CMS Rodríguez-Azuero

Señores
Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes

Atte: María Carolina Escobar Solano
Enviado por correo electrónico a: mescobars@mincultura.gov.co

Bogotá D.C., 11 de julio de 2025

CMS Rodríguez-Azuero
Cra. 7 #71 – 21
Edificio Avenida Chile Ofc. 1501.
Bogotá
Colombia
T +57 1 321 8910
cms.law

Remite:
Carlos Sánchez
Socio
T +57 1 321 8910 ext. 100
C carlos.sanchez@cms-ra.com

Ref. Consulta del Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes relacionada con el cronograma de obra y la retribución en los contratos de obra del HSJD

Estimada María Carolina

En atención al trabajo que ha sido encomendado por el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes (el "**MinCulturas**" o la "**Entidad**") a CMS Rodríguez Azuero, en el marco del Contrato de Prestación de Servicios No. 0573-2025, que tiene por objeto la *"prestación de servicios profesionales jurídicos especializados al Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes en materia de derecho administrativo y contratación estatal, especialmente para los contratos y procesos relacionados con la recuperación del Hospital Universitario San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil*," y de conformidad con la solicitud del pasado 7 de julio y las reuniones del 3 y 8 de julio, se da respuesta a la solicitud de la Entidad de que sea emitida una propuesta de ajuste en la forma de pago de los contratos de obra derivados del proceso de Licitación Pública N° MC-LP-004-2024.

El presente documento se ha elaborado en nuestra condición de asesores legales de la Entidad, por lo cual no comprende aspectos técnicos, financiero ni otros distintos a los aspectos jurídicos.

Este documento está sujeto al secreto profesional derivado de la relación de confianza que surge entre el profesional del derecho y su cliente. El mismo se entrega al Cliente en nuestra calidad de abogados de éste y se encuentra dirigida exclusivamente al Cliente para su consideración, para los propósitos establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios. El uso que el Cliente de este documento es de su exclusiva responsabilidad.

El contenido de este documento es confidencial y puede tener privilegios legales. Si usted no es el destinatario previsto de este documento, cualquier divulgación, copia, distribución o uso de su contenido está estrictamente prohibido, y debe notificar al remitente de inmediato y luego eliminar el documento de su sistema (incluidos los anexos del documento y cualquier otra información asociada). Para más información sobre nuestras oficinas diríjase a cms.law.

Si tiene alguna inquietud, queja o solicitud sobre el Tratamiento de sus datos personales o por qué está recibiendo este documento, puede dirigirse a nosotros a través de cualquiera de los canales anunciados en nuestra Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en el siguiente link: https://cms.law/es/COL/. En el pie de página darle clic a "Política de privacidad". Este botón lo remitirá a la página global de privacidad de CMS en inglés donde podrá desplazarse hacia abajo hasta encontrar a "Colombia" y podrá descargar la política en inglés y en español.

CMS Rodriguez-Azuero is a member of CMS LTF Limited (CMS LTF), a company limited by guarantee incorporated in England & Wales (no. 15367752) whose registered office is at Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AF United Kingdom. CMS LTF coordinates the CMS organisation of independent law firms. CMS LTF provides no client services. Such services are solely provided by CMS LTF's member firms in their respective jurisdictions. CMS LTF and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS LTF and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

Ubicaciones de CMS: Aberdeen, Abu Dabi, Amberes, Ámsterdam, Barcelona, Belgrado, Bergen, Berlín, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Bruselas, Bucarest, Budapest, Casablanca, Ciudad de México, Colonia, Dubái, Dublín, Düsseldorf, Edimburgo, Estambul, Estocolmo, Estrasburgo, Fráncfort, Funchal, Génova, Glasgow, Gotemburgo, Hamburgo, Hong Kong, Johannesburgo, Kiev, Leipzig, Lima, Lisboa, Lituana, Liverpool, Londres, Luanda, Luxemburgo, Lyon, Madrid, Mánchester, Maputo, Mascate, Milán, Mombasa, Mónaco, Múnich, Nairobi, Oslo, París, Pekín, Podgorica, Poznán, Praga, Reading, Riad, Rio de Janeiro, Roma, Santiago de Chile, São Paulo, Sarajevo, Shanghái, Sheffield, Singapur, Skopie, Sofía, Stavanger, Stuttgart, Tel Aviv, Tirana, Varsovia, Viena, Zagreb y Zúrich.

1. Antecedentes

Como resultado del Proceso de Selección de Licitación Pública N° MC-LP-004-2024, para seleccionar a los contratistas que realizarán las obras de intervención integral de varios inmuebles que hacen parte del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, en la ciudad de Bogotá D.C., declarado Bien de Interés Cultural del ámbito nacional, de acuerdo con lo establecido para cada Grupo, el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes celebró con el adjudicatario de cada Grupo, el contrato de obra para cada unas de las edificaciones comprendidas en la Licitación:

- Grupo 1: Edificio Salud Mental.
- Grupo 2: Edificio San Roque.
- Grupo 3: Edificio Jardín Infantil.
- Grupo 4: Edificio Cundifarma.
- Grupo 5: Edificio Inmunológico.
- Grupo 6: Edificio Capilla- Convento.
- Grupo 7: Edificio San Jorge.

El Proceso de Selección previó que se suscribiera un contrato de obra para cada uno de los Grupos, de acuerdo con el modelo de minuta de contrato de obra que figura como Anexo 4 de los documentos del Proceso de Selección, con el objetivo de brindar condiciones uniformes para todos los Grupos, de acuerdo con los principios de eficiencia, transparencia y objetividad, facilitar la gestión y seguimiento de la ejecución contractual. Lo anterior, sin perjuicio de las particularidades de cada edificio que son consideradas en cláusulas puntuales de la minuta de contrato, que así se identifican y en los anexos técnicos y apéndices de cada edificio.

Los contratos celebrados corresponden a contratos de obra, definidos en el numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 como aquellos que *"celebren las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago".*

En cuanto a la forma de Retribución, los contratos tienen las siguientes características:

- La Retribución remunera de manera integral todas las prestaciones a cargo del Contratista y corresponderá a la sumatoria de los valores que se consignen en las Actas Parciales de Obra y en el Acta de Terminación y Recibo Final de Obra, las cuales serán calculadas conforme se establece en el numeral 11.2 de la minuta.

- Se introducen Componentes, que corresponden a cada uno de los conjuntos de actividades constructivas relacionadas y que conforman una parte del proceso de Intervención del Edificio, las cuales se describen en el Anexo Técnico. La fórmula de retribución tiene en cuenta los componentes que han sido terminados y aceptados por la Interventoría en el mes de cálculo durante la Etapa de Construcción. Mediante Adenda 2 se incorporó en la cláusula 21 la posibilidad de que el informe de revisión de las especificaciones técnicas del contratista proponga una modificación de los Componentes.

- Se incluye un Valor para Ajustes, el cual permite a la Entidad reconocer el valor real de la variación del IPC en el cálculo de la retribución, como fórmula de reajuste, hasta por el Valor para Ajustes.

- Se prevé Anticipo y el valor del Anticipo para cada uno de los contratos que es la suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del Valor Estimado de la Retribución, sin considerar el Valor para Ajustes. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 50 de la Ley 80 de 1993.

- La fórmula de retribución incluye el reconocimiento del valor del costo directo de los pagos parciales de componentes no completados en el plazo previsto en el cronograma de obra como consecuencia de un Evento Eximente de Responsabilidad, descrito en el capítulo X de la minuta en los términos del inciso final del artículo 1604 del Código Civil.
- Se regulan los intereses de mora, así como la tasa aplicable.

La minuta de contrato de obra contempla la división de la ejecución del contrato en las siguientes Etapas:

- Etapa de Preconstrucción: La Etapa de Preconstrucción correrá desde la Fecha de Inicio hasta la fecha en que se cumplan las condiciones precedentes para el inicio de la siguiente etapa.
- Etapa de Construcción: Esta Etapa empezará en la fecha en la que se cumplan las condiciones precedentes para su inicio y terminará con la suscripción del Acta Parcial de Obra en la que se encuentre el último de los Componentes del Edificio.
- Etapa de Alistamiento: Esta Etapa empezará con la suscripción del Acta Parcial de Obra en la que se encuentre el último de los Componentes del Edificio y terminará con la suscripción del Acta de Terminación y Recibo Final Obra.

Finalmente, es relevante señalar que la minuta de contrato de obra incluye un capítulo de ecuación contractual en el cual se regula la asignación de riesgos entre las partes, de acuerdo con las características del proyecto y partiendo del principio de que los riesgos se asignan a quien esté en mejor capacidad de administrarlo, de acuerdo con el CONPES 3714 de 2011.

Se asignan al Contratista, de acuerdo con las cláusulas del contrato, los siguientes riesgos:

- Los efectos favorables o desfavorables derivados de las variaciones en las variables que determinan el costo total de las Intervenciones, excepto por el riesgo de mayores cantidades de obra, toda vez que es una obligación contractual del Contratista obtener los resultados previstos en el presente Contrato y en especial los previstos en las Especificaciones Técnicas.
- Los efectos derivados de deficiencias o insuficiencia de los Estudios de Detalle de Distribución Espacial elaborados por el Contratista durante la Etapa de Preconstrucción y de las Especificaciones Técnicas, una vez surtido el trámite al que se refiere la cláusula 21.
- Los efectos derivados de las variaciones en el costo todos los estudios técnicos requeridos para la ejecución de las Intervenciones, sus efectos sobre el Cronograma de Obra y sobre el costo total.
- Los efectos desfavorables derivados de accidentes en obra, en el Área del Proyecto y/o en el Predio que afecten a sus empleados, Subcontratistas, terceros y medio ambiente, siempre que los mismos sean causados por los empleados del Contratista, por sus Subcontratistas o por cualquier otra persona natural o jurídica que pueda hacer responsable extracontractualmente al Contratista por sus actos, hechos u omisiones.
- Los efectos derivados de las Cantidades de Obra Imputables al Contratista.
- Los efectos favorables y desfavorables de la condición de bien de interés cultural del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil en el que serán ejecutadas las Intervenciones, en tanto es obligación del Contratista obrar con especial cuidado en la ejecución de las Intervenciones, dado el contexto en que se encuentra el Edificio.
- Los efectos favorables o desfavorables derivados de las variaciones en las condiciones económicas

- Parcialmente, los efectos derivados de las variaciones del IPC, esto es los valores que excedan el Valor para Ajustes.
- Los efectos derivados de las variaciones en la rentabilidad del negocio y obtención de utilidades o sufrimiento de pérdidas
- Los efectos de las variaciones en los costos asociados a la ejecución de las actividades de gestión social y del Plan de Manejo Ambiental
- Parcialmente, los efectos en la ejecución de las Intervenciones que se deriven de hechos de carácter político o social, en tanto sean asegurables.
- Los efectos derivados de las modificaciones en Ley Aplicable; os efectos derivados del acaecimiento de eventos cubiertos por las pólizas y los efectos derivados de la variación en el costo de las garantías y de su renovación.
- Los efectos derivados del contenido de las Licencias y Permisos requeridos para la ejecución de las Intervenciones
- Parcialmente, los efectos favorables o desfavorables asociados a la modificación de la Licencia de Construcción
- Parcialmente, los efectos que se deriven de la ocurrencia de Eventos Eximentes de Responsabilidad, en tanto asumirá las consecuencias del daño emergente y la mayor permanencia en obra causada por éstos, salvo que se trate de hechos no asegurables.

Por su parte, se asignan a la entidad, de acuerdo con las cláusulas del contrato, los siguientes riesgos:

- Los efectos favorables o desfavorables derivados de las Cantidades Adicionales de Obra;
- Los efectos desfavorables derivados de los Ítems de Obra no Previstos, en tanto éstos impliquen un mayor valor del Valor Estimado de la Retribución;
- Los efectos desfavorables derivados de indisponibilidad o demora en la puesta a disposición del Edificio;
- Los efectos desfavorables derivados de la ocurrencia de un Evento Eximente de Responsabilidad, siempre que éste tenga origen en riesgos no asegurables;
- Parcialmente, los efectos derivados de la demora en la modificación de la Licencia de Construcción;
- Parcialmente, los efectos desfavorables derivados de las variaciones del IPC, esto es hasta el Valor para Ajustes;
- Los costos asociados a la necesidad de descontaminación del suelo para la ejecución de las Intervenciones;
- Parcialmente, los efectos derivados de las variaciones en el nivel freático del Predio en el que se ubica el Proyecto, cuando este supere los niveles indicados en el estudio de suelos y/o el en proyecto hidráulico;
- Los costos asociados al traslado y protección de Redes, en tanto, de llegar a requerirse actividades asociadas al traslado y protección de Redes, éstas serán asumidas por la Entidad como Ítems de Obra no previstos.

Todo riesgo no asignado expresamente a la Entidad se entenderá como asignado al Contratista.

2. Asunto planteado por la Entidad

De acuerdo con la información indicada por el equipo de la supervisión, los contratos de obra se encuentran en Etapa de Preconstrucción. En esta etapa se define el Cronograma de Obra de cada proyecto, el cual, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 26.1 es presentado en 2 ocasiones: la primera en el plazo previsto en el Anexo Técnico, y la segunda junto con el Informe de Revisión de las Especificaciones Técnicas, que el Contratista debe presentar de acuerdo con lo establecido en la sección 21.2 de la cláusula 21.

Asimismo, en esta etapa el Contratista de Obra realiza la apropiación y revisión de las Especificaciones Técnicas y advierte desde un principio las necesidades de modificación, según se regula en la cláusula 21 de la minuta de contrato y en el Anexo Técnico y para los Edificios Salud Mental, Cundifarma y San Roque, debe elaborar y presentar al Interventor los Estudios de Detalle de Distribución Espacial.

En consideración del estado de ejecución de los contratos y de la planeación presupuestal, la Entidad ha solicitado que sea emitida una propuesta de ajuste en la forma de pago de los contratos de obra derivados del proceso de Licitación Pública N° MC-LP-004-2024. Lo anterior, teniendo en cuenta que, en la elaboración de los Cronogramas de Obras durante la Etapa de Preconstrucción, se ha encontrado que la terminación de los Componentes previstos en el Anexo Técnico demandaría plazos más prolongados que los inicialmente estimados, situación que debería ser considerada en la previsión de la remuneración de los contratistas en coordinación con la ejecución presupuestal, sin que tales estimaciones puedan alterar el plazo estimado del Contrato y de sus Etapas, ni el plazo para la entrega del último Componente y por lo tanto la fecha para la terminación de la Etapa de Alistamiento.

3. Ajustes a la minuta de contrato de obra

Teniendo en cuenta los antecedentes y la estructura del contrato de obra descritas en la sección 1 anterior, se encuentra viable plantear un ajuste en los contratos de obra que, sin modificar la estructura del mecanismo de pago pactado en el contrato, permita reducir el plazo entre el momento en que se ejecuta y verifica un conjunto de actividades de obra y en el que se causa la retribución del contratista, sin alterar el valor ni plazo estimado de los contratos.

A continuación se presenta a consideración de la Entidad la propuesta discutida en la reunión del 8 de julio de 2025, en la que, manteniendo el esquema de la organización de las intervenciones por Componentes y el pago de cada Componente, en función de su terminación y aceptación por la Interventoría, se incorpora en la minuta de contrato la posibilidad de que en el Cronogramas de Obra se generen un mayor número de Componentes, que respondan a las características particulares y necesidades de las Intervenciones, de acuerdo con su planeación y la apropiación realizada por el Contratista de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 21.

Este ajuste complementaría la previsión que fue incluida en la Adenda 2 del proceso de selección, que incorporó en la cláusula 21 la posibilidad de que el informe de revisión de las especificaciones técnicas del contratista proponga una modificación de los Componentes.

Para ello sería necesario modificar las siguientes cláusulas de la minuta de contrato de obra:

- Cláusula 11, secciones 11.2.1 y 11.2.2
- Cláusula 21, secciones 21.1; 21.2; 21.3; 21.4.1;21.4.2 y 21.5
- Cláusula 26.2 y
- Cláusula 27.4

Como Anexo del presente Memorando se presenta la minuta de contrato tipo (Anexo 4 del Pliego de la Licitación Pública N° MC-LP-004-2024) con los ajustes propuestos para su revisión en las cláusulas señaladas.

Los ajustes planteados no modifican al estructura del contrato de obra, en tanto mantienen el esquema de pago por Componentes dispuesto. Así tampoco, modifican la asignación de los riesgos señalada en el capítulo IX de la minuta del contrato, que permanece igual. En particular, siguen estando asignados al contratista los efectos favorables o desfavorables derivados de las variaciones en las variables que determinan el costo total de las Intervenciones y los efectos desfavorables derivados de deficiencias o insuficiencia de las Especificaciones Técnicas y de los Estudios de Detalle de Distribución Espacial, cuando apliquen.

Si bien el Anexo Técnico y sus Apéndices, en particular, el Apéndice de Especificaciones Técnicas y de Componentes del Proyecto, señala los Componentes en los cuales se prevé la agrupación de las actividades de las intervenciones, en nuestro concepto, no resultaría necesaria su modificación para cada Edificio una vez se defina la misma, por cuanto la minuta de contrato de obra permitiría expresamente que tales ajustes queden consignados en el Cronograma de Obra, el cual, una vez surtido el procedimiento de revisión, será la base para la ejecución de las obras y para la verificación de los avances de obra por parte del Interventor.

4. Edificio Siberia

En reunión del 8 de julio de 2017, la Entidad solicitó identificar si los ajustes discutidos podrían ser aplicados al contrato de obra del Edificio Siberia que no formó parte de la Licitación Pública N° MC-LP-004-2024. Dicho contrato fue celebrado como resultado de la Licitación Pública MC-LP-007-2024 y, según lo indicado por la Entidad, se utilizó como referencia la misma minuta de contrato del proceso MC-LP-004-2024.

Al respecto, si bien se encuentra que la minuta de contrato no es exactamente igual a la minuta del Anexo 4 de la Licitación Pública N° MC-LP-004-2024, desde el punto de vista legal, en cuanto al esquema de la forma de retribución a partir de la agrupación de Componentes y el contenido de las cláusulas 11, 21, 26 y 27, se observa que, podrían aplicarse los mismos ajustes planteados en el numeral 3 anterior, siendo necesaria en todo caso, la verificación de la redacción final de cada una de dichas cláusulas.

Quedamos atentos para resolver cualquier inquietud.

Atentamente,

CMS Rodríguez-Azuero

Anexo 1
Solicitud de concepto

Culturas

Código TRD: 1110-2025

Culturas
Al contestar y/o consultar por favor cite este N°
Fecha: 2025-07-08 11:15:38
Radicado: MC26078S2025
Remitente: Mónica Orduña Monsalve
Destinatario: RODRIGUEZ – AZUERO ABOGADOS S.A
Tipo Tramite: ESTUDIO S
Asunto: Solicitud concepto y prop
Anexos: Folios: 1

Bogotá D.C., 07 de julio de 2025

Señores
RODRIGUEZ – AZUERO ABOGADOS S.A
Correo Electrónico: proyecto.minculturas@cms-ra.com, gigliana.rivero@cms-ra.com
Bogotá D.C.

Tipo de respuesta: N/A

Asunto: Solicitud concepto y propuesta ajuste forma de pago contratos de obra HSJD

Cordial saludo,

En el marco del Contrato de Prestación de Servicios No. 0573-2025, en concordancia con la reunión llevada a cabo el día 03 de julio de 2025, la Dirección de Patrimonio y Memoria del Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, solicita sea emitida una propuesta de ajuste en la forma de pago de los contratos de obra derivados del proceso licitatorio MC-LP-004-2024 que tuvo por objeto: *REALIZAR LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN INTEGRAL DE VARIOS INMUEBLES QUE HACEN PARTE DEL HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS E INSTITUTO MATERNO INFANTIL, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DECLARADO BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO NACIONAL, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO PARA CADA GRUPO.*

Se remiten cronogramas y presupuestos de cada una de las obras para su revisión. Los documentos podrán ser descargados del siguiente enlace:
CRONOGRAMAS DE OBRA

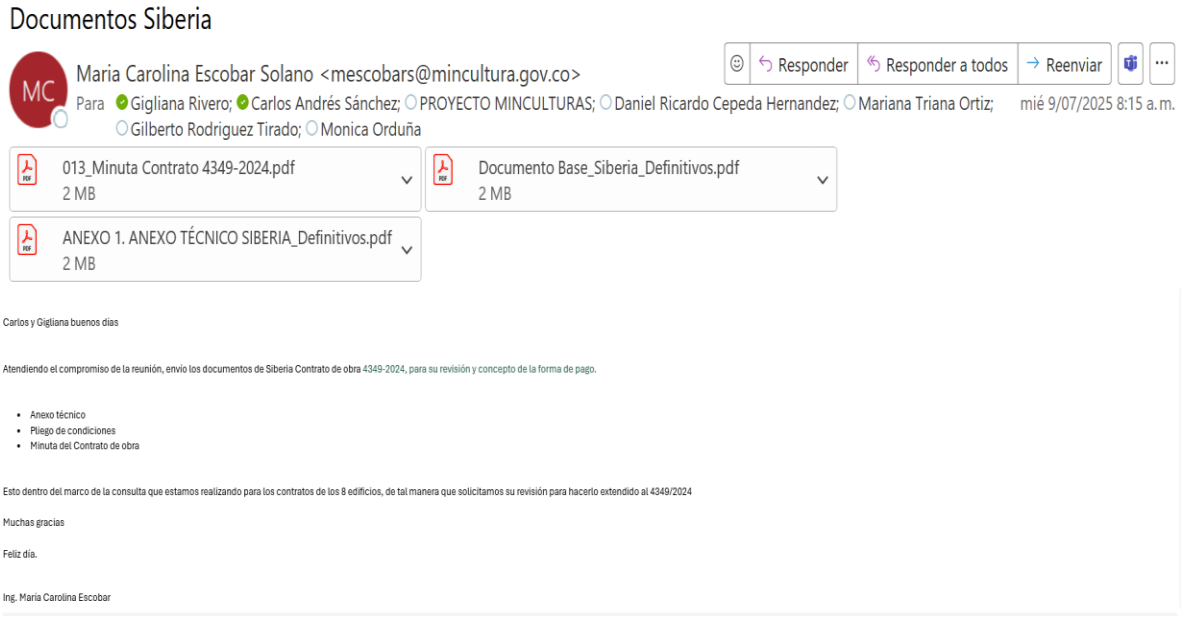
Agradecemos su atención y gestión

Cordialmente,

MÓNICA ORDUÑA MONSALVE
Directora de Patrimonio y Memoria
Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes

Proyectó: Daniel Ricardo Cepeda Hernández - Contratista Dirección de Patrimonio y Memoria.
Revisó: Mariana Triana Ortiz – Abogada Contratista Dirección de Patrimonio y Memoria.
María Carolina Escobar - Contratista Dirección de Patrimonio y Memoria.

Anexo 2
Solicitud Edificio Siberia



Documentos Siberia

Responder | Responder a todos | Reenviar

MC Maria Carolina Escobar Solano <mescobars@mincultura.gov.co>

Para Gigliana Rivero; Carlos Andrés Sánchez; PROYECTO MINCULTURAS; Daniel Ricardo Cepeda Hernandez; Mariana Triana Ortiz; Gilberto Rodriguez Tirado; Monica Orduña

mié 9/07/2025 8:15 a.m.

013_Minuta Contrato 4349-2024.pdf
2 MB

Documento Base_Siberia_Definitivos.pdf
2 MB

ANEXO 1. ANEXO TÉCNICO SIBERIA_Definitivos.pdf
2 MB

Carlos y Gigliana buenos dias

Atendiendo el compromiso de la reunión, envio los documentos de Siberia Contrato de obra 4349-2024, para su revisión y concepto de la forma de pago.

- Anexo técnico
- Pliego de condiciones
- Minuta del Contrato de obra

Esto dentro del marco de la consulta que estamos realizando para los contratos de los 8 edificios, de tal manera que solicitamos su revisión para hacerlo extendido al 4349/2024

Muchas gracias

Feliz día.

Ing. Maria Carolina Escobar