ERU	Junio - 2017	Julio - 2017	Seguimiento a la modificación de Impuestos, demoras, adicionales y cambios regulatorios	Semanalmente
6.	Contratista	Verificar por parte del contratista que los aspectos asociados al contrato puedan ser cubiertos con el presupuesto proyectado por el respectiva propuesta.	2	4	6	Alta	No	ERU	Junio - 2017	Julio - 2017	La ERU realizara una comparación de la propuesta con el estudio de mercado desarrollado para la elaboración de estudios de redes Hidrosanitarias.	Semanalmente

PROCESO: Gestión Documental

7.	Contratista	Realizar seguimiento inteinstitucional entre la ERU, la Secretaria Distrital de Planeación y la Alcaldía Mayor de Bogotá	2	5	3	Alta	Si	ERU	Septiembre- 2017	Diciembre - 2017	Coordinación Interinstitucional entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y la Secretaría Distrital de Planeación y la Alcaldía Mayor	Cada dos semanas
----	-------------	--	---	---	---	------	----	-----	------------------	------------------	--	------------------

A continuación se procedió a dar la palabra a los asistentes a la reunión con el fin que presenten sus inquietudes a los términos de referencia.

Manuel Cortes, de Constructora Bolívar, presenta las siguientes preguntas sobre los términos de referencia:

1. La pregunta hace relación a la contratación de los avalúos de los predios. Cómo se van a contratar los avalúos de los predios, cómo se va a mediar teniendo en cuenta que todavía no hay un plan parcial, por lo que se deben hacer con las condiciones de hoy. Los valores comerciales resultantes podrían variar una vez haya plan parcial.

Sobre el particular, se responde por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano que los avalúos se hacen de acuerdo a normatividad vigente, en la UPZ como avalúos de referencia y el valor resultante es el que se tendrá en cuenta para los avalúos. Se descontará el mayor valor que se genere por la actuación urbanística y la adopción del plan parcial.

Se aclara además que a la fecha el decreto de condiciones de urgencia se encuentra en trámite, y el mismo contendrá el anuncio del proyecto.

2. ¿Sobre las redes de servicios públicos, con las modelaciones que se tienen, cómo será el tratamiento?

A la fecha se tienen unas factibilidades preliminares dadas por el acueducto, con base en densidades mayores a las actualmente proyectadas. Sin embargo los presupuestos definitivos de redes deberán ajustarse a los requerimientos finales de las Disponibilidades de servicios aprobadas para el Proyecto definitivo.

3. ¿Qué porcentaje de participación y decisión tiene el desarrollador en la estructuración del Plan Parcial? Se pregunta más por los costos de las cargas generales, las cuales deben quedar muy claras en el plan parcial.

Se aclara por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano que una vez seleccionado el desarrollador, éste podrá realizar las observaciones que considere pertinentes al plan parcial, sin embargo hay actividades que no se pueden modificar, como el tema de vivienda VIS y VIP que se deben construir, entre otros.

Toma la palabra María Fernanda Páez, de Triada, y manifiesta que las observaciones enviadas por ellos no fueron respondidas por haber sido extemporáneas, y procede a formularlas.

- 1) Se establece que el fideicomitente posterior deberá aportar 1.330 millones a la ERU, ese es un valor estimado o es un reembolso soportado?

La Empresa manifiesta que ese valor es un pago del presupuesto de los estudios que se han realizado por la formulación del plan parcial. No es un reembolso. En los estudios previos se especifica de donde sale el valor de los 1.330 que debe aportar el desarrollador

- 2) En los términos de referencia se habla de la tenencia y custodia de los predios del fideicomitente posterior, una vez transferidos los predios al fideicomiso. Se considera que dicha custodia debe ser al inicio de cada etapa.

Sobre el particular, se manifiesta que una vez los inmuebles entran al patrimonio autónomo, es obligación de los fideicomitentes suscribir un contrato de comodato, con lo que le corresponderá al fideicomitente desarrollador.

Cómo es el apoyo de la ERU, porque por la zona de ubicación, se pueden presentar invasiones, por el tema social.

La ERU brinda todo el apoyo posible, con policía y con Secretaria de Gobierno, en la medida de las posibilidades de la Empresa, pero la obligación contractual es del Desarrollador.

- 3) Al llegar al punto de equilibrio se abrirá otro fideicomiso a nombre de la ERU?

No, a lo que se refieren los Términos es a la apertura de un encargo fiduciario, que es una cuenta independiente donde se consignará a la ERU el porcentaje sobre las ventas que le corresponde. No es un nuevo fideicomiso.

Sin embargo, se aclara que en el PA actual se pueden crear fideicomisos derivados para el desarrollo inmobiliario de cada etapa del proyecto.

A continuación, Cristina Barco, de Prodesa, ¿pregunta si para acreditar la Capacidad financiera es posible que se avale por una garantía bancaria? ¿Es aceptable? Porque hoy la empresa no llega el índice de endeudamiento solicitado en los términos de referencia. ¿Al momento de la evaluación si no llega, no se acepta la propuesta?

En los términos de referencia se requieren el cumplimiento de los dos requisitos de capacidad financiera, como requisitos habilitantes.

- 4) Sobre el riesgo de los predios que están en situación complicada, que de acuerdo a los términos equivale a un 21%, ¿cómo será el manejo de esos predios?

Se aclara que aun cuando estén clasificados como complicados, no hay problema con esos predios, la Empresa realiza los procesos que tenga que realizar y los entrega saneados al Patrimonio autónomo, en el caso de una sucesión se expropia y se consigna el valor del predio en el Banco Agrario en la cuenta de depósito judicial y cuando se termina el proceso de sucesión va y reclama su parte en el Banco. Este proceso puede durar aproximadamente 8 meses.

Si hay problemas de titularidad, se explica el proceso de entrega de predios cuando se encuentran invadidos, primero se dirige contra quien aparece en el folio y se inscribe y luego se procede a la entrega del predio, dicha entrega se realiza con el inspector de policía que tiene 8 días para realizar la entrega del predio, se puede demorar 15 a 20 días máximo para la entrega de predio y lo único que puede demorar el proceso, es la orden de un juez, por una acción de tutela.

Se pregunta si se ha realizado el estudio de la cadena de titularidad de los predios, toda vez que para Constructora Bolivar y demás constructoras presentes, si aparece que en alguno de los predios su dueño fue una persona que parece en listas restrictivas, no se puede adquirir dicho predio.

En este punto, se aclara por parte de la Empresa que por motivos de utilidad pública y en beneficio del interés general, se expropia el predio y luego pasa al patrimonio autónomo, saneado.

Se tienen proceso de extinción de dominio, es el fiscal el que determina finalmente la titularidad y su valor queda a favor de la SAE.

Se reitera por parte de la Fiduciaria, que se debe analizar los vicios que pueda llegar a tener el predio en cuando a su cadena de titularidad y tradición, como quiera que por instrucción de la SuperFinanciera, no es posible aceptar esos predios en el fideicomiso.

Así mismo, para la constructora Bolívar y demás participantes, es importante revisar el tema porque las entidades financieras no otorgarán el crédito si los predios han estado afectados en su cadena de tradición, por cuanto se limita el negocio.

Se solicita profundizar en el tema, porque es una limitante, y se elevará la consulta al área de riesgos de la fiduciaria, para dar mayor tranquilidad.

A continuación, Melissa Duran de Prodesa, pregunta si ¿existe estudio de tránsito o de movilidad?

Se manifiesta que para la formulación del Plan parcial San Bernardo, no se requiere un estudio de tránsito, aunque se va a realizar un diagnóstico de tránsito que ya está contratado por la Empresa, pero no tiene que ser aprobado por la Secretaría de Movilidad.

La Secretaría de Planeación al expedir las determinantes señala los estudios requeridos y se confirma que en San Bernardo no aplica.

¿Así mismo, pregunta si se pueden cambiar los diseños de lo que quiere la ERU y señalan que les parece muy apresurado el cronograma para la presentación del plan parcial para la primera semana de septiembre, para que sea revisado.

Hay temas urbanísticos que no son negociables, pero el diseño definitivo es del desarrollador y lo pueden hacer como consideren, siempre respetando las unidades de vivienda VIS Y VIP.

Se espera que el plan parcial salga aprobado en un término de tres meses después de su radicación.

3. Cierre

No habiendo más preguntas, siendo las 11:05 am se procedió a dar clausura a la presente audiencia y se firma la presente acta por:

(original firmado)

Talma Furnieles Galván
Directora de Gestión Contractual

(original firmado)

Rosario Fernández de Soto
Abogada Dirección de Gestión Contractual

(original firmado)

Camila Espinosa Sánchez
Contratista Subgerencia de Gestión Inmobiliaria

(original firmado)

María Camila Schafer Gómez
Contratista Subgerencia de Gestión Urbana
Pieza Centro.