

RESPUESTA A OBSERVACIONES DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

Invitación Pública Núm. 06 de 2017

OBSERVACIONES DE CONSTRUCTORA COLPATRIA: Recibidas el 7 de julio de 2017

Pregunta No. 1. Se solicita prórroga para la presentación de la propuesta. Se propone que dicha fecha sea para el 1 de septiembre del año en curso.

Respuesta. El 7 de julio se publicó Adenda a los términos de referencia donde se amplió el cronograma, y se estableció que el plazo para la presentación de la propuesta es hasta el 14 de agosto.

Pregunta No. 2 ¿Es posible realizar más de un sótano?

Respuesta.- El número de sótanos será el necesario para cumplir con la cuota de estacionamientos establecida por el Plan Parcial de Renovación Urbana. Se prevé que los requerimientos de estacionamientos se puedan resolver además en superficie o en altura.

Pregunta No. 3. Se solicita la modificación de los indicadores financieros así:

- a. Índice de Liquidez ≥ 1.2
- b. Índice de Endeudamiento $\leq 70\%$

Respuesta: Se acepta parcialmente la observación y el índice de endeudamiento se establece en 65%. El cambio se verá reflejado en los términos de referencia definitivos.

Pregunta No. 4.Cuál es el mecanismo de dicha vinculación.

Respuesta.- El fideicomitente posterior se vinculará al contrato de fiducia mercantil mediante la suscripción de un otrosí integral al mencionado contrato, en el cual se establecerán las obligaciones de las partes y las fases para el desarrollo del proyecto.

Pregunta No. 5. Se solicita que el factor de evaluación de la vinculación de la Caja de Compensación se elimine, y que se obligue a vincular a dicha entidad, posterior a la adjudicación.

Respuesta. Se acepta la observación. Se modificará en los términos definitivos.

Pregunta No. 6. En el certificado de disponibilidad de fondos, se propone que se certifique a través de póliza y no como una garantía bancaria.

Respuesta. Se acepta la observación, el proponente podrá presentar certificación bancaria o una póliza. El cambio se verá reflejado en los términos de referencia definitivos.

Pregunta No. 7. Toda vez que el riesgo asociado a este proceso de expropiación, está recayendo sobre el fideicomitente posterior. ¿Cuál es el alcance de la ERU, en dicho proceso de expropiación y adquisición del suelo en el ámbito del Plan Parcial San Bernardo?

Respuesta: En virtud del artículo 59 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 5 del artículo 5 del Acuerdo Distrital 643 de 2016 "*Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones*", la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., como empresa industrial y comercial del Distrito Capital, tiene la competencia para Realizar el proceso de adquisición de los predios ubicados en el ámbito de aplicación del Plan Parcial San Bernardo, por el procedimiento de enajenación voluntaria y/o por expropiación administrativa.

Teniendo en cuenta lo anterior, nos permitimos indicarles que tal y como se desprende de los Términos de Referencia de la Invitación Pública No 06 de 2017, en el proceso de adquisición del suelo del Plan Parcial San Bernardo, el papel de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., se limita única y exclusivamente a realizar dicha labor en los términos de las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008.

Pregunta No. 8. ¿Cuáles son los tiempos estimados por parte de la Empresa de Renovación Urbana, para el proceso de expropiación de los predios?

Respuesta. La programación de estos tiempos dependerá de lo dispuesto por el cronograma general, definido en su momento por la junta del fideicomiso.

Al respecto es preciso señalar que el procedimiento de expropiación administrativa se encuentra reglamentado por las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, las cuales consagran las siguientes etapas: (1) Etapa de Oferta; (2) Etapa de Negociación; y (3) Etapa de Expropiación propiamente dicha. Así mismo, las mencionadas normas establecen unos procedimientos y términos para cada una de las etapas enumeradas, que de acuerdo a la experiencia de la empresa nos permiten afirmar, que en condiciones ideales, las expropiaciones de un predio tienen una duración aproximada de ocho (8) meses.

Pregunta No. 9. ¿La Empresa de Renovación Urbana, se encargará de sanear jurídicamente los lotes adquiridos, para la realización de la transferencia al fideicomiso matriz?

Respuesta: Sobre el particular nos permitimos indicar que el proceso de saneamiento de los predios, será adelantado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., aclarando que los costos y gastos que se generen o hayan generado por dicha actuación, serán asumidos por el Fideicomitente posterior.

Pregunta No. 10. ¿A cargo de quién estarán los procesos jurídicos que inicien los expropiados en contra del fideicomiso?

Respuesta: Como bien se indicó anteriormente, el procedimiento de expropiación administrativa se encuentra reglamentado por la Ley 388 de 1997, la cual establece en su artículo 71, que la acción especial contenciosa administrativa para obtener la nulidad del acto que decide la expropiación y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio, deberá ser notificada a la entidad autora de la decisión de expropiación.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta claro que los procesos jurídicos se iniciaran en contra de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., por ser quien expide los actos administrativos objeto de las posibles demandas, razón por la cual la defensa de los mismos estará a cargo de la empresa, aclarando que los costos y gastos que se generen por dicha actuación, así como las eventuales condenas, serán asumidos por el Fideicomitente Posterior.

Pregunta No. 11 La adquisición de los suelos se realizará posterior a la adopción del plan parcial?

Respuesta. La adquisición predial podrá estar determinada mediante decisiones tomadas por los fideicomitentes, a través de los comités fiduciarios. Es decir, no necesariamente estará limitada por la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana. Sin embargo, por efectos de cumplimiento del marco legal vigente, para la adquisición de los predios objeto de intervención, deberá contarse con la declaratoria de utilidad pública, así como los avalúos pertinentes, con los cuales se elabora la oferta de compra de los mismos.

Pregunta No. 12. Es importante establecer una línea de tiempo proyectada para la transferencia de recursos por parte del fideicomitente posterior, para la adquisición de los suelos por parte de la ERU.

Respuesta. Sí. El cronograma de inversiones orientadas a la adquisición predial, estará determinado por las decisiones contenidas en las actas de desarrollo de los comités fiduciarios, dentro de unos plazos máximos determinados por etapas para el Plan Parcial de Renovación Urbana.

Pregunta No. 13 Se solicita que el aporte para la vinculación al fideicomiso, el cual corresponde a la devolución de lo invertido por parte de la ERU en los preoperativos del plan parcial sean contabilizados en los honorarios percibidos por parte de la empresa, por la gestión de esta.

Respuesta: No se acoge la observación. La empresa tiene un análisis financiero en el que ha evaluado su requerimiento de ingresos por honorarios y la tasa interna de retorno para este proyecto, cambiar los montos de pago afectaría los resultados esperados por la entidad.

Pregunta No. 14. Los honorarios percibidos por la ERU deben estar supeditados al punto de equilibrio y al éxito en la expropiación y/o adquisición de los predios de cada manzana.

Respuesta. Se estableció, que el pago del porcentaje sobre las ventas a favor de la empresa se realizaría a partir del momento en el que se alcanzara el punto de equilibrio de cada una de las etapas y a prorrata de los recaudos.

Los costos derivados de la gestión predial deberán ser cubiertos de acuerdo con la programación de elaboración de ofertas de compra, momento para el cual los fideicomitentes deberán contar con la disponibilidad de recursos para tal fin.

Posteriormente, el porcentaje de honorarios que serán pagados a la ERU por el éxito de su gestión, serán pagados contra escrituración de las unidades prediales.

Pregunta No. 15. Los gastos incurridos en la constitución del encargo fiduciario para el pago al fideicomitente inicial una vez se alcance el punto de equilibrio de cada una de las etapas serán asumidos por la ERU?

Respuesta. No será obligación constituir un encargo fiduciario para el pago del porcentaje a favor de la empresa, los costos de transferencia de los recursos serán asumidos por el fideicomitente posterior - desarrollador dado que la entidad deberá recibir el porcentaje neto sobre las ventas. Los impuestos sobre los ingresos a que haya lugar serán asumidos por la empresa.

Pregunta No. 16. Se solicita se de la potestad al fideicomitente posterior, de aceptar o no, los aportes en dinero de externos que estén interesados en realizarlos?

Respuesta. Los únicos facultados para efectuar aportes en dinero son el fideicomitente inicial y el fideicomitente posterior- desarrollador.

Pregunta No. 17. ¿Cuál sería el alcance de la intervención de la malla vial que contempla el desarrollo del plan parcial?

Respuesta. El planteamiento urbanístico redefine los perfiles viales con el fin de soportar las nuevas edificabilidades proyectadas, por lo tanto se estima necesaria la reconstrucción completa de las vías que conforman el plan parcial. Sin embargo, dentro del marco de la formulación del plan parcial se establecerá el alcance de la intervención.

Pregunta No. 18. ¿Este plan parcial tiene algún hecho generador de plusvalía?

Respuesta. Los hechos generadores de plusvalía (según la ley 388 de 1997) son el cambio de uso y mayor edificabilidad, se presume en el caso de San Bernardo, que el primero de estos no existe dado que los usos evaluados son los usos permitidos hoy por la UPZ. EL hecho generador por mayor edificabilidad dependerá de los metros cuadrados definitivos que se adopten para el plan parcial.

Pregunta No. 19 ¿En cuánto se ha calculado la plusvalía?

Respuesta: El cálculo de la participación en plusvalía lo realiza la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por lo que la empresa no podría dar una cifra acerca de este gravamen.

Pregunta No. 20. ¿Es importante dar claridad, no es obligación por parte del fideicomitente posterior el formular el plan parcial con las características urbanísticas trabajadas en las mesas de trabajo con la ERU?

Respuesta. La formulación del Plan Parcial es responsabilidad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano. El Fideicomitente posterior realizará un acompañamiento a dicha formulación, tras su vinculación al fideicomiso.

Pregunta No 21. ¿El fideicomitente posterior, tiene la posibilidad de formular el plan parcial con características diferentes a las planteadas por la ERU en el anteproyecto?

Respuesta. El Fideicomitente posterior realizará un acompañamiento a la formulación del Plan Parcial y podrá efectuar las observaciones que considere pertinentes, antes de su radicación ante la Secretaría Distrital de Planeación. Sin embargo, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano es quien actuará como entidad promotora hasta la adopción del Plan Parcial.

Pregunta No. 22. En la mesa de trabajo No 7 del pasado martes 13 de junio del año en curso, la ERU confirmó que con el planteamiento de espacio público del esquema, cumple con el índice de espacio público por habitante que pide la Secretaría de Planeación para este plan parcial ¿Esta información está confirmada?

Respuesta. Durante las jornadas de discusión técnica llevadas a cabo con el equipo de agremiados propuesto por Camacol, se expusieron posibles escenarios urbanísticos. No obstante, el plan parcial adoptado cumplirá con las exigencias urbanísticas exigidas por la Secretaría Distrital de Planeación. Dentro del marco de la formulación del plan parcial, se establecerán entre otras, las cargas urbanísticas que se deben asumir como soporte de la edificabilidad proyectada. Por lo anterior, los requerimientos de áreas de espacio público, obedecerán a la concertación en mesas de trabajo entre la ERU y la SDP, atendiendo la normatividad vigente y las exigencias técnicas del caso.

Pregunta No. 23. Por favor compartir el contrato de fiducia.

Respuesta. El 14 de julio se publicó el contrato de fiducia mercantil celebrado entre Alianza Fiduciaria y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

Pregunta No. 24 En caso que se unan dos o más proponentes, se pueda presentar una carta de intención la que se exprese que se constituirá la unión temporal, posterior a la adjudicación de la licitación?

Respuesta. No. En el evento que los proponentes decidan presentarse en estructuras plurales, ya sean consorcio o uniones temporales, éstas deben estar constituidas previa la presentación de la propuesta.

Pregunta No. 25. ¿Es posible dentro del planteamiento presentado por la ERU, que los fideicomisos subordinados puedan respaldar el apalancamiento financiero que requiere este tipo de desarrollos?

Respuesta: Si. Se podrá generar el apalancamiento requerido para el desarrollo del proyecto (suelo, obras urbanismo, crédito constructor), en el P.A matriz o sus derivados, siempre y cuando se garantice el desarrollo de la totalidad de las obras de urbanismo, el equilibrio financiero del proyecto, el cumplimiento de los acuerdos de asociatividad pactados al momento de la vinculación de propietarios al P.A (si aplica), y la generación de las respectivas garantías.

Pregunta No. 26. Se solicita confirmación por parte de la ERU si el valor de los suelos a adquirir está respaldado por un avalúo, y de ser así, compartir el avalúo

Respuesta. El valor del suelo a adquirir se determinará por medio de un avalúo comercial, el cual será solicitado por la ERU a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital o la entidad pública o privada que haga sus veces, una vez se inicie el proceso de gestión de suelo.

Pregunta No. 27. Qué mecanismos de salida hay para el fideicomitente posterior, en caso de que no se llegue a feliz término con el plan parcial de renovación? Cómo se restituye el dinero entregado por parte del fideicomitente posterior para la vinculación?

Respuesta. El feliz término del plan se entiende como el desarrollo de la totalidad de las obras de urbanismo y los aprovechamientos establecidos, por lo que es obligación del desarrollador, llegar a este punto.

Los recursos pagados por el fideicomitente por honorarios de gestión o reembolsables de formulación y gestión de suelo, no serán devueltos.

Pregunta No. 28.Cuál es el riesgo que corre la ERU si el plan parcial no llega a feliz término?

Respuesta. Dentro del Plan Distrital de Desarrollo “*Bogotá mejor para todos*”, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano tiene fijadas unas metas que comprometen su gestión. Estas metas se orientan a la vinculación de áreas a Proyectos de Renovación Urbana, así como la formulación y posterior adopción de Planes Parciales de Renovación Urbana. Por lo anterior, una eventualidad en el desarrollo de la formulación del PPRU “*San Bernardo – Tercer Milenio*”, obstruiría el cumplimiento de los objetivos planteados por la administración distrital, dentro de su visión de ciudad.

OBSERVACIONES DE CONSTRUCTORA COLPATRIA: Recibidas el 11 de julio de 2017

Pregunta No. 1. Se solicita el envío del contrato fiduciario celebrado entre alianza Fiduciaria y la ERU, sea antes de la respuesta a las observaciones (19 de julio según adenda No. 1)

Respuesta. El 14 de julio se publicó el contrato de fiducia mercantil celebrado entre Alianza Fiduciaria y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

Pregunta No. 2. En el literal 11.1.4. Origen de los Servicios Ofertados dice ... “Al proponente cuya personas jurídica o estructura plural esté conformada en su totalidad por organizaciones Colombianas, obtendrá 100 puntos...”. Se solicita que esta condición quede, que cuya persona jurídica o estructura plural esté conformada por organizaciones Colombianas en una participación superior al 51%, obtendrá 100 puntos.

Respuesta. No se acepta la observación. Se mantiene la participación del 100% de organizaciones colombianas, en aras del cumplimiento con lo establecido la ley 816 de 2003.

Pregunta No. 3. En la propuesta urbanística, presentada por la ERU en las mesas técnicas, ¿Cuáles son los componentes de diseño de las llamadas plazas? (...)

Respuesta. La propuesta en general de espacio público proyectada para el Plan Parcial se orienta a lograr un sistema articulado, accesible y adecuado para la totalidad de residentes y visitantes. A partir de la conexión que se pretende entre el barrio San Bernardo y su área de influencia, se propone un conjunto estructurado de espacios públicos organizados e integrados funcionalmente.

Es así como se proponen una plazas abiertas y tratadas como zona dura con zonas verdes arborizadas, destinadas al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana, recreación pasiva y congregación, que permitan la continuidad peatonal y se conviertan en espacios de conexión del Parque Tercer Milenio con el barrio.

Pregunta No. 4 ¿Las etapas de desarrollo pueden ser planteadas por el fideicomitente posterior? Toda vez que estas dependen de los estudios detallados que harán parte del DTS del plan parcial, y de la conveniencia comercial del proyecto

Respuesta. Dentro del marco de la formulación del Plan Parcial se deben definir las etapas de desarrollo del mismo. Dado que el Fideicomitente posterior realizará un acompañamiento a la formulación del Plan Parcial, este podrá realizar sugerencias para la definición de dichas etapas.

OBSERVACIONES DE CONSTRUCTORA COLPATRIA: Recibidas el 17 de julio de 2017

Pregunta No. 1:¿Los inmuebles se puede afectar como bienes de interés público, antes de la adopción del plan parcial?

Respuesta. Los inmuebles en ningún momento se afectan. Por efecto de cumplimiento del marco legal vigente, para la adquisición de los predios objeto de intervención, deberá contarse con la declaratoria de utilidad pública. Este mecanismo podrá instituirse previamente a la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana.

Pregunta No. 2: Dado que los tiempos de desarrollo del proyecto, está inmerso un cambio de administración, ¿Qué seguridad jurídica existe, en el caso en que una alcaldía posterior quiera derogar o demandar el decreto del Plan parcial?

Respuesta. Sobre el particular es preciso señalar que el Decreto por el cual se adopta el plan parcial, como todo acto administrativo, goza de presunción de legalidad mientras el mismo no haya sido anulado por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Así las cosas, si bien el mencionado acto administrativo puede ser objeto de derogatoria y/o demandas, la vocación de prosperidad de las mismas dependerá en gran medida de que el Decreto no haya creado derechos que se hubieren consolidado como derechos adquiridos bajo el amparo del mencionado acto administrativo y que durante su expedición se hubiese dado cumplimiento a los procedimientos y normatividad que regula la formulación y adopción de los planes parciales.

Pregunta No. 3: ¿En qué instante del trámite de la expropiación y/o de la adquisición de predios, debe disponer la fiduciaria de los recursos para este fin?

Respuesta. Al respecto es preciso señalar, que previo al inicio de los respectivos procesos de adquisición de los predios ubicados en el ámbito de aplicación del Plan Parcial San Bernardo, se debe contar con los recursos suficientes para asumir los compromisos que se generan con la expedición de la oferta de compra y/o posterior expropiación de los inmuebles.

Pregunta No. 4: La ERU, tiene contemplado ampliar las funciones, e integrantes de la junta del Fideicomiso, cuando se adjudique la presente licitación? Consideramos que se deben dejar claridad, que el fideicomitente posterior a quien se adjudique esta licitación, integrará la junta directiva y será quien presida dicha junta.

Respuesta. Sí. En el otrosí integral al contrato de fiducia mercantil, mediante el cual se vinculará el proponente ganador como Fideicomitente Desarrollador, se modificará la composición de la Junta del Fideicomiso, en lo que sea pertinente.

OBSERVACIONES DE CONSTRUCTORA COLPATRIA: Recibidas
extemporáneamente el 18 de julio de 2017

1. El contrato fiduciario, no es claro en el sentido de establecer en qué momento se entrega en comodato los bienes fideicomitidos al fideicomitente posterior. En los TDR establece que a partir del momento en que los bienes sean transferidos al P.A. la custodia se le dará al Fideicomitente Posterior.
2. No es claro el contrato fiduciario, el momento en que el P.A. San Bernardo hace transferencia de la tierra a los P.A. Derivados. ¿Qué hitos se deben cumplir para tal fin?
3. En el contrato fiduciario, no se encuentran el monto por honorarios ni la forma de liquidación y pago de los mismos, que se deben hacer la Fideicomitente inicial.
4. En el contrato fiduciario, no se encuentra regulado la manera como se pagará la utilidad a la que tiene derecho el Fideicomitente inicial y el Fideicomitente Posterior por los aportes que hacen al Fideicomiso.
5. En el contrato fiduciario, no está regulado la manera cómo el Fideicomitente Posterior debe hacer el pago del valor del suelo.
6. En el contrato fiduciario, no está definido el momento en que se deben constituir los fideicomisos derivados.
7. El contrato fiduciario, no es claro si el pago de honorarios y beneficios al Fideicomitente Inicial se hará por parte del P.A. subordinado al P.A. San Bernardo.
8. En cuanto a la Junta del Fideicomiso no se encuentra regulado la forma como se escogen los miembros. Debe existir de manera expresa la estipulación en que quien detente la calidad de Fideicomitente Posterior debe tener un lugar en dicha Junta con voz y voto.

Respuestas: El contrato fiduciario suscrito entre Alianza y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano será modificado una vez se escoja al proponente ganador, y en el quedarán establecidas las condiciones necesarias para el desarrollo del proyecto así como el pago de los honorarios y beneficios, conformación de la Junta del Fideicomiso, entre otros.

OBSERVACIONES DE CONSTRUCTORA BOLIVAR: Recibidas el 7 de julio de 2017

Pregunta No. 1.: Cuáles son los criterios técnicos específicos definidos para el desarrollo del proyecto?

Respuesta. La puesta en marcha de un proyecto estratégico de renovación urbana a través de la formulación de un Plan Parcial, dadas las condiciones de deterioro urbanístico y social actuales, así como las condiciones de localización estratégica, que hacen de la pieza un área de oportunidad para un mayor aprovechamiento urbanístico e inmobiliario.

Pregunta No. 2. ¿Cuáles son las condiciones pactadas por la junta de fideicomiso para que los actuales propietarios de los predios puedan aportar su suelo y asociarse al proyecto?

Respuesta: Las condiciones del esquema de asociatividad no se encuentran definidas y se deberán establecer por la junta del fideicomiso en el marco de la formulación del plan parcial, una vez se suscriba el otrosi integral al contrato de fiducia, mediante el cual se vincule el proponente ganador.

Pregunta No. 3: Por qué el Fideicomitente Inicial debe aprobar los diseños urbanísticos previa radicación de las diferentes solicitudes de la licencia de construcción? No deberían ser más bien, los diseños arquitectónicos de cada manzana útil que se desarrolle?

Respuesta. La aprobación del planteamiento urbanístico se hará con la adopción del Plan Parcial. Sin embargo, es requisito de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano verificar que las cargas urbanísticas establecidas en éste, correspondan con las zonas de cesión y las áreas libres delimitadas para la solicitud de la licencia de urbanismo.

Pregunta No. 4. Cuál es el plazo de ejecución de labores del Fideicomitente Posterior? Cuál es el término de vigencia del Contrato de fiducia denominado Fideicomiso San Bernardo (Contrato No. 06 de 2016)?

Respuesta. El contrato de fiducia mercantil actualmente tiene una vigencia de 5 años, contados desde el 20 de diciembre de 2016, plazo que podrá ser modificado y extenderse hasta la terminación del proyecto.

El plazo de ejecución de las labores del fideicomitente posterior no está definido dado que se deberá plantear un cronograma conjunto de gestión de suelo,

desarrollo de obras de urbanismo y de las unidades inmobiliarias en el marco de la formulación del plan.

Pregunta no. 5. Se deben especificar detalladamente cuáles son las causales de las multas de las cláusulas penales de incumplimiento.

Respuesta. Las causales para la imposición de multas quedarán establecidas en el otrosí integral que se suscriba.

Pregunta No. 6. Debemos tener acceso al contrato de fiducia Fideicomiso San Bernardo (Contrato No. 06 de 2016).

Respuesta. El 14 de julio se publicó el contrato de fiducia mercantil celebrado entre Alianza Fiduciaria y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

Pregunta No. 7. Se requiere un cronograma específico de todo el proyecto con sus hitos, a partir de la fecha, para poder evaluar financiera y comercialmente la viabilidad del proyecto

Respuesta. El cronograma será concertado en la junta del fideicomiso, a partir del momento en el cual se defina el promotor (Fideicomitente Posterior). En este programa, el fideicomitente inicial deberá incluir los tiempos convenidos con las entidades involucradas en el desarrollo del PPRU, así como el Fideicomitente Posterior, deberá comprometer los tiempos de ejecución, tanto de recursos como de obras, encaminados todos a la gestión integral del proyecto.

OBSERVACIONES DE AMARILO: Recibidas el 10 de julio de 2017

Pregunta No. 1Cuál es la norma de edificabilidad aplicable? Existen especificaciones de tipología, cerramientos, ocupación, áreas verdes, áreas privadas afectas al uso público, alturas, etc.

Respuesta. El Plan Parcial de Renovación Urbana establecerá las normas urbanísticas y de edificabilidad aplicables al proyecto.

Pregunta No. 2 La obligación de comercio correspondiente a cada manzana puede ser trasladada o compensada?

Respuesta. El comercio en cada manzana hace parte del planteamiento urbanístico proyectado. El plan parcial definirá los usos para el proyecto y sus eventuales traslados o ajustes, siempre al interior del mismo.

Pregunta No. 3. La formulación del Plan Parcial la hace la ERU? Que tanto se puede modificar el plan parcial planteado?

Respuesta. La formulación del Plan Parcial será responsabilidad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano. El Fideicomitente posterior realizará un acompañamiento a la formulación del Plan Parcial y podrá efectuar las observaciones que considere pertinentes, antes de su radicación ante la Secretaría Distrital de Planeación, la cual se tiene estimada para la primera mitad de septiembre del año en curso.

Pregunta No. 4. En el esquema de asociatividad, cuál es el alcance e implicaciones jurídicas para toma de decisiones o conformación del fideicomiso que tendrían estos socios minoritarios?

Respuesta. Dado que se trata de un proyecto de renovación urbana, la forma de pago del inmueble no solamente podrá realizarse en dinero, en su lugar, deberá ofrecerse al titular del derecho de dominio otras opciones que según el artículo 119 de la Ley 388 de 1997- en armonía con el artículo 61 de la misma ley- , son la permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto o derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

En consecuencia, si un propietario opta por la opción de aportar su inmueble al proyecto y convertirse y recibir a cambio un(os) inmueble(s) en el proyecto resultante, o derechos de edificabilidad, dicho propietario adquirirá la condición de beneficiario y/o fideicomitente posterior, quienes no tendrán participación en la conformación del fideicomiso por cuanto a la fecha el mismo ya se encuentra constituido.

Por último, dado que la vinculación de los propietarios originales busca que se beneficien del proyecto, se considera que su participación deberá estar supeditada al aporte de sus inmuebles y a recibir el pago de los mismos en dinero o en especie, sin que con ello se generen derechos en la toma de decisiones.

Pregunta No. 5.Cuál es el perfil social de la comunidad existente en el sector?

Respuesta. El perfil social de la comunidad del Barrio San Bernardo, se está caracterizando por la Consultoría encargada de realizar el censo socio-económico adelantado por la Oficina de Gestión Social de la ERU. Sus resultados, harán parte del Documento Técnico de Soporte, parte integral de la formulación del PPRU.

Pregunta No. 6.Cuál es el estado jurídico de los predios?

Respuesta. El estado jurídico de los predios se clasifica en tres grupos de acuerdo con las siguientes definiciones:

Complejo: Existen procesos judiciales o hipotecas donde hay controversia, conlleva mayores tiempos para su saneamiento por cuanto se involucran derechos de terceros, adicionalmente depende de la capacidad económica del propietario para pagar las obligaciones que recaen sobre los inmuebles.

Leve: Se trata de limitaciones donde no existe contienda, no han excluido el bien del comercio, donde se pueden sanear y no conlleva mayores tiempos. Algunos de estos casos son afectaciones a vivienda familiar, usufructos, cobros coactivos, entre otros.

Libre: No existe ningún tipo de limitación al dominio.

Teniendo en cuenta lo anterior, a la fecha el estado jurídico de los predios es el siguiente:



Estado Jurídico	N° de predios	%
Complejo	73	21%
Leve	67	20%
Libre	200	59%
Total general	340	100%

Pregunta No. 7. Solicitamos el estudio de mercado que soporta los valores y las áreas de productos propuestos.

Respuesta: En el momento no se cuenta con el estudio de mercado, dado que se encuentra en elaboración. Los precios y áreas evaluados hasta el momento para el proyecto tienen como origen la revisión de fuentes secundarias.

Pregunta No. 8 Solicitamos acceso a las cabidas que soportan la densidad de 654 viviendas por hectárea.

Respuesta. Las modelaciones urbanísticas hacen parte del estudio de pre-factibilidad del proyecto de Renovación Urbana. Esta información es la base de los modelos financieros sobre los cuales se viabiliza el plan parcial. Sin embargo, el planteamiento urbanístico atiende a una de muchas posibilidades que se pueden proyectar en la formulación. El fideicomitente posterior tendrá la oportunidad de

proponer ajustes al planteamiento antes de radicar la formulación ante la SDP. Las modelaciones hechas por la ERU arrojan cifras cercanas a dichas densidades.

Pregunta No. 9. Solicitamos verificar el área vendible de comercio en el escenario del 13 de junio 2017.

Respuesta. Durante las jornadas de discusión técnica llevadas a cabo con el equipo de agremiados propuesto por Camacol, se expusieron posibles escenarios urbanísticos. No obstante, la cantidad de área vendible para cada uno de los usos proyectados será definida dentro del marco de la formulación del plan parcial.

Pregunta No. 10. Solicitamos especificar quien es el responsable y cuánto tiempo tiene para realizar el diagnóstico, formulación, adopción, gestión social y gestión predial?

Respuesta. El responsable de adelantar el diagnóstico y formulación del PPRU es la ERU. Posteriormente, su viabilidad y adopción estarán a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación, con el debido acompañamiento desde la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

La gestión predial y social será adelantada por la ERU, con recursos aportados por el privado.

Pregunta No. 11. Las condiciones para vinculación de propietarios aportantes ya están definidas o en qué momento se definen?

Respuesta. Los parámetros de vinculación de los propietarios aportantes de terreno, estarán definidos en el Plan de Gestión Social, componente de la formulación del PPRU.

Pregunta No. 12. Cómo se determina la conformación de la Junta del Fideicomiso. ¿Cuáles son sus funciones? ¿Es el mismo órgano que el comité fiduciario? ¿En caso que no, quien conforma y cuáles son las funciones de este último?

Respuesta: Actualmente, la Junta del Fideicomiso está conformado por tres miembros del fideicomitente inicial. Las funciones son las establecidas en el contrato de fiducia mercantil. Si es el mismo órgano que el comité fiduciario.

Pregunta No. 13. Los costos adicionales en que pueden incurrir la ERU están presupuestados? ¿Tienen algún tope?

Respuesta: El presupuesto establecido para el primer desembolso por parte del fideicomitente posterior contempla la formulación del plan parcial y aportes por concepto de comisión fiduciaria, por lo que este es el tope para la etapa de formulación del Plan Parcial.

Adicional a los costos de formulación, la Empresa podrá realizar aportes para la gestión de suelo, sin embargo, será discrecional de la Empresa y dependerá del presupuesto con que cuente en las próximas vigencias.

Pregunta No. 14. Solicitamos conocer el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos – Fideicomiso San Bernardo

Respuesta. El 14 de julio se publicó el contrato de fiducia mercantil celebrado entre Alianza Fiduciaria y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

OBSERVACIONES DE COMPENSAR

Pregunta No. 1. ¿De acuerdo con los términos de referencia, la vinculación de las Cajas de compensación solo se podrá realizar mediante asociación con una o varias empresas constructoras?

Respuesta. Sí es posible que se asocie con una o más empresas constructoras

Pregunta No. 2. ¿La gestión predial (adquisición de predios) tiene un plazo establecido para su culminación?

Respuesta: Como se indicó anteriormente, la adquisición de los predios ubicados en el ámbito de aplicación del Plan Parcial San Bernardo, se realizará por el procedimiento de expropiación administrativa el cual se encuentra reglamentado por las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, las cuales establecen unos procedimientos y términos para la adquisición de los mismos, situación que de acuerdo a la experiencia de la empresa nos permiten afirmar, que en condiciones ideales, la adquisición de un predio por el trámite de expropiaciones administrativa tienen una duración aproximada de ocho (8) meses.

Así mismo, es preciso señalar que una vez se realice la inscripción de la resolución de expropiación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de

la misma, se producirá la transferencia del derecho de dominio a la entidad, quien podrá solicitar al inspector de policía de la localidad, su intervención para realizar la entrega del inmueble en el evento de que no exista animo por parte del expropiado de realizar la entrega voluntaria. Es preciso indicar que, el Inspector de Policía cuenta con un término de ocho (8) días hábiles para fijar la fecha de entrega del inmueble y que la misma no admite oposición.

Como bien se puede observar, tanto el trámite de expropiación administrativa como la posterior entrega de los inmuebles objeto del mismo, se encuentran regulados en sus procedimientos y términos, los cuales al ser de obligatorio cumplimiento para las entidades y autoridades que participan en los mismos, generan una certeza en los tiempos de adquisición y entrega de los predios.

Pregunta No. 3: El aporte inicial que debe hacer el fideicomitente posterior (desarrollador) también cubre la gestión del suelo (hasta la adopción del plan parcial).

Respuesta: No, el aporte inicial del fideicomitente comprende únicamente los costos de formulación del plan parcial, así como los de comisión fiduciaria de 5 años (requisito para la modificación del fideicomiso).

Pregunta No. 4: ¿Existe un ejercicio arquitectónico y financiero que se pueda consultar para validar la cabida y el modelo financiero del proyecto?

Respuesta: Se ha incorporado al grupo de anexos un resumen de la modelación urbanística con un análisis financiero preliminar, con el fin de que sea replicado por los interesados para hacer sus propios análisis, los cuales serán publicados con los términos de referencia definitivos.

Pregunta No. 5: ¿En caso en que la Caja de Compensación se vincule mediante adhesión (por medio de una empresa) como se acredita esta participación?? ¿Qué documentos se requiere para tal fin?

Respuesta. En el evento que la Caja de Compensación decida participar en estructura plural con una empresa constructora, se necesitaría únicamente el documento de constitución de la estructura plural y demás documentos que se solicitan en los términos de referencia.

Pregunta No. 6: ¿El fideicomitente desarrollador debe realizar aportes para la adquisición de predios?

Respuesta. Sí. Dentro de lo establecido dentro de los Términos de Referencia, se tiene contemplado que el Fideicomitente Posterior efectúe los aportes para la adquisición del suelo que compone el Plan Parcial de Renovación Urbana, según el Cronograma de Inversiones que establezca la Junta del Fideicomiso.

Pregunta No. 7: ¿Se cuenta con valor de m² para compra del suelo?

Respuesta. Para la modelación de la prefactibilidad financiera se calcularon valores de referencia determinados con base en valores catastrales. Para la elaboración de las Ofertas de Compra, se deberá contar con avalúos comerciales elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital como primera alternativa, los cuales se irán solicitando según programación determinada por la junta del fideicomiso.

Pregunta No. 8: ¿El fideicomitente desarrollador debe realizar aportes para la compra de suelo?

Respuesta. Se respondió en el punto seis.

OBSERVACIONES DE CONINSA RAMON H S.A.: Se recibieron extemporáneamente el 18 de julio de 2017

Pregunta No. 1. Que nos garantiza que luego de ganar la convocatoria No venga un gran comprador y quede con la gran mayoría de predios en el PPR?

Respuesta. Actualmente no existe restricción o afectación alguna que impida la libre comercialización de los inmuebles por parte de sus actuales propietarios. Sin embargo, una vez se encuentre adoptado el PPRU, cualquier tipo de proyecto que se quiera desarrollar sobre los inmuebles debe ceñirse estrictamente a lo establecido en el Decreto, esto es, a través unidades de actuación o gestión urbanística.

Pregunta No. 2. Tenemos la preocupación en adquisición de Predios. ¿Qué pasa si hay demoras en la compra de ellos? Estamos seguros que no podríamos salir a

vender nuestros proyectos con vecinos que no hayan podido ser desalojados, entendiendo la problemática del sector.

Respuesta. Como se indicó anteriormente, la adquisición de los predios ubicados en el ámbito de aplicación del Plan Parcial San Bernardo, se realizará por el procedimiento de expropiación administrativa el cual se encuentra reglamentado por las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, las cuales establecen unos procedimientos y términos para la adquisición de los mismos, situación que de acuerdo a la experiencia de la empresa nos permiten afirmar, que en condiciones ideales, la adquisición de un predio por el trámite de expropiaciones administrativa tienen una duración aproximada de ocho (8) meses.

Así mismo, es preciso señalar que una vez se realice la inscripción de la resolución de expropiación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la misma, se producirá la transferencia del derecho de dominio a la entidad, quien podrá solicitar al inspector de policía de la localidad, su intervención para realizar la entrega del inmueble en el evento de que no exista animo por parte del expropiado de realizar la entrega voluntaria. Es preciso indicar que, el Inspector de Policía cuenta con un término de ocho (8) días hábiles para fijar la fecha de entrega del inmueble y que la misma no admite oposición.

Como bien se puede observar, tanto el trámite de expropiación administrativa como la posterior entrega de los inmuebles objeto del mismo, se encuentran regulados en sus procedimientos y términos, los cuales al ser de obligatorio cumplimiento para las entidades y autoridades que participan en los mismos, generan una certeza en los tiempos de adquisición y entrega de los predios.

Pregunta No. 3. Dadas las condiciones actuales de la Convocatoria se sugiere que se debería ir por partes iguales en todos los procesos posteriores a la adjudicación, en el entendido que el Fideicomitente posterior asumiría todos los riesgos y nada sería compartido.

Respuesta. Los roles de Fideicomitente Inicial y Fideicomitente Posterior son diferentes y así mismo lo son las obligaciones de uno y otro. Es así como la ERU fungiría como articulador más no como inversionista. Adicionalmente, los riesgos a asumir también resultan distintos.

Pregunta No. 4. Entendiendo que los \$1.300' son para pago de lo realizado hasta ahora por la ERU derivado de todo el proceso y desgaste del Plan parcial de renovación, ¿no sería posible que este valor se cruzara con la Gestión posterior que se pagara a la ERU?

Respuesta. La empresa tiene un análisis financiero en el que ha evaluado su requerimiento de ingresos por honorarios y la tasa interna de retorno para este proyecto, cambiar los montos de pago afectaría los resultados esperados por la entidad.

Pregunta No. 5. ¿Las Áreas con que se calcularon los potenciales para el VIS y VIP serían áreas fijas o variables? ¿Se podrían hacer cálculos con áreas inferiores a las que se trabaja hoy en día en Bogotá? esto es vital a la hora de ver los ingresos por proyecto.

Respuesta. El Decreto del Plan Parcial establece un número máximo de m² construidos para el desarrollo de viviendas de interés social y prioritario, el área de las viviendas dependerá del desarrollador siempre y cuando de cumplimiento con lo establecido en Artículo 398 del Decreto 190 de 2004, donde el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

Pregunta No. 6. Caja de compensación. ¿Cual sería el documento que se requiere para cumplir este punto?

Respuesta. Este tema se aclarará en los términos de referencia definitivos.

Pregunta No. 7. Siguen siendo una incógnita las Cargas generales del Proyecto, las cuales son vitales para la viabilidad del un proyecto de esta envergadura. Se espera que en los términos definitivos se cuente con toda la documentación necesaria para clarificar esto.

Respuesta. Actualmente se está desarrollando el estudio de tránsito y el estudio de redes hidrosanitarias del Plan Parcial, estudios que establecerán las cargas generales definitivas que requiere desarrollar el proyecto para su adecuado funcionamiento.

Pregunta No. 8. A pesar que nos dan la tranquilidad de No tener Plusvalía en este PPR, nos preocupa que la edificabilidad alcanzada en este, es mayor a la que deja la UPZ actualmente, y por solo este hecho se da pie para entender que es causal o generador de plusvalía por aumento en la edificabilidad existente. ¿Que nos garantiza que en el proceso de sacar adelante el PPR, Planeación nos nos pida esto?

Respuesta: La dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP tiene la obligación de realizar el estudio de hechos generadores de plusvalía y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de realizar el cálculo del mismo, por lo que la Empresa no puede garantizar que exista o no hecho generador o participación.

Adicionalmente, se aclara al proponente que los ejercicios desarrollados por la Empresa no superan la máxima edificabilidad permitida por la UPZ actualmente, por lo que no se entiende en que se basa para afirmar lo contrario.

Cordialmente,

(Original firmado)
EDUARDO AGUIRRE MONROY
Gerente General

(Original firmado)
MIGUEL ANGEL ROJAS
Gerente Centro

(Original firmado)
IVÁN FLÓREZ AGUILAR
Subgerente de Gestión Inmobiliaria

Elaboró: Camila Espinosa – Contratista – Subgerencia de Gestión Inmobiliaria
Juan Pablo Zorro – Contratista – Subgerencia de Gestión Urbana
Carlos Eduardo Avila- Contratista – Subgerencia de Gestión Urbana
Maria Camila Schafer – Contratista – Subgerencia de Gestión Urbana
Rosario Fernández de Soto – Contratista – Dirección de Gestión Contractual
Juan Carlos Mora -

Aprobó: Miguel Angel Rojas – Gerente Centro
Revisó: Talma Furnieles – Subgerente Jurídica (e)