EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

San Victorino
Centro Internacional de Comercio Mayorista

Proceso de Convocatoria Pública



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ



Aporte en las dimensiones urbana y arquitectónica:

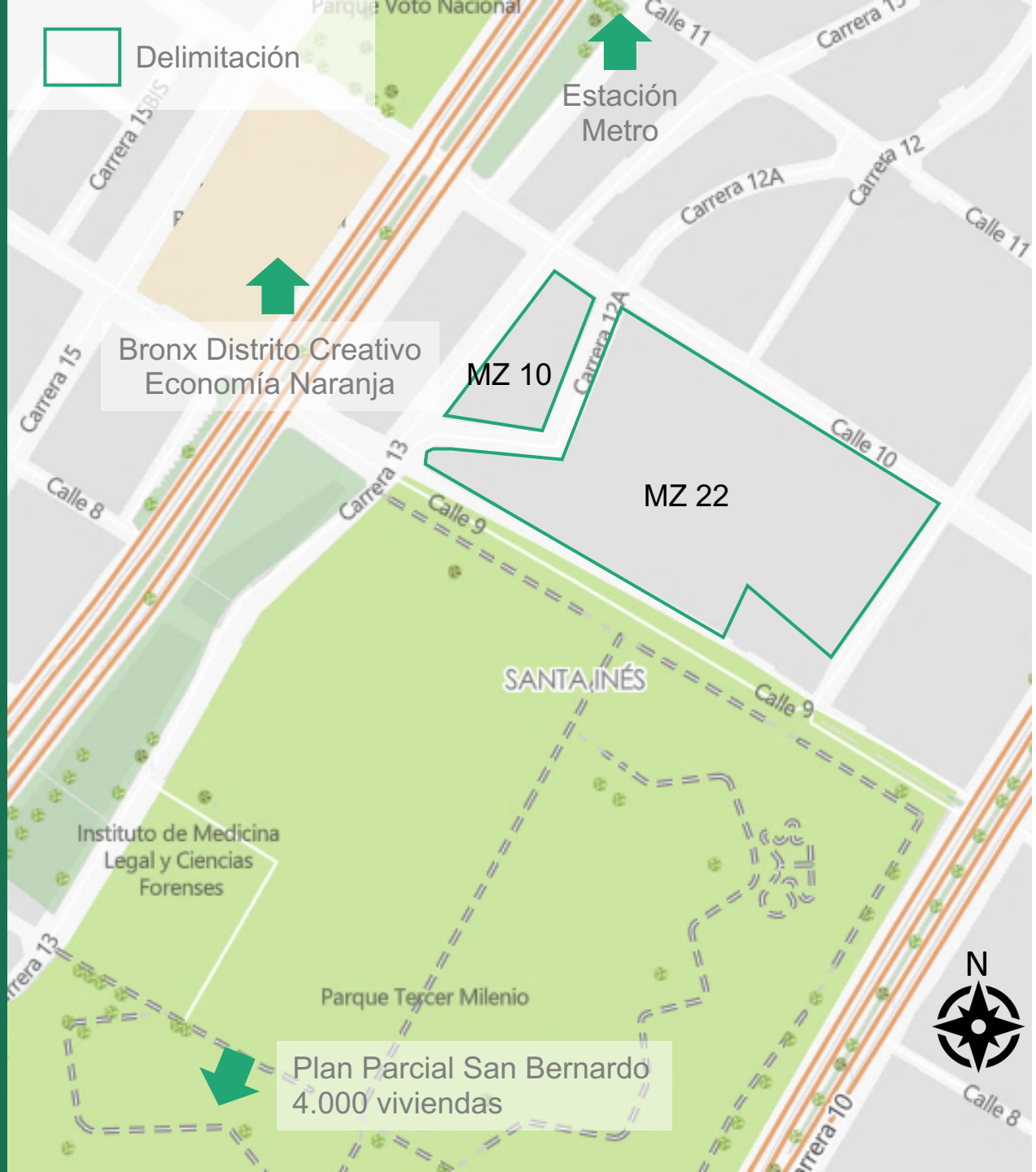
- ✓ Valorar positivamente todas las formas de comercio, las actividades económicas de la zona y sus condiciones de desarrollo.
- ✓ Proponer el espacio arquitectónico idóneo para la operación comercial que se conecte con la estructura urbana del entorno.
- ✓ Viabilizar un centro de comercio que corresponda al impacto metropolitano de la actividad económica del sector.

Agenda

1. Generalidades.
   a. Condiciones actuales.
2. Proceso de Selección.
   a. Características del proceso de selección.
3. Cronograma.



Luis E. Laverde
Subgerente de Gestión Inmobiliaria



Generalidades

Localización

1. Área de 2,4 ha en las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés.
2. Situado entre la carrera 11 (oriente) y la carrera 13 (occidente) y entre la calle 9 (sur) y la calle 10 (norte).
3. Inmerso en zona de confluencia de proyectos de renovación urbana y de reinterpretación de ciudad.
4. Intervención integral teniendo en cuenta dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales con aumento de la oferta de espacio público y áreas verdes.

Generalidades
Predios Afectos

- 4 predios afectos al proyecto.
- En proceso de obtener licencia de urbanismo.



- 8 predios afectos al proyecto.
- Cuenta con licencia de urbanismo.
- Requiere incorporar la totalidad de los predios a la licencia.

Generalidades

Proyecto Inmobiliario Comercial

Reconocer las dinámicas comerciales del centro de la ciudad, ampliando y mejorando la oferta de espacios que permitan el desarrollo de las cadenas productivas.

Fortalecer y dignificar la actividad comercial. Construcción de equipamientos y mejoras del entorno.

Recuperación del sector San Bernardo, Santa Inés y área de influencia. Valorizar el sector.

Priorizar los flujos peatonales, articulándolos con el espacio público del sector, generando conexiones con los sistemas de transporte masivo (actuales y futuros) y desestimulando el uso del vehículo particular.

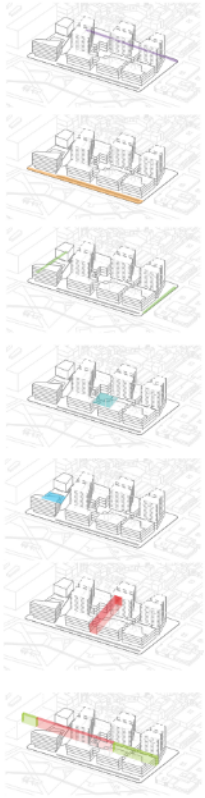
Valorar la actividad de las calles y el espacio público de su contexto inmediato, revitalizando la actividad del sector y del parque Tercer Milenio.



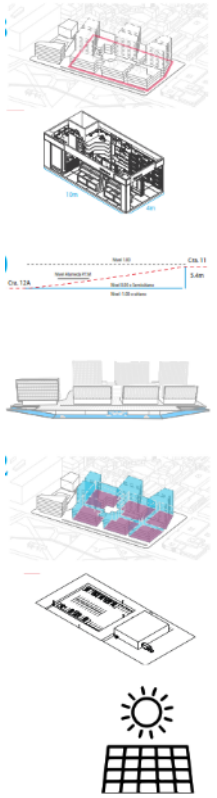
Generalidades

Plan de implantación Res. 063 de 2005 – Última modificación Res. 366 de 2015

MANZANA	USOS	ÁREA ÚTIL	I. DE OCUPACIÓN	I. DE CONSTRUCCIÓN	POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD	
22 Lic. Urb. 016 de 2016	**Principal:** **COMERCIAL DE USO METROPOLITANO.**	19.310,64 m2	0,67	4,5	86.897,88 m2	92.289,86 m2
10		3.594,65 m2	0,25	1,5	5.391,98 m2	







MANZANA	ESTACIONAMIENTOS (Sí permite sótanos)
22	Privados 190 Públicos 672 Motos 158 Bicicletas 431 Discapacitados 35 Cargue 6 Taxis 32
10	Privados 17 Públicos 70 Motos 16 Bicicletas 52 Discapacitados 4

Proceso de Selección

Objeto y alcance del proceso

OBJETO

“SELECCIONAR UN PATRIMONIO AUTÓNOMO PARA QUE RECIBA A TÍTULO DE APORTE CONDICIONADO, LOS ACTIVOS, BIENES INMUEBLES E INVERSIONES QUE ACTUALMENTE ESTAN EN TITULARIDAD DE EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA Y DEL INSTITUTO PARA LA ECONOMIA SOCIAL EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA”.

ALCANCE

Pagar los ACTIVOS, BIENES INMUEBLES E INVERISONES del PROYECTO que serán transferidos a título de aporte condicionado al PATRIMONIO AUTÓNOMO PROPUESTO – PAP, por parte de la ERU y del IPES.

Asegurar la construcción y entrega de las **ÁREAS IPES** definidas en el convenio 1725 de 2007 y sus otrosíes.

Asegurar la construcción y entrega del **ÁREA ERU**.

Proceso de Selección

Objeto y alcance del proceso

Aportes y Vinculación Distrital

Pago de Aportes y Desarrollo Inmobiliario

Patrimonio Autónomo Propuesto - PAP

- Recomposición de derechos por pago de aportes.
- Administración de aportes.
- Desarrollo Inmobiliario. Área IPES y ERU.

ERU e IPES

PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA

- Aporte activos, bienes inmuebles e inversiones.
- Formula esquema de negocio.
- Formula Plan de Implantación
- Trámite Licencias.

Aporte condicionado

- Área ERU
- Área IPES
- Pago valor contrato



San Victorino CICM

Desarrollo SVCICM

Pago valor contrato

Proponente Constituyente PAP

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE CIUDAD

- Aporte dinerario PAP pago contrato.
- Aportes dinerarios y desarrollo SVCICM.

Aportes entidades Distritales

Retorno Nuevo CAD a terceros involucrados.

Proceso de Selección
Valor Bienes y Aportes

PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

- Constituido el 6 de febrero del año 2007 en Fiduciaria Bogotá S.A. que en el año 2012 manifiesta y cede su posición contractual.
- Alianza fiduciaria S.A es la vocera actual del fideicomiso.
- El Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, se encuentra conformado por los bienes y aportes realizados por:
  I. Fideicomitente inicial – Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y
  II. Fideicomitente beneficiario posterior – IPES.



Valor base del proceso.

↓

Valor mínimo a garantizar en el proceso.

→

Mayor valor presente neto (VPN) ofrecido por el proponente.

↓

Flujos de pago propuestos en oferta económica
Plazo máximo para pago – **48 meses.**

+

Mayor valor primer pago – **Mínimo 20%** del valor total de la oferta.

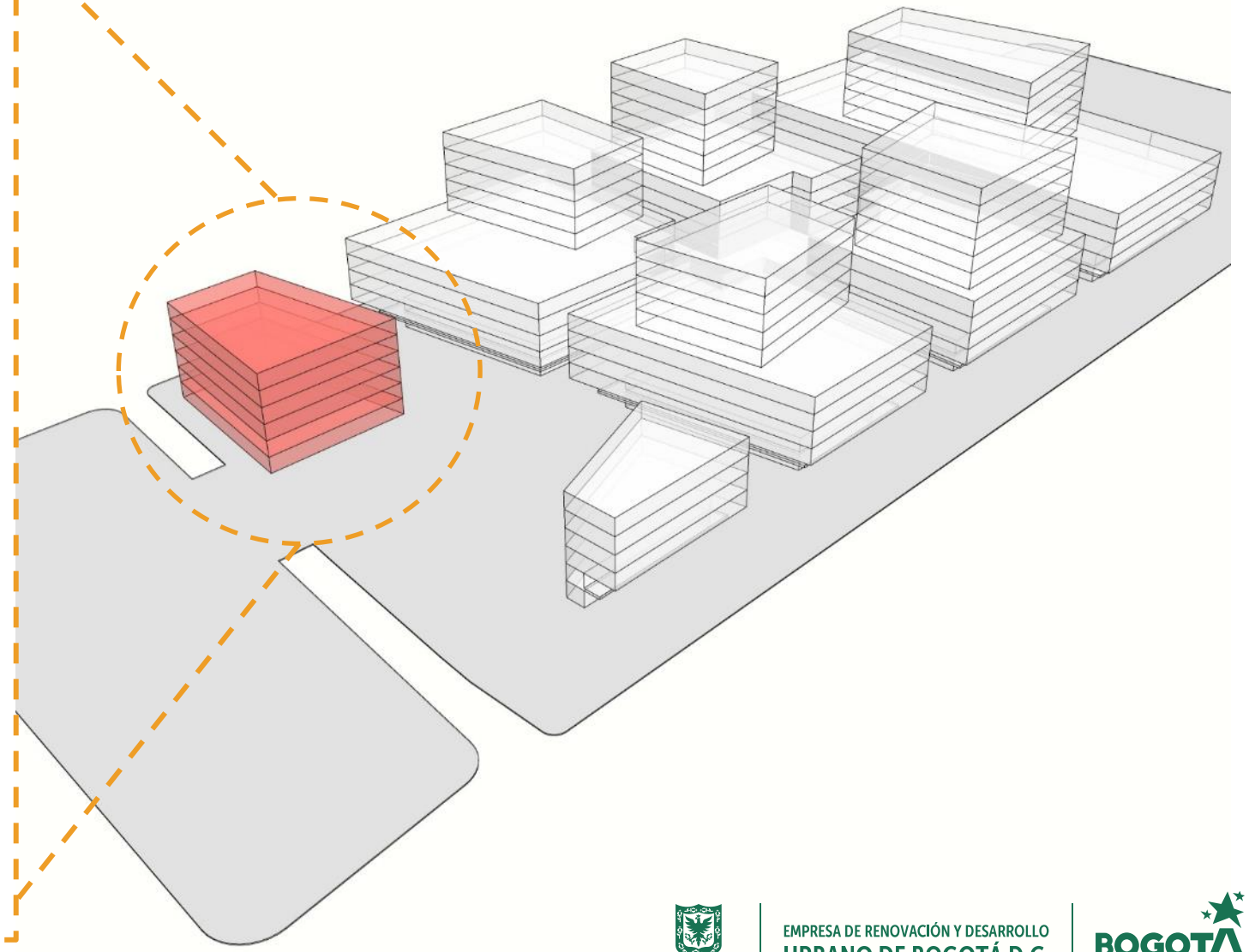
Proceso de Selección
Áreas IPES y Áreas ERU

ÁREAS IPES - CONVENIO 1725 DE 2007 SUSCRITO ENTRE LA ERU Y EL IPES.

- Localizadas en la Manzana 10.
- Deberán quedar en titularidad del IPES y entregadas físicamente en el tercer trimestre del año 2023.
- $2.981.832.550 disponibles en el PA SVCICM para la construcción de 800 m2 de área construida en áreas privadas en el proyecto.

ÁREAS ERU

- Corresponde al área total construida en la manzana 10 descontando sótanos y el ÁREA IPES atendiendo la norma aprobada en el Plan de Implantación.
- Deberá quedar en titularidad de LA EMPRESA y entregadas físicamente en el tercer trimestre del año 2023.
- La totalidad de las inversiones que se requieran para la ejecución de estas áreas serán asumidas por el adjudicatario y con cargo a sus recursos.



Proceso de Selección
¿Qué busca la ERU?

Gestión asociada

Sector Público
ERU

APORTES

- Fórmula modelo de negocio y estructura proceso de selección.
- Constituyó un **FIDEICOMISO** titular del los predios de las manzanas 10 y 22.
- Formuló Plan de Implantación.

BENEFICIOS

- Restitución de los aportes al FIDEICOMISO y de las inversiones dinerarias realizadas.
- Revitalización del sector de **SAN VICTORINO** con los parámetros definidos por el Distrito.



Sector Privado
PROPONENTE - PA

APORTES

- Paga 100% aportes
- Presenta y cumple requisitos habilitantes Jurídicos y financieros.
- Ejecutará por su cuenta y riesgo y con cargo a sus recursos el **PROYECTO INMOBILIARIO COMERCIAL.**
- Será el responsable de financiar y ejecutar el **PROYECTO INMOBILIARIO COMERCIAL** y obras de urbanismo.
- Realizará el tramite para la obtención de las licencias y permisos.
- **PATRIMONIO AUTÓNOMO PROPUESTO** contará con condiciones irrevocables para cumplimiento del proyecto.
- Entregará área del IPES y ERU en 3er trimestre 2023.

BENEFICIOS

- Obtendrá beneficio de derecho fiduciario del **FIDEICOMISO.**
- Obtendrá el beneficio de la rentabilidad proyecto.

El negocio se desarrollará mediante esquema fiduciario

Proceso de Selección
¿Qué busca la ERU?



PA Constituido o promesa de constitución.

PATRIMONIO AUTÓNOMO PROPUESTO – PAP
- **Requisito del PROPONENTE**

Presenta oferta y firma contrato.

ERU e IPES

Se vincula, aporta activos, bienes inmuebles e inversiones que actualmente conforman el patrimonio autónomo SVCICM.

Establece condiciones irrevocables para desarrollo del proyecto.

Aporta recursos dinerarios necesarios y cumple condiciones del proyecto.

OBLIGACIONES CONSTITUYENTES PA

- *Aporta recursos según oferta y cronograma de aportes.*
- *Cumple condiciones irrevocables para cumplimiento de pago de aportes condicionados.*
- *Ejecuta garantías pago de aportes.*
- *Vincular a ERU e IPES como aportantes.*

OBLIGACIONES CICM

- *Diseñar.*
- *Tramitar permisos y licencias.*
- *Construir.*
- *Comercializar.*
- *Entregar unidades resultantes.*
- *Entregar urbanismo.*
- *Construir área a entregar al IPES y ERU.*
- *Cumplir derecho de preferencia.*
- *Administrar y pagar costos y gastos derivados del desarrollo de CICM.*

OBLIGACIONES

- *Liquidación de PA SVCICM.*
- *Transferencia de bienes.*
- *Instruir la transferencia de la propiedad de los aportes. Recomposición del PAP.*

Proceso de Selección

Patrimonio autónomo propuesto - PAP

OBJETO

Vehículo fiduciario cuya vocera es una sociedad fiduciaria sujeta a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, cuyo objeto y destinación de recursos será para la ejecución del **PROYECTO SAN VICTORINO CENTRO COMERCIAL DE COMERCIO MAYORISTA**, especialmente al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente proceso, así como la entrega de las **AREAS IPES** y **AREAS ERU.**

ALCANCE

- Cumplir con las obligaciones derivadas del proceso de selección.
- Cumplir con las instrucciones irrevocables establecidas en los términos del proceso.
- Las actividades necesarias para la construcción y entrega de las ÁREAS IPES y ÁREA ERU.
- La construcción, comercialización y demás actividades necesarias para la ejecución de las unidades inmobiliarias.

Proceso de Selección

Condiciones de participación



Patrimonios autónomos, personas naturales o personas jurídicas, de manera directa o mediante estructura plural.

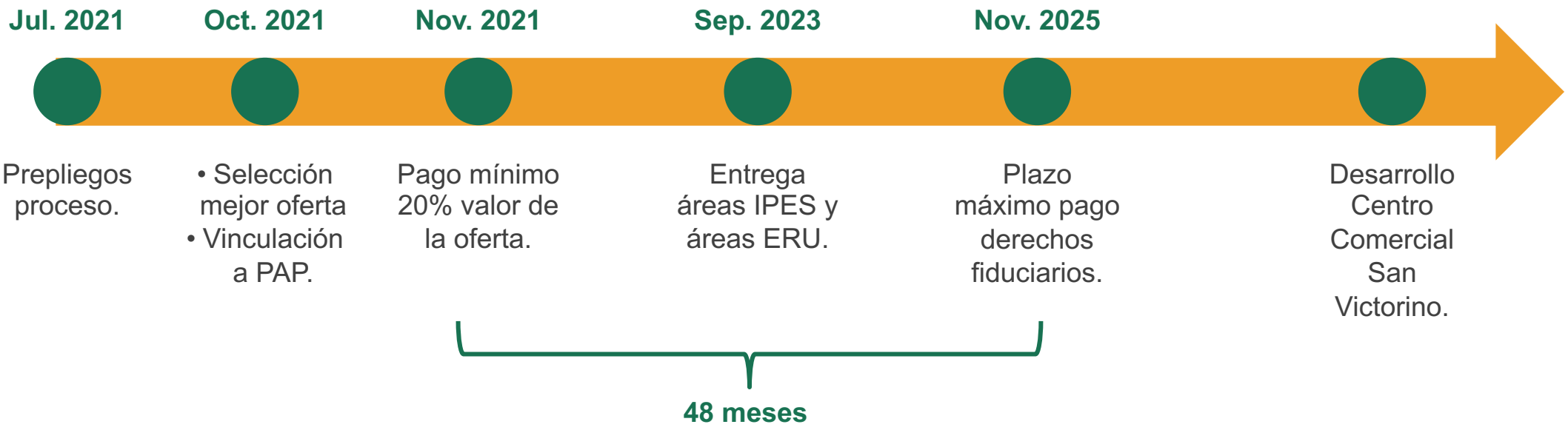


Cumplimiento de alcance e INSTRUCCIONES IRREVOCABLES para la ejecución del proyecto.



Requisitos Habilitantes: Verificación de requisitos **jurídicos** y **financieros.**

Cronograma


Jul. 2021
Oct. 2021
Nov. 2021
Sep. 2023
Nov. 2025
Prepliegos proceso.
• Selección mejor oferta
• Vinculación a PAP.
Pago mínimo 20% valor de la oferta.
Entrega áreas IPES y áreas ERU.
Plazo máximo pago derechos fiduciarios.
Desarrollo Centro Comercial San Victorino.
48 meses


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
¡Gracias!
BOGOTÁ