



Bogotá D.C., 16-04-2019

Doctor:
JUAN MIGUEL DURÁN
Secretario de Gobierno
Alcaldía Mayor de Bogotá
Calle 11 No. 8 - 17
Teléfono 3820660
Ciudad

Referencia: Proyectos de Asociación Público Privada de iniciativa privada APP: *“Recuperación de 4700 m2 de espacio público de plazoleta del Teatro Nacional La Castellana y su área de influencia: Espacio Público, Movilidad, Comercio y Estacionamientos”* y *“APP para la recuperación de 5600 m2 de espacio público de las bahías de las calles 96 y 97 entre carreras 10 y 11: Espacio Público, Movilidad, Comercio y Estacionamientos”*.

Asunto: Solicitud de inclusión en la agenda del Comité de APP del Distrito Capital los proyectos de la referencia.

Respetado doctor Durán, reciba un cordial saludo.

De manera atenta y en observancia de lo establecido en la Directiva Distrital No. 03 del 14 de marzo de 2019¹, particularmente en lo concerniente a las funciones del Comité de APP del Distrito de conocer: *“(...) de las iniciativas que serán rechazadas y las que se consideren fallidas, antes de comunicarse tal decisión al originador”*, solicito incluir en el orden del día del próximo Comité los siguientes proyectos, con el fin de tratar lo relativo a la necesidad de declarar fallidas dichas iniciativas:

1. *Recuperación de 4700 m2 de espacio público de plazoleta del Teatro Nacional La Castellana y su área de influencia: Espacio Público, Movilidad, Comercio y Estacionamientos.*

La declaración de fallida de esta iniciativa se fundamenta en el hecho que el plazo otorgado para la radicación de los documentos del proyecto en nivel de factibilidad venció el día lunes 8 de abril de 2019, sin que ha dicha fecha el Originador hubiese procedido con su entrega. Sin embargo en comunicación 2019-400-007632-2 del 9 de abril, el Originador refiere dificultades técnicas que afectaron el equilibrio financiero del Proyecto por lo que solicita declarar fallida la iniciativa. Se adjunta el Oficio en comento en dos (2) folios.

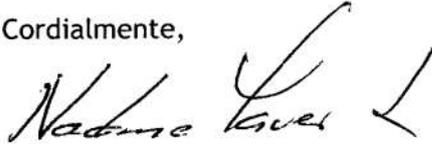
2. *APP para la recuperación de 5600 m2 de espacio público de las bahías de las calles 96 y 97 entre carreras 10 y 11: Espacio Público, Movilidad, Comercio y Estacionamientos.*

¹ Lineamientos y pautas para adelantar el procedimiento de estructuración, evaluación y aprobación de los proyectos bajo el esquema de Asociación Público Privada (APP) de iniciativa pública y/o de iniciativa privada

La declaración de fallida de esta iniciativa se fundamenta en el hecho que el plazo otorgado para la radicación de los documentos del proyecto en nivel de factibilidad venció el día lunes 8 de abril de 2019, sin que ha dicha fecha el Originador hubiese procedido con su entrega. Sin embargo en comunicación 2019-400-007631-2 del 9 de abril, el Originador refiere dificultades técnicas que afectaron el equilibrio financiero del Proyecto por lo que solicita declarar fallida la iniciativa. Se adjunta el Oficio en comento en tres (3) folios.

Agradezco su amable atención y quedo atenta a cualquier novedad.

Cordialmente,



NADIME YAYER LICHT

Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP

Anexo: Lo enunciado en cinco (5) folios.

Proyectó: Lenin Alejandro Rodríguez Cruz / Contratista
Revisó: Ana María Andrade Valencia / Contratista.
Vo. Bo. Jaime García / Contratista
Aprobó: Marelvi María Montes Arroyo / Subdirectora Administrativa, Financiera y de Control Disciplinario.



Alcaldía Mayor
 EL BOGOTÁ
 Oficina de Planeación y Gestión Urbana



No 2019 400 007631-2
 Fecha Rad 09/04/2019 10 41 58
 Radicado por MLCUM/2
 Dirección AT DE SPA/104
 El radicado LEI AREA CUADRADAS es de carácter
 Administrativo. Para más información por favor
 contactar al 2016 0314 Bogotá D.C. - 007508



Bogotá, D.C. 05 de Abril de 2019

A2-ADM-013-19

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO
 DADEP**

Atn. Nadime Yaver Licht
 Directora del DADEP
 Carrera 30 No. 25-90 Piso 15
 Bogotá D.C.

Ref: Proyecto de Asociación Público Privada, de Iniciativa privada "APP para la recuperación de 5600 m2 de espacio público de las bahías de las calles 96 y 97 entre carreras 10 y 11: Espacio Público, Movilidad, Comercio y Estacionamientos".

Asunto: Evaluación financiera y solicitud de cierre del proceso de la etapa de Factibilidad según la resolución 087 del 2018.

Respetada Doctora Nadime Yaver:

De la manera más respetuosa y atendiendo los plazos establecidos para la entrega de la estructuración del proyecto según radicado DADEP 20184120008011, quiero manifestarle lo encontrado durante la modelación financiera del proceso en referencia.

Mediante radicación **A2-ADM-0063-18** se expuso lo siguiente:

1. Una vez concluida la etapa de diseños, los estudios de suelos y estructurales presentaron un resultado que sobrepasa los cálculos de la prefactibilidad, dichos estudios indicaron que dado el tipo de suelo donde se desarrolla el proyecto y la profundidad de las excavaciones para lograr los 2 sótanos con las alturas solicitadas por DADEP, la obra debería desarrollarse mediante unos pilotes con profundidad de 55 metros, y las pantallas circundantes con 15 metros aparte de una loza de cimentación con mayores dimensiones.

Carrera 47 A No. 96-41
 Oficina 603
 Teléfono: 2016 1500
 Fcx: 2016 0314
 Bogotá - Colombia

www.areacuadrada.com



Dichos cambios generaron un incremento del 18.3% en el presupuesto de ejecución.

Así mismo los cupos de parqueo se redujeron en un 15.12% reduciendo los ingresos.

2. Las anteriores situaciones generaron un desbalance económico en la factibilidad imposibilitando el cierre financiero.

El interés como proponentes es continuar con el proyecto por lo que en la actualidad nos encontramos estudiando y diseñando dos alternativas con el ánimo de conseguir nuevamente el cierre financiero. Dichas propuestas son:

- a. Evaluar la posibilidad de combinar el uso planteado en la prefactibilidad (parqueaderos) con usos que generen mayor rentabilidad por metro cuadrado, para ello se está explorando integrar dentro de los proponentes a nuevas empresas que manejan nuevos tipos de negocio.
- b. Realizar una nueva propuesta de diseño, la cual está actualmente en elaboración y consiste, entre otras cosas, en disminuir el área construida, disminuir el número de sótanos y la profundidad de las excavaciones y plantear la altura libre de 4.00 mt. Para evaluar si con esta nueva alternativa la reducción de costos permite que el ejercicio financiero pudiera cerrar positivamente, así mismo esto permitirá un espacio más versátil que sea susceptible a eventuales modificaciones e implica la posibilidad real de albergar usos diferentes al de parqueadero.

Mediante el comunicado No. 20184120008011, se nos otorgo un plazo hasta el 08 de abril del 2019, en la cual se recuerda que la estructuración del proyecto en etapa de factibilidad se encuentra a cargo y corre por cuenta y riesgo del originador. Y que, si el originador de la iniciativa privada no hace entrega de la información en etapa de factibilidad en el plazo establecido, la iniciativa se considera fallida!..

Atendiendo este nuevo plazo acogimos como reto buscar alternativas que volvieran viable desde el punto de vista económico y financiero la iniciativa privada para la recuperación del espacio público de las bahías de las calles 96 y 97 entre carreras 10 y 11.

Dentro de las consideraciones arquitectónicas se estudiaron 3 modelos de Negocios.

Estos escenarios tuvieron en cuenta las consideraciones del sector financiero y de los socios estratégicos para la administración del parqueadero y del Gimnasio.

- El sector financiero consultado establecido las siguientes condiciones:
 1. El porcentaje apalancado no superaría el 70 % del valor total de las inversiones.
 2. El tiempo en el cual ellos amortizarían el crédito sería de máximo 10 años.
 3. El interés del crédito se fija dependiendo de la Garantía Real que el originador deje en contraprestación.

- Los administradores del parqueadero expusieron las siguientes condiciones del mercado:
 1. La ocupación de un parqueadero se mide en numero de rotaciones, siendo para esta zona de 1.5 horas por rotación.
 2. El numero de rotaciones para los parqueaderos en sótano es de 4 veces al día. Es decir 6 horas de funcionamiento.
 3. El número de rotaciones para los parqueaderos en Bahía es de 6 veces al día. Es decir 9 horas de funcionamiento.
 4. El uso de duplicadores o de valet parking disminuye en un 30% la ocupación.

- Los Operadores del Gimnasio tienen los siguientes requisitos:
 1. El área mínima de operación para el gimnasio en un solo nivel es de 2,000 m2
 2. El área mínima de operación para la piscina es de 800 m2 a doble altura.
 3. Para su operación necesitan la disponibilidad de 30 cupos de parqueadero permanente y el uso de por lo menos 75 m2 de área destinada al local comercial para generar el acceso al gimnasio.

Atendiendo todos estos requerimientos, se modelaron las siguientes alternativas en búsqueda de un cierre financiero.



95

Opción 1. Dos Sótanos en calle 96 y 97 para parqueaderos, recuperación de espacio público y locales comerciales.

Opción 2. Dos Sótanos en calle 96 y 97 para uso mixto; en primer sótano destinado a Gimnasio y Piscina y Segundo Sótano destinado a Parqueaderos, recuperación de espacio público y locales comerciales.

Opción 3. Un sótano en calle 96 y 97 para uso destinado a Gimnasio y Piscina, recuperación del espacio público con generación de bahía de estacionamiento para parqueos con recarga de autos eléctricos y locales comerciales.

	Opción 1	Opción 2	Opción 3
CONSIDERACIONES DE DISEÑO			
Area Construida Parqueadero	6,994	6,230	2,636
Area Reconstruccion Plazoleta y Andenes	5,949	5,949	5,949
Area Construida Locales Comerciales	260	260	260
Area de Acabados GyM	-	2,332	2,600
Costo Directo m2 Construccion Parqueadero	\$ 2,350,000	\$ 2,450,000	\$ 2,950,000
Costo Directo m2 Reconstruccion Plazoleta y Andenes	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000
Costo Directo m2 Construccion Locales Comerciales	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000
Costo Directo m2 Acabados GyM	\$ -	\$ -	\$ -
Inversion obra Construccion de Edificacion	\$ 16,437,028,000	\$ 15,262,936,500	\$ 7,776,436,000
Inversion obra Reconstruccion Plazoleta y Andenes	\$ 2,677,050,000	\$ 2,677,050,000	\$ 2,677,050,000
Inversion obra Locales Comerciales	\$ 338,000,000	\$ 338,000,000	\$ 338,000,000
Inversion obra Acabados GyM	\$ -	\$ -	\$ -
Total Inversion Costo Directo Obras	\$ 19,452,078,000	\$ 18,277,986,500	\$ 10,791,486,000
Costo Indirecto para las Obras (AIU 15%)	\$ 2,917,811,700	\$ 2,741,697,975	\$ 1,618,722,900
Estudios Tecnicos y Diseños (8% CD)	\$ 1,556,166,240	\$ 1,462,238,920	\$ 863,318,880
Gasto de Interventoria (9% CD)	\$ 1,750,687,020	\$ 1,645,018,785	\$ 971,233,740
Gestion General del Proyecto	\$ 500,000,000	\$ 500,000,000	\$ 500,000,000
Total Inversion Costo Indirectos Obras	\$ 6,724,664,960	\$ 6,348,955,680	\$ 3,953,275,520
TOTAL INVERSION OBRAS	\$ 26,176,742,960	\$ 24,626,942,180	\$ 14,744,761,520



	Opcion 1	Opcion 2	Opcion 3
CONSIDERACIONES DE OCUPACION			
Cupos Parquadero Vehiculos Sotano	219	100	
Cupos Parquadero Vehiculos en Bahía	0		40
Cupos Parquadero Motos	52	28	15
Cupos Parquadero Bicideta	110	70	15
Area Arriendo Local Comercial	260	260	260
Valor Hora Cupo Vehiculo (85\$/min) Antes de Iva	\$ 5,100	\$ 5,100	\$ 5,100
Valor Hora Cupo Moto (30\$/min)	\$ 2,550	\$ 2,550	\$ 2,550
Valor Hora Cupo Bicideta (10\$/min)	\$ 850	\$ 850	\$ 850
Valor mes por m2 de Arriendo Local	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000
Indice Ocupación Cupos Vehiculares en sotano - 4 Rotaciones	20%	25%	0%
Indice Ocupación Cupos Vehiculares Bahía - 6 Rotaciones	0%	0%	40%
Indice Ocupación Cupos Motos	30%	30%	30%
Indice Ocupación Cupos Bicideta	10%	10%	20%
Indice Ocupación Local Comercial - Ocupacion Bodytech de local de 65 m2	100%	75%	75%
Total de Horas al mes de Servicio de Parquadero	416	480	
Total de Horas al mes de Servicio de Parquadero Bahía			480
Total Ingresos por parqueadero (Anual)			
	\$ 1,317,584,320.00	\$ 892,051,200.00	\$ 550,800,000.00
Total Ingresos por Local Comercial (Anual)			
	\$ 187,200,000.00	\$ 140,400,000.00	\$ 140,400,000.00
Total Ingresos por Arriendo GyM (Anual)			
		\$ 1,500,000,000.00	\$ 1,500,000,000.00
Total OPEX PARQUEADERO (Anual)			
	\$ 658,792,160.00	\$ 535,230,720.00	\$ 385,560,000.00
Total OPEX LOCALES COMERCIALES (Anual)			
	\$ 18,720,000.00	\$ 14,040,000.00	\$ 14,040,000.00
Total OPEX ESPACIO PUBLICO (Anual)			
	\$ 26,770,500.00	\$ 26,770,500.00	\$ 26,770,500.00
Saldo de Caja			
	\$ 800,501,660	\$ 1,956,409,980	\$ 1,764,829,500
Tasa Efectiva Anual Credito Bancario	12.68%	12.68%	12.68%
IPC - Incremento de Costos y Arrendos	4.50%	4.50%	4.50%
Porcentaje del Saldo de Caja destinado a la deuda	90%	90%	90%
Valor destinado al pago de la deuda	\$ 720,451,494	\$ 1,760,768,982	\$ 1,588,346,550
Numero de Años Amortizando Deuda	30.00	30.00	20.00
Area Comercial adicional para pagar deuda en 30 Años	2,578.03	754.14	

Ninguno de los modelos planteados pudo lograr un equilibrio entre lo Técnico, Económico y Financiero. El empeño que se puso para lograr una solución urbanística no convergió con un cierre financiero exitoso.

Cócher 147 \ No.96-41
 Oficina 603
 Teléfono: 296 1500
 Fax: 296 0514
 Bogotá - Colombia



Por lo anterior solicitamos a ustedes, que en vista que no se logró el objetivo del Proyecto de Asociación Público Privada, de iniciativa privada "APP para la recuperación de 5600 m2 de espacio público de las bahías de las calles 96 y 97 entre carreras 10 y 11: Espacio Público, Movilidad, Comercio y Estacionamientos". se permitan a declarar **LA INICIATIVA FALLIDA**, por todo lo expuesto anteriormente.

Que sea el momento para agradecer todo su apoyo y firme disposición en el acompañamiento que nos prestaron durante el proceso que duro esta etapa de Factibilidad.

Cordialmente,

JHON ALEXANDER MOLINA SUPELANO
Representante Legal
AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.
NIT 900.518.709-2

Camara 47A No.96-41
 Oficina 603
 Telefono: +96 1500
 Fax: 296 0314
Bogotá - Colombia

www.areacuadrada.com





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
BOGOTÁ D.C.
CALLE DEL REINO DE CAQUETIA
150-100-100
BOGOTÁ D.C.



No 2019 400 007632-2
Fecha Rad 09/04/2019 10:42:14
Escribador W.G. VALDRON
Dest. DAF DE SPALHO
Remite a: CUI AREA CALIBRADA CONSTRUCCION
Visite nuestra Página: www.dadep.gov.co
Carrera 30 No. 25-90 Bogotá D.C. 0872510



Bogotá, D.C. 06 de Abril de 2019

A2-ADM-0020-19

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO
DADEP**

Atn. Nadime Yaver Licht
Directora del DADEP
Carrera 30 No. 25-90 Piso 15
Bogotá D.C.

Ref: Proyecto de Asociación Público Privada, de iniciativa privada "APP para la recuperación de 4700 m2 de espacio público de plazoleta del Teatro Nacional La Castellana y su área de influencia: Espacio Público, Movilidad, Comercio y Estacionamientos".

Asunto: Solicitud de cierre del proceso de la etapa de Factibilidad según la resolución 088 del 2018.

Respetada Doctora Nadime Yaver:

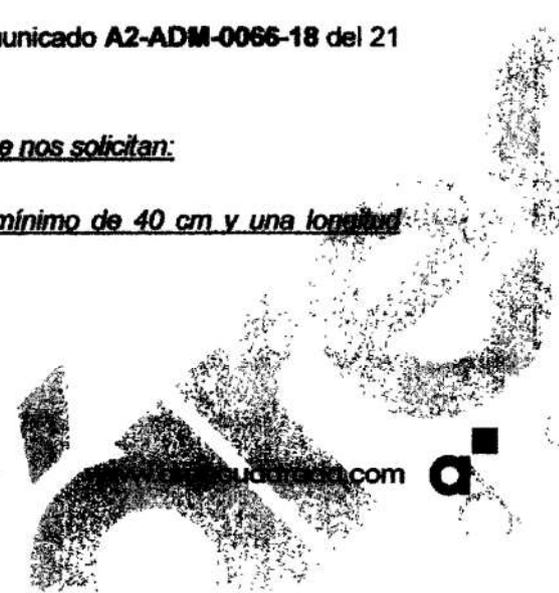
De la manera más respetuosa y atendiendo los plazos establecidos para la entrega de la estructuración del proyecto según radicado DADEP 20184120008021, quiero manifestarle lo siguiente.

Presentadas las dificultades técnicas enunciadas en el comunicado A2-ADM-0066-18 del 21 de diciembre del 2018, en las cuales se encontró que:

Las recomendaciones entregadas por la Firma Alfonso Uribe nos solicitan:

- Muros de Contención Tipo Pantalla con espesor mínimo de 40 cm y una longitud mínima de 1.7 veces su altura libre.

Código 47470195-41
Oficina 001
Teléfono 264-1800
Fax 266-0113
Bogotá - Colombia



- El tipo de cimentación recomendado es un sistema combinado entre Pilotes y Placa. Esta placa será tipo macizo con vigas descolgadas con un espesor estimado de 1 m.
- Los pilotes serán tipo Kelly ya que por la profundidad mínima no es posible construir pilotes de hélice continua y además se perdería el concreto y el acero en los primeros 7 u 8 m.

Así las cosas, estamos revisando, rediseñando y reestructurando el proyecto para lograr un balance y cierre financiero, toda vez que la mayor altura libre de los sótanos solicitada por la entidad y las recomendaciones del Geotecnista nos cambiaron las condiciones presupuestadas inicialmente...

Durante este periodo de prorroga se estudiaron alternativas técnicas que bajarán el impacto en el costo de la estructura, dentro de estas opciones la única que se acomodaba a los presupuestados en la etapa de prefactibilidad es construir un solo sótano y un uso más denso en la cubierta. Esta opción se aleja de la esencia del proyecto de APP, y por ende no se viabilizó esta alternativa.

Ninguno de los modelos planteados pudo lograr un equilibrio entre lo Técnico, Económico y Financiero. El empeño que se puso para lograr una solución urbanística no convergió con un cierre financiero exitoso.

Por lo anterior solicitamos a ustedes, que en vista que no se logró el objetivo del Proyecto de Asociación Público Privada, de iniciativa privada "APP para la recuperación de 4700 m² de espacio público de plazoleta del Teatro Nacional La Castellana y su área de influencia: Espacio Público, Movilidad, Comercio y Estacionamientos". se permitan a declarar **LA INICIATIVA FALLIDA**, por todo lo expuesto anteriormente.





Que sea el momento para agradecer todo su apoyo y firme disposición en el acompañamiento que nos prestaron durante el proceso que duro esta etapa de Factibilidad.

Cordialmente,

JHON ALEXANDER MOLINA SUPELANO
Representante Legal
AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.
NIT 900.518.709-2

Calle 1047A No. 96-41
Oficina 1015
Teléfono: 266 1300
Fax: 266 0114
Bogotá - Colombia

