BORRADOR PROYECTO DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

INVITACIÓN PÚBLICA
REGIMEN ESPECIAL (CON OFERTAS)

OBJETO:

"CONTRATAR UN COLABORADOR EMPRESARIAL PARA LA ESTRUCTURACION, DESARROLLO Y EJECUCION INTEGRAL DEL PROYECTO URBANISTICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO - SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA"

BORRADOR

Bogotá D.C., diciembre de 2022

BORRADOR PROYECTO DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

INTRODUCCIÓN

El procedimiento para desarrollar la presente invitación pública contiene las actividades y plazos de cada uno de los eventos que se adelantarán en la plataforma del SECOP II, de acuerdo con el siguiente cronograma:

ACTIVIDAD	PLAZOS Fecha / Hora	LUGAR
Publicación proyecto de términos de referencia de respuestas a observaciones al Proyecto de Términos de Referencia	XXX de XXXX de 2023	Plataforma SECOP II
Presentación de observaciones a proyecto de términos de referencia	XXX de XXXX de 2023	
Publicación de respuestas a observaciones al proyecto de términos de referencia	XXX de XXXX de 2023	Plataforma SECOP II
Publicación de Términos de Referencia Definitivos (en SECOP II) y aviso de invitación (en página WEB ERU)	XXX de XXX de 2023	Plataforma SECOP II Página WEB ERU
Audiencia virtual de aclaración de matriz de riesgos y términos de referencia	XXX de XXX de 2023	Link, Fecha y hora: Link, Fecha y hora: XXX, XX de XXX · XXXam –XXXpm, Enlace a la videollamada: https://meet.google.com/srk-fsqm-ano O marca el: (CO) +57 601 8956545 PIN: 625 819 500#
Plazo para la presentación de observaciones a Términos de referencia definitivos	Hasta el XXX de XXX de 2023	Plataforma SECOP II
Respuesta a observaciones a términos de referencia definitivos	el XXX de XXX de 2023	Plataforma SECOP II
Plazo para adendar	Hasta el XXX de XXX de 2023	Plataforma SECOP II
Plazo límite para la presentación de propuestas y cierre de la invitación	Hasta el XX de XXX de 2023, hasta las 05:00 PM	Plataforma SECOP II
EVALUACIÓN DE PROPUESTAS		
Publicación de informe de evaluación preliminar	XXX de XXX de 2023	Plataforma SECOP II
Observaciones al informe preliminar de evaluación y plazo para subsanar	hasta el XXX de XXX de 2023	Plataforma SECOP II

BORRADOR

Respuesta a observaciones y publicación del informe de evaluación definitivo	el XXX de XXX de 2023	Plataforma SECOP II
Decisión de la mejor oferta	el XXX de XXX de 2023	Plataforma SECOP II
Suscripción contrato	Dentro de los tres (3) días hábiles, siguientes a la publicación de la decisión de la mejor oferta.	Plataforma SECOP II

Los plazos son indicativos y estimativos, por lo tanto, la Empresa, se reserva el derecho de ajustar las fechas (reducir o ampliar) del cronograma de acuerdo con las necesidades del proceso.

Es responsabilidad exclusiva de los interesados y proponentes la revisión constante de la plataforma para informarse de las posibles modificaciones del cronograma, por tanto, no se aceptarán reclamaciones respecto de modificaciones debidamente publicadas.

TÍTULO I
GENERALIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

.1. RECOMENDACIONES IMPORTANTES PARA LOS PARTICIPANTES:

a. Lea cuidadosamente el contenido de las reglas del proceso, los documentos que hacen parte de este, sus formatos, anexos y la matriz de asignación de riesgos, las normas que regulan la contratación con entidades del Estado/Distritales sometidas a régimen de excepción, Manual de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

b. Verifique que no esté incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad y/o conflicto de intereses generales ni especiales o prohibiciones para contratar.

c. Seguir las instrucciones que se imparten en estos términos de referencia para la elaboración de su propuesta, verificando la integridad y coherencia de los ofrecimientos. Tenga presente la hora límite prevista para presentar la oferta en la plataforma SECOP II, no se recibirán ofertas fuera del tiempo.

d. Tenga en cuenta que toda consulta deberá formularse por escrito; no se atenderán consultas personales ni telefónicas. Ningún convenio verbal con funcionarios o contratistas de la Empresa antes, durante o después de la entrega de las ofertas, podrá afectar o modificar ninguno de los términos y obligaciones aquí estipuladas.

e. Cuando la propuesta contenga información o documentos que tengan el carácter de reservados, el Proponente, de acuerdo con la ley, deberá hacer manifestación expresa de tal circunstancia en la carta de presentación de la oferta y soportarlo legalmente. En caso de no hacerlo se entenderá que toda la información allí contenida es pública.

BORRADOR

f. Con la presentación de la oferta el Proponente acepta los términos indicados en la Política General de Tratamiento y Protección de Datos Personales de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - ERU.

g. Tenga en cuenta que en caso de indisponibilidades de la plataforma SECOP II, se seguirá los lineamientos y protocolos que emita Colombia Compra Eficiente como administrador del SECOP II.

1.2 DOCUMENTOS EXPEDIDOS EN EL EXTERIOR:

Cuando se presenten documentos expedidos en el exterior deberá tenerse en cuenta:

- **Frente a la Apostilla o legalización de documentos públicos:** Todos los documentos expedidos en el exterior, por un funcionario público en ejercicio de sus funciones o por un particular en el ejercicio de funciones públicas, deben ser apostillados o legalizados por la Entidad competente desde el país de origen, para que puedan surtir efectos legales en Colombia. Los documentos públicos expedidos en el exterior por un país signatario de la Convención de La Haya de 1961, sobre la abolición del requisito de legalización, deben apostillarse; en cambio, los documentos públicos expedidos en el exterior, por un país signatario de la Convención de Viena de 1963, deben legalizarse.

En todo caso, el trámite de la Apostilla o legalización es suficiente para certificar por sí mismo la autenticidad de los documentos.

De acuerdo con el Manual para el Funcionamiento Práctico de la Convención de la Apostilla, el país de origen del documento puede tener una autoridad que verifica y certifica ciertos documentos públicos (autoridad intermedia) y otra autoridad centralizadora que es quien emite la Apostilla. En consecuencia, se aceptará la Apostilla expedida por la autoridad centralizadora correspondiente.

- **Frente documentos privados:** Los documentos privados expedidos en el exterior no requieren ser apostillados o legalizados.

- **Documentos en idioma extranjero:** Para que los documentos en un idioma distinto al castellano puedan ser apreciados en el Proceso de selección que se adelanta deben ser presentados en su lengua original junto con la traducción oficial al castellano y apostille o legalización según corresponda.

El Proponente puede presentar con la oferta documentos con una traducción simple y entregar la traducción oficial al castellano dentro del plazo previsto para la subsanación. La traducción oficial debe ser el mismo texto presentado.

Si el documento aportado requiere de convalidación u homologación de acuerdo con las normas colombianas, se deberá cumplir este requisito.

BORRADOR

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

1.3.1 Identificación del Contrato a Celebrar

La modalidad de selección a utilizar será la de Invitación Pública, bajo el régimen especial de contratación y, el contrato que se suscribirá corresponderá a un **contrato de Colaboración Empresarial para las Etapas 1 y 2 y un OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO para las Etapas 3 y 4 del Proyecto.**

1.3.2 Justificación de la Modalidad de Selección y Fundamentos

En virtud a lo previsto en el Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá D. C. y el Acuerdo 47 de 2022 de la Junta Directiva, LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada al Sector Hábitat de la administración distrital y sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, que desarrolla actividades industriales y comerciales en situación de competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional.

Por lo anterior, y conforme al artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el articulo 93 de la Ley 1474 de 2011, tiene un régimen de contratación excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, y por lo tanto, sus actos y contratos se rigen por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales.

Para todos los casos, en la contratación de la empresa se dará aplicación a los principios de la función administrativa, la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de a Constitución Política y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades, prohibiciones y conflicto de interés previstos en la Constitución y la ley, en concordancia con el articulo 13 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Por otra parte, en desarrollo del objeto de la EMPRESA, la EMPRESA podrá “Celebrar los contratos y Contratos requeridos para el cumplimiento de su objeto social y de las funciones de la empresa, conforme a la ley, y en general, celebrar o ejecutar los actos complementarios o accesorios de los anteriores, tales como contratos de participación, consorcios, uniones temporales, contratos de riesgo compartido, alianzas estratégicas y cualquier otra forma de colaboración empresarial que tiendan al desarrollo de su objeto.” (numeral 20, artículo 6, Acuerdo 47 de 2022).

Es así como, en el artículo 2.2. “SELECCIÓN DE PROVEEDORES DE BIENES, SERVICIOS U OBRAS” el Manual de Contratación de la ERU, establece:

BORRADOR

En el literal d) del artículo 2.2.1. “MODALIDADES DE SELECCIÓN DE PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS U OBRAS”, Como modalidad la selección un Colaborador Empresarial.

En el artículo 2.2.8 “REGLAS ESPECIALES PARA LA SELECCIÓN DE UN COLABORADOR EMPRESARIAL" señala: "Cuando se requiera celebrar contratos de colaboración empresarial, la Empresa podrá hacer uso de las reglas generales contenidas en el artículo que hace referencia a solicitud de oferta o podrá facultativamente acudir a una de las siguientes figuras (...)”

Así mismo en el artículo 2.2.3. “INVITACIÓN PRIVADA Y PUBLICA” señala que: “Para las modalidades de selección, la Empresa elaborará invitaciones para presentar propuestas que se ajusten al bien, servicio obra requerida. Las solicitudes deberán incluir reglas claras, que permitan la selección objetiva, a las que sujetarán los proveedores al momento de presentar sus propuestas(...)

En este sentido, en el artículo 2.2.5, del referido Manual se reglamenta la INVITACIÓN PÚBLICA, en la cual señala que “Esta modalidad se desarrollará a través de las siguientes causales:

> 1. En el evento en que la cuantía estimada del contrato exceda los quinientos (500) S.M.L.M.V., incluido IVA. (...)”

Así las cosas, en virtud del régimen privado de Contratación de la EMPRESA y de conformidad con lo reglamentado en el Manual de Contratación de la ERU se adelantará un proceso de selección por la modalidad de invitación pública para la Contratación de un colaborador empresarial que estructure, gerencie, administre y lleve a buen término por su cuenta y riesgo y con cargo a sus recursos dinerarios el proyecto urbanístico e inmobiliario de las manzanas 10 y 22 afectas al proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, y que posteriormente se vincule mediante OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO, para llevar a cabo el proyecto.

El presente proceso de selección es una solicitud de ofertas y no le es aplicable el artículo 860 del Código de Comercio y se justifica de conformidad con los Artículos 13 (modificado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022) y 14, (modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011) de la Ley 1150 de 2007 y numerales 2.2.3. y 2.2.5. Manual Interno de Contratación.

BORRADOR

1.3.3 Normatividad Aplicable

Para todos los efectos legales y contractuales, el presente proceso de contratación y el contrato de colaboración empresarial y la posterior vinculación mediante OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, que se derive del mismo se regirán por las reglas previstas por las normas civiles y comerciales del derecho privado, por los principios de la función pública y gestión fiscal aplicables, por el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, conflicto de interés y demás normas especiales de contratación pública de régimen exceptuado.

1.4 OBJETO DEL CONTRATO

"CONTRATAR UN COLABORADOR EMPRESARIAL PARA LA ESTRUCTURACION, DESARROLLO Y EJECUCION INTEGRAL DEL PROYECTO URBANISTICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO - SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA"

1.5 ALCANCE DEL OBJETO

Sin perjuicio de las demás actividades y especificaciones descritas en el estudio previo y anexos, a continuación, se define el alcance al objeto del contrato, así:

1.5.1. Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario

Corresponde a las actividades que permitan la determinación y viabilidad Técnica, Jurídica y Financiera del proyecto urbanístico e inmobiliario, que tiene su comienzo con la firma del acta de inicio del contrato de colaboración empresarial y finaliza una vez determinada la viabilidad Técnica, Jurídica y Financiera del proyecto urbanístico e inmobiliario con base en los estudios y diseños realizados. Tales actividades serán contratadas a su cuenta y riesgo por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, con cargo a sus recursos dinerarios en Etapa de Preinversión, y que deberán tener disponibles para la presentación de oferta en el presente proceso de selección.

Para la ejecución de esta etapa, el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO DE PREINVERSIÓN donde aporte los recursos requeridos que, como mínimo, corresponderán al presupuesto estimado por la EMPRESA y definido en el presente documento.

Nota: En el evento en que la ejecución de esta etapa del proyecto resulte en un monto superior al presupuestado, el GERENTE ESTRUCTURADOR Y

BORRADOR

DESARROLLADOR deberá asumir la diferencia para poder completar los alcances y objetivos acá descritos.

El alcance de la ejecución de la Estructuración del Proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario es el siguiente:

- Estructuración técnica, jurídica y financiera a partir de la cual se viabilice la ejecución del PROYECTO.

- Contratación de Estudios y Diseños para el Proyecto Urbanístico e Inmobiliario
  Establecer un COMITÉ TÉCNICO en el PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN, en el marco del cual deberá:

  - Convocar a la INTERVENTORÍA en representación de la EMPRESA en la contratación de la persona natural o jurídica que elaborará los Estudios y Diseños para el Proyecto Urbanístico e Inmobiliario. Esta participación implica: i) Convocatoria para la revisión de las condiciones técnicas de participación en el proceso, ii) Convocatoria para la revisión de los interesados en el proceso de contratación, iii) Aprobación de la persona natural o jurídica que resulte seleccionada.

- Determinación de viabilidad de la ejecución del proyecto por fases, evaluando los riesgos y beneficios de acogerse a este esquema de negocio.

- Continuar el trámite y gestionar las Licencias de Urbanismo de las Manzanas 10 y 22, trámite iniciado por la EMPRESA . En el evento en que la EMPRESA no haya iniciado el trámite para el momento de la adjudicación del proceso, el costo derivado por este trámite deberá ser asumido por el adjudicatario.

- Financiar la ejecución de las actividades de esta Etapa con recursos propios y/o de capital privado, canalizados a su cuenta y riesgo.

- Los costos y gastos asociados al PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN serán asumidos de manera integral por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR y deberán ser tenidos en cuenta en la estructuración que realice para el proyecto. De igual manera, todos los gastos administrativos resultantes de la ejecución de esta Etapa del proyecto deberán ser asumidos por el Adjudicatario del proceso.

Para dar cumplimiento a la Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, se requiere lo siguiente:

BORRADOR

i. Los diseños serán elaborados por una persona natural o jurídica seleccionada y contratada posteriormente a la vinculación del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR y aprobada por la EMPRESA, teniendo en cuenta la experiencia y la capacidad técnica para la propuesta de diseño urbano y arquitectónico con base en los LINEAMIENTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS y a los perfiles mínimos establecidos en el ANEXO TÉCNICO definidos por LA EMPRESA y evaluado en conjunto por el adjudicatario que resulte seleccionado del presente Proceso de Selección y LA EMPRESA.

ii. El diseño resultante con respecto a las unidades inmobiliarias o áreas vendibles (tenant mix), deberá ser estructurado, revisado y socializado con la participación de LA EMPRESA y el mercado interesado, para que se consolide el proyecto en un esquema de diseño participativo.

1.5.2 Etapa 1-A Inversionistas

El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá convocar a INVERSIONISTAS interesados en aportar capital para el pago del 49% del valor del pago del aporte de la EMPRESA, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Se subastará el derecho a la inversión teniendo en cuenta el siguiente esquema:

CONDICIÓN	**PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN / 49% DE APORTE DE LA EMPRESA**
Mayor Valor Ofertado	EL 30%
2do Mayor Valor Ofertado	EL 25%
3er Mayor Valor Ofertado	EL 20%
4to Mayor Valor Ofertado	EL 15%
5to Mayor Valor Ofertado	EL 10%

- La totalidad del aporte no podrá estar concentrado en un único inversionista
- El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR debe gestionar la vinculación de los INVERSIONISTAS al PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA administrado por Alianza Fiduciaria, por lo que deberán cumplir para su vinculación efectiva los requisitos definidos por esta entidad.

BORRADOR

- La vinculación al PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA deberá realizarse en un plazo máximo de tres (3) meses posteriores a la suscripción del acta de inicio de los Estudios y Diseños del proyecto.
- El pago por el aporte de la EMPRESA correspondiente a este 49% en ningún caso podrá exceder un mes posterior al inicio de la ronda de INVERSIONISTAS y en ningún caso podrá exceder diciembre de 2023.
- La inversión realizada será convertible en derechos fiduciarios en el PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA administrado por Alianza Fiduciaria, lo cual implicará una recomposición de los Derechos fiduciarios al interior éste, conforme a los aportes realizados por cada uno.

- Condición resolutoria: En caso de que en cualquier etapa de la ejecución del contrato se evidencie que, en virtud de los resultados de los estudios y diseños, no es viable el desarrollo del proyecto, el gerente estructurador desarrollador deberá informar de manera inmediata a la EMPRESA por escrito con la justificación y motivación de la no viabilidad, y acepta de antemano que por esta causa el contrato se dará por terminado, sin el pago de ninguna indemnización y se harán solo los reconocimientos económicos de lo ejecutado según aplique para cada uno de los productos presentados en la ejecución.

1.5.3 Etapa 2 – Preventas

Una vez declarada la viabilidad técnica, jurídica y financiera del PROYECTO por el Comité Técnico, determinada como conclusión de la Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario. El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR podrá proceder con la comercialización, para esto deberá aperturar el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y deberán seguirse los parámetros determinados en el numeral 2.4.2 Rondas de vinculación/comercialización a EXPROPIETARIOS Y COMERCIANTES DEL SECTOR.

El alcance de la Etapa de Preventas es:

- Cumplir con las Rondas de vinculación/Comercialización estipuladas en el presente documento
- Alcanzar el punto de equilibrio, estimado dentro de la Etapa 1 – de Estructuración para lograr los recursos necesarios para iniciar la construcción del proyecto Urbanístico e Inmobiliario

BORRADOR

- Garantizar que las Licencias de Urbanismo se encuentren tramitadas para previo al inicio de la Etapa de Construcción del proyecto Urbanístico e Inmobiliario

El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá garantizar la permanencia de los firmantes del Pacto Santa Fe en la Manzana 22, hasta que esta cuente con Licencia de Construcción para el proyecto inmobiliario.

Con el inicio de construcción en la Manzana 22 el adjudicatario deberá trasladar los contenedores que hoy se encuentran en la Manzana 22, a la Manzana 10 así como realizar las adecuaciones que se requieran para viabilizar la utilización de este espacio por parte de los comerciantes, a título gratuito. La finalidad de esta actividad es garantizar que los vendedores que se encuentran vinculados al Pacto Santa Fe continúen desempeñando sus actividades durante la construcción del PROYECTO inmobiliario.

Se deberán tener en cuenta los criterios de la propuesta establecidos por la EMPRESA contenidos en el Ver ANEXO 8. PROPUESTA LOCALIZACION TEMPORAL PACTO SANTAFE SAN VICTORINO -16 Dic 2021

1.5.4 Etapa 3 - Ejecución del Proyecto Urbanístico

Nota: El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá realizar la vinculación del Constructor para la ejecución de las obras del proyecto urbanístico.

El proyecto urbanístico corresponde a las obligaciones de los componentes urbanos definidos en el PLAN DE IMPLANTACIÓN y/o las licencias de urbanismo de las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés, y requiere de la implementación de las gestiones necesarias para lograr la habilitación del suelo y así consolidar el proyecto inmobiliario. El proyecto urbanístico inicia con la recopilación de información del estado actual y finaliza con la entrega de las obras y zonas de cesión al Distrito, de conformidad con la regulación vigente.

El alcance de la ejecución del proyecto urbanístico es:

- Diseñar, construir y entregar las obras del urbanismo definidas para las manzanas 10 y 22. El diseño corresponderá al ejecutado en la etapa de Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario.

- Gestionar las licencias de urbanismo.

BORRADOR

- Financiar la ejecución de las obras con recursos de capital privado generados por la comercialización del proyecto, lo cual deberá ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del PROYECTO.

El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR adelantará integralmente las actividades que se requieran en materia de gestiones para la financiación del Proyecto Urbanístico, como trámites, obras, entregas, licenciamientos, entre otros, para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del proyecto y definidas en el PLAN DE IMPLANTACIÓN. En el ANEXO TÉCNICO del presente Proceso de Selección se describe el estado actual y las gestiones realizadas por LA EMPRESA.

Para la ejecución del proyecto urbanístico, se definen las siguientes condiciones como mínimo:

- El adjudicatario deberá contar con un equipo técnico permanentemente y durante la ejecución del contrato, que cumpla con las obligaciones de Urbanizador Responsable y asesore al GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR en materia urbanística para la ejecución del proyecto.

- Una vez se vinculado el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA como FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, este deberá asumir todos los costos asociados al funcionamiento, administración y hasta la liquidación del mismo.

- La construcción de las obras de urbanismo será gestionada hasta su finalización, de forma autónoma, por el adjudicatario que resulte seleccionado del presente proceso de selección. Se entenderá como finalizada la Etapa del proyecto urbanístico, cuando se haga la entrega de las obras y zonas de cesión a las entidades del distrito conforme la regulación establecida para tal fin.

1.5.5 Etapa 4 - Ejecución del Proyecto Inmobiliario

Nota: El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá realizar la vinculación del Constructor para la ejecución de las obras del proyecto inmobiliario.

Corresponde al desarrollo inmobiliario que se ejecuta a partir de los beneficios y usos reglamentados por el PLAN DE IMPLANTACIÓN para las áreas útiles resultantes del proyecto urbanístico de las manzanas 10 y 22 que sea aprobado mediante las licencias de urbanismo y construcción.

BORRADOR

La ejecución del Proyecto Inmobiliario inicia con la estructuración financiera, técnica y jurídica, la implementación de la estrategia de ventas o asignación de unidades inmobiliarias, y finaliza con la entrega y liquidación financiera del proyecto.

El alcance de la ejecución del Proyecto Inmobiliario es el siguiente:

- Ejecutar los diseños resultantes de la Etapa 1 para el componente del proyecto inmobiliario.
- Tramitar las Licencias de Construcción para los Desarrollos Inmobiliarios de las manzanas 10 y 22.
- Construir y entregar el producto inmobiliario que se apruebe mediante Licencia de Construcción para las manzanas 10 y 22.
- Diseñar e implementar como mínimo tres rondas de comercialización, garantizando el interés y participación del mercado así: i) Expropietarios, ii) Comerciantes del sector, iii) Mercado en general.
- Construir y entregar las ÁREAS IPES.
- Gestionar las Licencias de Construcción correspondientes.
- Financiar la ejecución de las obras con recursos de capital privado generados por la comercialización del proyecto, lo cual deberá ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del PROYECTO.

El desarrollo inmobiliario será promocionado, construido y entregado por el adjudicatario, atendiendo las condiciones definidas por LA EMPRESA, con plena responsabilidad administrativa, financiera, económica, técnica y jurídica del adjudicatario.

Para la ejecución del Proyecto Inmobiliario de las manzanas 10 y 22, se define que como mínimo el adjudicatario cumplirá con lo siguiente:

- Deberá entregar las ÁREAS IPES, construidas como parte del PROYECTO y con cargo a los recursos aportados por el IPES en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA. En caso de requerirse recursos dinerarios adicionales para las ÁREAS IPES, estos serán financiados por el PROYECTO, lo cual debe ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del mismo.
- Implementar mínimo tres rondas de comercialización de los metros cuadrados vendibles del proyecto inmobiliario de las manzanas 10 y 22, exclusiva y prioritariamente en el siguiente orden:

BORRADOR

1. Comercialización a expropietarios
2. Comercialización a comerciantes del sector.
3. Comercialización abierta.

- Deberá construir la totalidad de los metros cuadrados aprobados en las Licencias de Construcción que se tramiten para las manzanas 10 y 22.

1.5.6 Fuente y recursos dinerarios para la ejecución del Proyecto Inmobiliario

El 100% de los recursos dinerarios requeridos para la ejecución del Proyecto Inmobiliario tendrán como fuente capital privado gestionado exclusivamente por el adjudicatario que resulte seleccionado del presente proceso de selección. Así mismo, la administración de estos será realizada a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

1.5.7 Diseño Participativo

Para el presente Proceso de Selección, se define como requisito estricto la obligación de que LA EMPRESA cuente con participación en la contratación del equipo ejecutor de los Estudios y Diseños, así como en la aprobación del diseño de los componentes urbanísticos, así como del producto inmobiliario.

Por lo tanto, se establece que a través del COMITÉ TÉCNICO establecido para la Etapa 1 – Estructuración del proyecto elaboración de Estudios y Diseños del Proyecto Urbanismo e Inmobiliario y cuyo alcance se encuentra definido en el presente documento y en el cual convocará y participará la INTERVENTORÍA en representación de LA EMPRESA y el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARRROLLADOR, para la aprobación de la contratación de la persona natural o jurídica que ejecutará los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario.

La EMPRESA por medio de la INTERVENTORÍA participa de forma activa en la definición de los LINEAMIENTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS y en la aprobación que se genere en el COMITÉ TÉCNICO del diseño definitivo para la ejecución del proyecto. Lo que quedará consignando las actas respectivas que harán parte del expediente del proyecto.

Dentro de las determinantes del Diseño Participativo el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá tener en cuenta en la propuesta:

BORRADOR

- Espacio para el desarrollo de los vendedores informales de la zona, quienes han sido parte importante del proceso de participación en las mesas lideradas por la EMPRESA. Tener en cuenta el diseño de los denominados “catres”, entre otros, de manera que resulte en un diseño particular y específico que satisfaga las necesidades de todas las partes interesadas.

Así mismo, se deberán tener en cuenta las perspectivas de los comerciantes del sector, dado que ellos han manifestado en las mesas lideradas por la EMPRESA, las determinantes que determinan que el diseño del CENTRO INTERNACIONAL SAN VICTORINO DE COMERCIO MAYORISTA deba cumplir con condiciones muy específicas, que resultan ser particulares y, en muchos aspectos, diferentes respecto a las de un centro comercial convencional.

Evaluación de la utilización de espacios no vendibles pero sujetos a explotación económica para la ubicación de comercio informal organizado, en compañía de programas del Distrito que promuevan la ubicación de vendedores informales.

1.5.8 Modelo de negocio y contrato a celebrar

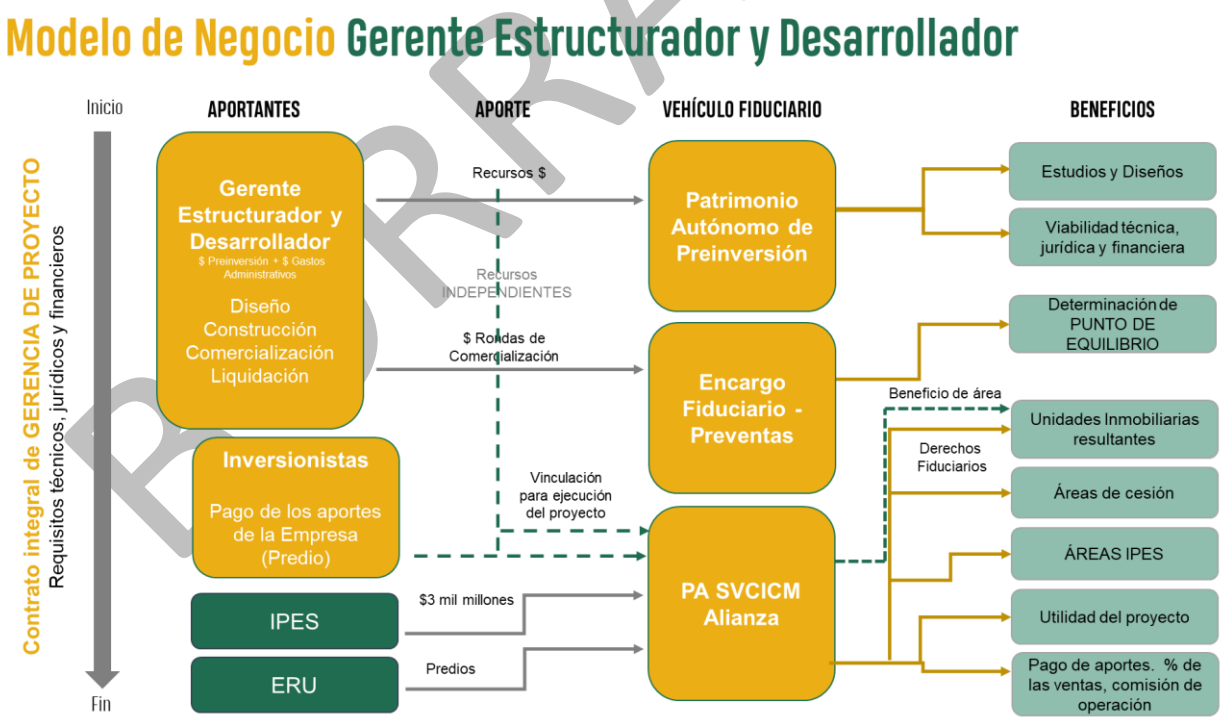


Ilustración 1 - Modelo de negocio

BORRADOR

Así las cosas, el modelo de negocio planteado es el siguiente:

a. LA EMPRESA es titular - directamente o a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA - de 10 de 12 predios de las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés donde se ejecutará el proyecto urbanístico e inmobiliario. Así mismo está realizando las gestiones necesarias para lograr el aporte de 2 predios localizados en la Manzana 22 y así consolidar el 100% del terreno.

b. El IPES es aportante de recursos dinerarios y beneficiario por concepto de las denominadas ÁREAS IPES, las cuales harán parte de las áreas comerciales resultantes del proyecto y serán entregadas en su momento por quien resulte seleccionado en el presente Proceso de Selección.

1.5.9 Contrato de GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR

a. Se busca la contratación de una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos habilitantes y ponderables definidos en el presente proceso de selección, para que bajo un contrato de GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR ejecute la Etapa 1 de Estructuración del Proyecto y Elaboración de Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, dando cumplimiento a las obligaciones del presente documento.

b. El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR gestionará y destinará el 100% de los recursos de Preinversión necesarios para la ejecución de la Etapa 1 descrita en el presente documento. El monto de estos recursos hace parte integral de la propuesta que presente el interesado, calculado como un presupuesto base por parte de la EMPRESA. En caso de que para la ejecución de los alcances definidos para la Etapa 1 se requieran recursos dinerarios adicionales a los presupuestados, estos deberán ser asumidos por el adjudicatario del proceso.

c. Para la gestión, administración y utilización de los recursos aportados por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, éste deberá constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO DE PREINVERSIÓN (no necesariamente en Alianza Fiduciaria), con la única destinación de garantizar la disponibilidad de los recursos y la ejecución de los pagos que respalden las actividades de la Etapa 1 del proyecto, desde donde se realizarán todos los pagos requeridos y asociados al alcance definido para esta.

d. En el evento en que los recursos aportados por el adjudicatario para el desarrollo de la Etapa 1 superen el monto de los recursos efectivamente requeridos, estos podrán ser restituidos al GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR en la Etapa 3 – Ejecución del proyecto Inmobiliario, tras su vinculación en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR

BORRADOR

del PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORNIO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, administrado por Alianza Fiducia.

e. Como beneficio por los recursos que está disponiendo para la ejecución de la Etapa 1, el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR contará con BENEFICIOS DE ÁREA, entendido como beneficios de lista cero y en la ubicación que sea seleccionada por este, antes del inicio de las rondas de vinculación/comercialización. Este beneficio será otorgado una vez se decrete el Punto de Equilibrio del PROYECTO, antes de esto los recursos dispuestos serán a su cuenta y riesgo.

1.5.10 Rondas de vinculación/comercialización a EXPROPIETARIOS Y COMERCIANTES DEL SECTOR

a. A través de un ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS que el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR constituya con el propósito de realizar este proceso, se realizarán todas las gestiones para dar cumplimiento a esta Etapa 2, donde se hará el recaudo de las cuotas iniciales, las cuales serán posteriormente aportadas al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA cuando se cuente con el punto de equilibrio que garantice la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.

b. Los recursos recaudados en estas rondas de vinculación/comercialización serán utilizados para el desarrollo del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario en etapa operativa, una vez se alcance y declare el punto de equilibrio.

c. Para dar cumplimiento a las rondas de vinculación/comercialización, el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá presentar a la EMPRESA el diseño definitivo en un término no mayor a 12 meses posterior al inicio de su ejecución, para que sea sobre estos diseños que los habilitados para participar en cada ronda de vinculación/socialización hagan efectiva la escogencia de los espacios a adquirir bajo el esquema de preventas.

d. El proyecto demanda la vinculación preferente de Expropietarios y Comerciantes del sector, que mediante una promesa de compraventa se vinculen al proyecto en calidad de adquirientes de metros cuadrados vendibles, para lo cual, LA EMPRESA determina que el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá realizar mínimo dos rondas de vinculación/comercialización, previo a la venta abierta o separación de terceros de las áreas privadas vendibles con precios de primera lista para estos interesados y en el siguiente orden:

   i. EXPROPIETARIOS

BORRADOR

a. LA EMPRESA realizará el acompañamiento, verificando en las bases y registros realizados en el marco de la gestión de adquisición de los predios originales, y emitiendo un documento que acredite tal calidad.

b. En esta primera ronda de comercialización, los expropietarios tendrán derecho preferente a ofertar a precio de primera lista de mercado por los metros cuadrados vendibles.

c. La forma de pago del área a adquirir por parte de los expropietarios será aprobada de conformidad con lo que se acuerde en la separación y/o firma de promesa de compraventa, y las partes deberán cumplir lo correspondiente.

d. El recaudo del valor del área adquirida se hará a través del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, que será aperturado por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLAROR para tal fin.

e. Se fijará un tope máximo de metros cuadrados vendibles a adquirir por los expropietarios, en función del área construida que les fue adquirida en el marco de la gestión de adquisición realizada por el IDU y LA EMPRESA. Es decir que únicamente podrán adquirir áreas vendibles equivalentes al área construida que le fue adquirida. La base de datos de los Expropietarios será entregada por la EMPRESA al adjudicatario después de la firma del contrato para poder cumplir con esta gestión ANEXO 8.

f. Teniendo en cuenta que esta área será su tope en la primera ronda de comercialización, en caso de que exista la intención por parte del interesado de adquirir mayor área, podrá hacerlo en la Fase 3 de comercialización, abierta para el público en general. Sin embargo, dependerá de la estructuración financiera del proyecto a cargo del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR.

g. La siguiente fórmula define la cantidad de metros cuadrados a adquirir por cada Expropietario:

$$\mathrm{MCE} = \mathrm{MCA}$$

Donde:

MCE = Metros cuadrados del derecho de Expropietario

MCA = Metros Cuadrados Adquiridos correspondientes a la norma del Plan de Implantación vigente

ii. COMERCIANTES DEL SECTOR

BORRADOR

a. Estos mismos acreditarán ante el equipo comercial del proyecto tal calidad, presentando la documentación jurídica que evidencie el desarrollo de su actividad económica comercial en el Barrio Santa Inés. La documentación mínima para aportar por el interesado deberá ser:
   - Cámara de comercio
   - Rut
   - Contrato de arrendamiento
   - Otros

b. En esta segunda ronda de comercialización los comerciantes del sector podrán ofertar por los metros cuadrados vendibles disponibles, de conformidad con su capacidad financiera y jurídica para adquirir áreas comerciales.

c. La forma de pago del área a adquirir por parte de los comerciantes del sector será aprobada de conformidad con lo que se acuerde en la separación y/o firma de promesa de compraventa y las partes deberán cumplir lo correspondiente.

Estas dos (2) rondas de vinculación/comercialización deberán surtir la etapa de planeación y divulgación suficiente por parte del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, así como estar registradas en el cronograma preliminar para inicio del contrato y de ejecución del proyecto inmobiliario, que deberá ser presentado al COMITÉ TÉCNICO en un plazo no mayor a cuatro (4) meses posteriores a la suscripción del contrato.

Nota: Las dos (2) Rondas de Comercialización anteriormente mencionadas deberán representar máximo el 50% de los ingresos proyectados para la fase preventas y hasta lograr el punto de equilibrio, de modo que el 50% restante sea ofertado a Terceros e Inversionistas interesados.

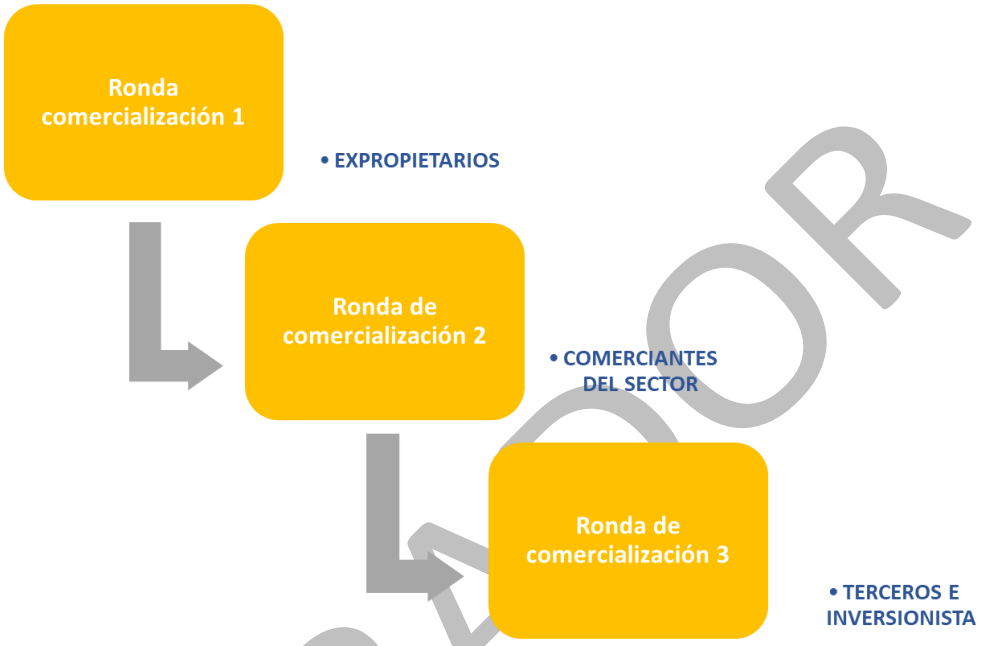
Igualmente, las áreas vendibles a ofertar a estos dos grupos de interesados deberán:

- Ser ofertadas de forma abierta sin previa reserva por parte del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR

BORRADOR

- Ser sometidas y entregadas a los compradores bajo el régimen de propiedad horizontal.

Ilustración 2 - Rondas de comercialización áreas vendibles del proyecto.



1.5.11 Ejecución del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario

a. EL GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR se vinculará al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR para garantizar el desarrollo de las actividades de esta Etapa una vez se haya conseguido y esté declarado el punto de equilibrio del proyecto y se cuente con la viabilidad financiera para iniciar y completar la ETAPA OPERATIVA de mismo.

b. EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá gestionar la ejecución y construcción del proyecto con el flujo de caja del proyecto, recursos propios o a través de fuentes de recursos de capital privado; así mismo, estará a cargo de la gestión de la entrega hasta la finalización y liquidación técnica, jurídica y financiera de la totalidad de las etapas del proyecto urbanístico e inmobiliario.

c. LA EMPRESA obtiene, como beneficio de su participación, la restitución del aporte del suelo, en pagos según lo acordado, por un monto equivalente al valor de la oferta del adjudicatario que resulte seleccionado en el presente Proceso

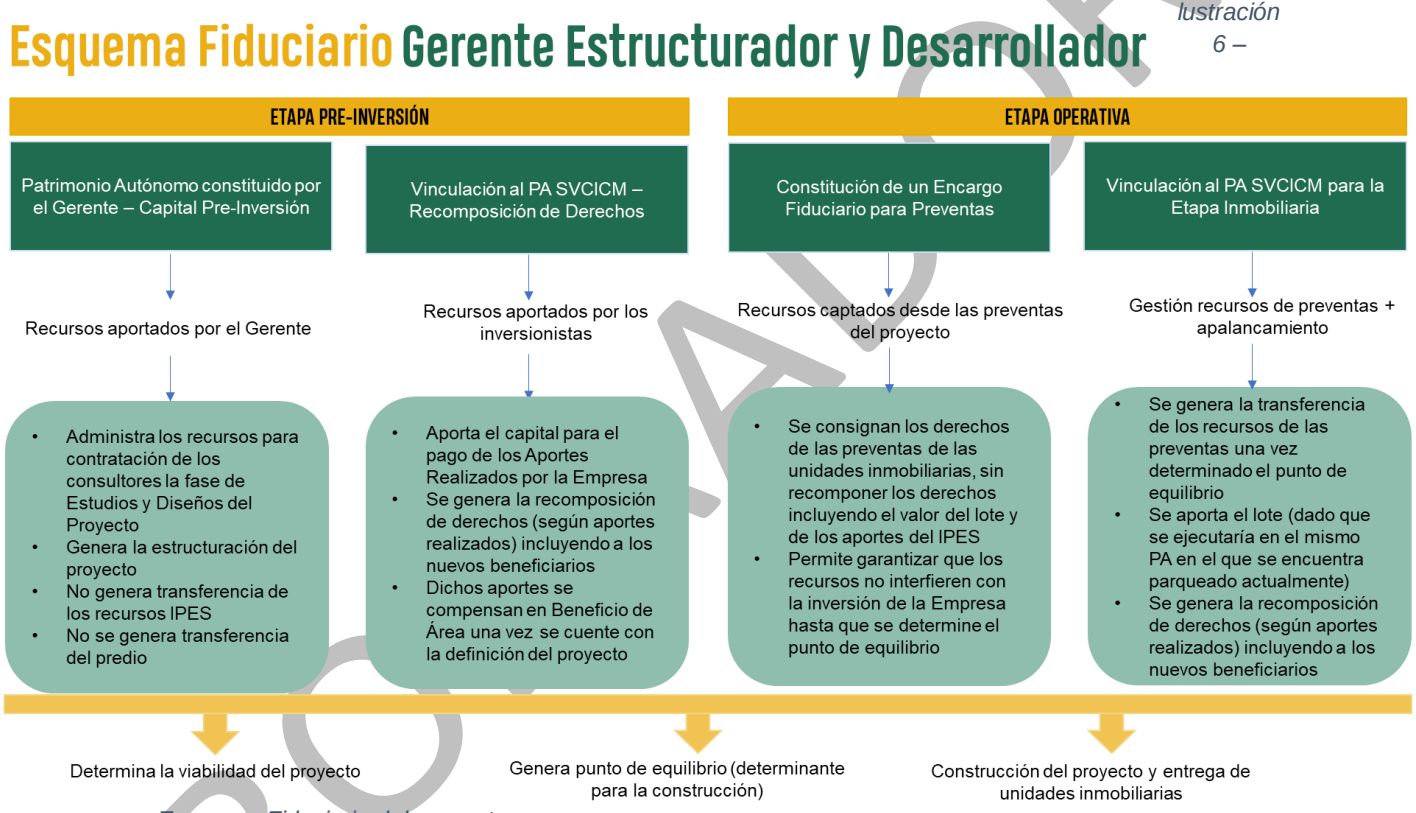
BORRADOR

de Selección; dichos pagos se realizarán según lo pactado con la EMPRESA en las condiciones del presente documento.

b. El adjudicatario obtiene, como beneficio derivado de sus aportes, la restitución en un esquema de BENEFICIO DE ÁREA en el proyecto inmobiliario que resulte de la estructuración, en condiciones de primera lista de precios y en la localización que este determine.

1.6 Esquema fiduciario

lustración 6 –



Esquema Fiduciario del proyecto

BORRADOR

.

Ilustración 7 – Hitos e Instrumentos para el desarrollo del Proyecto

1.7 Recomposición del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

La EMPRESA hará parte del COMITÉ FIDUCIARIO y del COMITÉ TÉCNICO hasta el cumplimiento de las siguientes condiciones del proyecto, independientemente de que el adjudicatario haya cancelado con anterioridad a estos hitos el 100% del valor del Monto Mínimo por la EMPRESA:

- Trámite y ejecutoria de las Licencias de Urbanismo y Construcción.
- Incorporación de los grupos de interés del proyecto, como parte del diseño participativo .
- Selección del consultor de estudios y diseños de la Etapa 1.
- Cumplimiento de los LINEAMIENTOS DE DISEÑO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA – SAN VICTORINO y las estimaciones del PLAN DE IMPLANTACIÓN.
- Entrega a satisfacción de las ÁREAS IPES.

BORRADOR

1.8 CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS.

Atendiendo a la exigencia de la plataforma SECOP II, el objeto del Proceso de Selección está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) como se indica en la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN UNSPC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131602	80000000- SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	80130000-SERVICIOS INMOBILIARIOS	80131600-VENTAS DE PROPIEDADES Y EDIFICIOS	80131602-SUBASTA INMOBILIARIA
80101603	80000000-Servicios de Gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80100000-Servicios de asesoría de gestión	80101600-Gerencia de proyectos	80101603-evaluación económica o financiera de proyectos
80101601	80000000- SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	80100000-SERVICIOS DE ASESORÍA DE GESTIÓN	80101600-GERENCIA DE PROYECTOS	80101601-Estudios de factibilidad o selección de ideas de proyectos
80101604	80000000-SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	80100000-SERVICIOS DE ASESORÍA DE GESIÓN	80101600-GERENCIA DE PROYECTOS	80101604-PLANIFICACIÓN O ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS

BORRADOR

93142009	93000000-SERVICIOS POLÍTICOS Y DE ASUNTOS CIVICOS	93140000-SERVICIOS COMUNITARIOS Y SOCIALES	93142000-DESARROLLO URBANO	93142009-SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN O GESTIÓN DE PROYECTOS O PROGRAMAS URBANOS

1.9 ENTIDAD QUE CONVOCA

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (en adelante "LA EMPRESA") es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada a la Alcaldía Mayor de Bogotá, creada mediante el Acuerdo Distrital No. 33 del 10 de noviembre de 1999, modificado a su vez por el Acuerdo Distrital No. 643 de 2016 del Concejo de Bogotá, tiene por objeto principal " (…) identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C., y otros lugares distintos al domicilio de LA EMPRESA".

1.10 PARTES DEL CONTRATO

En caso de que el presente proceso de selección derive en la celebración de un contrato de colaboración empresarial para las Etapas 1 y 2 del proyecto, las partes serán las siguientes:

a. CONTRATANTE: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU.

b. CONTRATISTA: Será el Proponente que resulte escogido en desarrollo del presente proceso de selección.

Para efectos de la vinculación del oferente seleccionado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, mediante OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, para la ejecución de las Etapas 3 y 4 del proyecto, las partes serán las siguientes:

a. FIDEICOMITENTE GESTOR: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU.

BORRADOR

b. FIDEICOMITENTE INICIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

c. FIDUCIARIA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

d. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Será el Proponente que resulte escogido en desarrollo del presente proceso de selección.

1.11 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Las obligaciones de las partes se encuentran detalladas en el NUMERAL 6 del documento ESTUDIOS PREVIOS.

1.12 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El Plazo de Ejecución del Contrato de Colaboración Empresarial es indeterminado, pero determinable en virtud del resultado de la ejecución de las fases establecidas en el presente proyecto.

No obstante lo anterior para efectos de la constitución de la garantía de cumplimiento del contrato, el plazo será de cinco (5) años prorrogables, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

El plazo de ejecución del OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO para las etapas 3 y 4 del proyecto, será determinado posteriormente a la presentación del cronograma generado por el Gerente Estructurador y Desarrollador.

1.13 LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para los efectos del contrato de colaboración empresarial y del OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, el lugar de ejecución corresponde a la Ciudad de Bogotá D.C.,

BORRADOR

1.14 VALOR, PRESUPUESTO ESTIMADO DEL CONTRATO, FORMA DE PAGO Y FUENTE DE FINANCIACIÓN

1.14.2 Análisis del Valor Estimado del Contrato

Consultar el numeral 4 de los estudios previos.

1.14.3 Valor del contrato

El valor del contrato estará definido por dos (2) variables, que corresponden al valor que deberá ser restituido a la EMPRESA y el valor que deberá ser restituido al GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR por su aporte de Preinversión:

(i) Monto mínimo de Preinversión que deberá tener disponible el adjudicatario para presentarse al proceso de selección.
(ii) Monto mínimo a pagar por el adjudicatario por el aporte realizado por la EMPRESA al proyecto.

Valor de contrato = Aportes de la EMPRESA (valor del lote) + Monto de Preinversión (BENEFICIO DE ÁREA)

1.14.4 Monto mínimo de Preinversión que deberá tener disponible el adjudicatario para presentarse al proceso de selección

Corresponde al valor presupuestado por la EMPRESA para la ejecución de las actividades, contrataciones, pagos y derivados, requeridos para la realización de la Etapa 1 – Estructuración del proyecto y Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, descritos en el numeral 2.3.1 del presente documento del proceso de Selección.

Como parte de los requisitos habilitantes del presente proceso, el proponente deberá certificar la disponibilidad de estos recursos, los cuales serán aportados al PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN, desde donde se ejecutará esta etapa del proyecto.

El PRESUPUESTO ESTIMADO POR LA EMPRESA corresponde como mínimo a:

PREUPUESTO SAN VICTORINO	
CONCEPTO	VALOR

BORRADOR

Equipo Gerente	$ 3.652.065.432,79
Interventoría (*)	$ 2.147.736.084,00
Consultoría E&D	$ 5.572.152.842,00
TOTAL	**$ 11.371.954.358,79**

(*) La INTERVENTORIA será contratada por la EMPRESA y los recursos estimados del presupuesto definido para tal fin, deberán ser transferidos a la EMPRESA por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR en plazo de máximo cinco (5) días hábiles posteriores a la constitución del PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN, aperturado para tal fin.

Es responsabilidad del adjudicatario del presente proceso de selección asumir todas las inversiones, costos y gastos asociados a la ejecución de esta etapa. Este presupuesto corresponde a la capacidad financiera mínima que el interesado debe demostrar. Es obligación del adjudicatario concluir con capital privado todas las actividades asociadas a este Etapa.

Por lo tanto, el valor del contrato en esta primera fase es de **$11.371.954.358,79** convertible en BENEFICIO DE ÁREA como se describe a continuación.

Estos recursos aportados como Preinversión serán convertibles en BENEFICIO DE ÁREA de acuerdo con la siguiente formula:

TIPO DE USO	VALOR M2
COMERCIO PISO 1	$ 38.203.000,00
COMERCIO PISO 2	$ 25.680.000,00
COMERCIO PISO 3	$ 19.971.000,00
OFICINAS	$ 5.633.000,00
VIVIENDA	$ 3.533.000,00

Fuente: Catastro Distrital – Avaluó Agosto 2021

BENEFICIO DE ÁREA = ($ M2 COMERCIO PISO 1/MONTO PREINVERSIÓN) + ($ M2 COMERCIO PISO 2/MONTO PREINVERSIÓN) + ($ M2 COMERCIO PISO 3/MONTO PREINVERSIÓN) + ($ M2 OFICINAS/MONTO PREINVERSIÓN) + ($ M2 VIVIENDA/MONTO PREINVERSIÓN)

BORRADOR

Nota: Este BENEFICIO DE ÁREA se calculará y se liquidará al finalizar la Etapa 1 - Estructuración del proyecto y Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, cuando se cuente con la estimación definitiva de la inversión en Preinversión realizada por el adjudicatario.

1.14.5 Monto a pagar por los INVERSIONISTAS por el aporte realizado por la EMPRESA al proyecto

Corresponde al monto dinerario que será pagado con fuente en recursos de capital privado y gestionado por el adjudicatario con los recursos provenientes de los INVERSIONISTAS del proyecto y vinculados al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, y que será restituido a LA EMPRESA, por los aportes que realiza esta al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

Nota: Este valor deberá ser pagado en los términos definidos en el numeral 2.3.2 del presente documento.

En cualquier caso, este valor corresponderá al 49% del valor del Aporte de la EMPRESA y registrado en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, que será actualizado conforme al avaluó técnico emitido por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con vigencia 2023. Sin embargo, a la fecha de publicación, el valor del aporte corresponde a:

DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA ($299.895.780.150) PESOS MONEDA CORRIENTE.

Por lo tanto, este pago será así:

Monto a pagar por los INVERSIONISTAS = 49% X valor del Aporte de la EMPRESA

1.14.6 Monto a pagar por el adjudicatario por el aporte realizado por la EMPRESA al proyecto

Corresponde al monto dinerario que será pagado con fuente en recursos de capital privado y gestionado por el adjudicatario con los recursos provenientes del proyecto que serán consignados en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y posteriormente transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, y que será restituido a LA EMPRESA, por los aportes que realiza esta al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA y que no han sido pagados con los recursos de los INVERSIONISTAS.

BORRADOR

En cualquier caso, este valor corresponderá al 51% del valor del Aporte de la EMPRESA y registrado en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, que será actualizado conforme al avaluó técnico emitido por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con vigencia 2023. Sin embargo, a la fecha de publicación, el valor del aporte corresponde a:

DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA ($299.895.780.150) PESOS MONEDA CORRIENTE.

Por lo tanto, este pago será así:

Monto a pagar por los INVERSIONISTAS = 51% X valor del Aporte de la EMPRESA

1.14.7 Forma de pago

La forma de pago se encuentra detallada en los NUMERALES 4.3 y 4.4 del documento ESTUDIOS PREVIOS.

1.14.8 Oferta Económica

El proponente debe presentar la oferta económica como se encuentra detallada en el NUMERAL 4 del documento ESTUDIOS PREVIOS.

1.14.9 Fuente de los recursos

La fuente de los recursos se encuentra detallada en el NUMERAL 5 del documento ESTUDIOS PREVIOS.

CAPITULO II
INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO

2.1. FORMALIDADES

2.1.1. PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

La presentación de las propuestas se realizará a través de la plataforma del SECOP II y no se aceptarán en sitios o condiciones diferentes de los que se aquí previsto.

2.2. MODIFICACIONES A LA INVITACIÓN

Se podrá de manera unilateral mediante adendas efectuar las modificaciones que considere pertinentes a los términos de referencia, las cuales se publicarán en el SECOP II, razón por

BORRADOR

la cual será responsabilidad exclusiva del proponente mantenerse al tanto de su publicación y conocimiento.

Lo anterior no impide que, dentro del plazo fijado en el cronograma del presente proceso, los posibles proponentes, si encontraren discrepancias en los documentos de la Invitación tuvieren dudas acerca de su significación o su interpretación, puedan consultarlas a LA EMPRESA a través de las observaciones que se formulen en la plataforma del SECOP II.

2.3. EVALUACIÓN

La evaluación será efectuada por el Comité Evaluador designado por la Empresa. Esta evaluación será publicada en la fecha establecida en el cronograma de la invitación, relacionando el puntaje obtenido por los Proponentes habilitados.

2.3.1. DESIGNACIÓN DEL COMITÉ EVALUADOR:

El Ordenador del gasto, nombrará un comité evaluador plural, que verificará que los proponentes cumplan con los requisitos habilitantes y para que proceda a ponderar las propuestas habilitadas.

2.4. REGLAS DE SUBSANABILIDAD

Primará lo sustancial sobre lo formal. En consecuencia, no podrá rechazarse una propuesta por la ausencia de requisitos o la falta de documentos que verifiquen las condiciones del proponente o soporten el contenido de la oferta, y que no constituyan los factores de ponderación.

Tales requisitos o documentos podrán ser requeridos por el Comité Evaluador en condiciones de igualdad para todos los proponentes. En el informe de evaluación preliminar se establecerán cuáles son las subsanaciones requeridas, para que los proponentes las alleguen en el término del traslado del informe. La Empresa se reserva la facultad de solicitar, en cualquier momento, todas las aclaraciones que considere necesarias y pertinentes.

Vencido el plazo otorgado sin que se subsane o la información entregada no sea suficiente a criterio del Comité Evaluador, se rechazará la respectiva propuesta.

2.5. OFERTA ÚNICA HÁBIL

En el caso que se presente única oferta o en el evento en que de las varias ofertas presentadas sólo una cumpla con los requisitos habilitantes exigidos, y satisfaga los requerimientos contenidos en la Invitación, la Empresa procederá a la aceptación de esta.

2.6. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

BORRADOR

Antes del vencimiento para el cierre del proceso de acuerdo con el cronograma, procederá la terminación anticipada del proceso de selección en los siguientes casos:

1. Cuando expresamente lo determine la Empresa por razones de conveniencia, económicas o empresariales.

2. Por fuerza mayor o caso fortuito.

En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, la Empresa lo cancelará a través del SECOP II, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los invitados.

En todo caso, en cualquier etapa del proceso, este podrá terminarse de manera anticipada o anormal con ocasión a la terminación anticipada o anormal del proceso de selección para contratar los estudios y diseños, que le dio origen.

2.7. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Sólo serán causales de rechazo las previstas en el estudio previo y las expresamente señaladas en la ley. Por lo tanto, la Empresa rechazará las propuestas en los siguientes eventos:

1. La presentación de la propuesta después de la fecha y la hora señalada o en un lugar distinto al indicado.
2. Cuando la propuesta se presente con posterioridad a la fecha y hora fijadas para el cierre o en plataforma diferente a SECOP II.
3. Cuando el proponente esté incurso en causal de inhabilidad, incompatibilidad, prohibición o conflicto de interés, previstas en la Constitución o en la ley.
4. Si el proponente va a presentar su oferta al Proceso de Contratación como proponente plural, debe crear la cuenta de la unión temporal o el consorcio a través del SECOP II y presentar la oferta desde esa cuenta, de no hacerlo la propuesta será rechazada.
5. No conformar el Consorcio o Unión Temporal con anterioridad a la presentación de la propuesta.
6. Cuando el objeto social y/o actividad del oferente no tenga una relación directa con el objeto del proceso de selección.
7. Cuando la persona jurídica proponente individual o integrante del proponente plural se encuentre en causal de disolución o liquidación.
8. Cuando el término de duración o vigencia de la sociedad, consorcio y/o unión temporal sea inferior al término establecido en la presente invitación.
9. Que el oferente o alguno de los integrantes de la estructura plural modifique o altere el contenido del documento de constitución, respecto de la identificación de cada uno de sus integrantes o respecto de las condiciones previstas en dicho documento.

10. Cuando el valor total de la propuesta económica diligenciado en el cuestionario de la plataforma del SECOP II exceda el presupuesto oficial previsto para esta invitación.
11. Cuando no se diligencie en SECOP II, el cuestionario correspondiente a la propuesta económica o cuando el proponente no cotice de manera completa todos los ítems del FORMATO - OFERTA ECONÓMICA publicado en SECOP II.
12. Cuando el proponente oferte cero (0) pesos en alguno de los ítems.
13. Si durante el desarrollo del proceso de selección y hasta la adjudicación, se evidencia en cualquier momento algún tipo de alerta en aplicación del SARLAFT respecto del PROPONENTE, sus socios, sus asociados y/o sus representantes legales o administradores, esto será considerado una causal objetiva para inhabilitar al PROPONENTE dentro el proceso de selección que se regula en estos términos de referencia, y será causal de rechazo e inadmisión inmediata de la propuesta presentada, situación que acepta EL PROPONENTE con la presentación de su propuesta. En el caso en que el PROPONENTE, algunos de sus miembros o su representante legal no superen la verificación en el SARLAFT realizada la propuesta será rechazada.
14. Cuando sean modificados o alterados en alguno(s) de su(s) ítem(s) la propuesta económica.
15. Cuando no se atienda conforme a lo requerido, dentro del término establecido, las solicitudes de documentos o aclaración de información que se realice al proponente, o cuando su respuesta a los documentos aportados sea incompleta o carezca de sustento legal, financiero, técnico, económico o fáctico, o no se entreguen los documentos solicitados.
16. Cuando el Proponente no subsane habiéndose observado su oferta por el Comité Evaluador, o persista inexactitud e inconsistencia de información sobre la misma.
17. Cuando el Proponente haya tratado de interferir o influenciar indebidamente en la verificación de las propuestas o en la adjudicación del contrato.
18. Cuando la Empresa no encuentre sustentada las aclaraciones o explicaciones solicitadas, o cuando se guarde silencio por parte del oferente, frente a los valores artificialmente bajos de la propuesta económica.
19. Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta. De otro lado, cuando su presentación no cumpla con los requisitos mínimos establecidos en la presente invitación y el proponente no la subsane.
20. Cuando existan varias propuestas presentadas por el mismo Proponente (incluidos los proponentes plurales) para este proceso de selección. Se aceptará la primera propuesta que se cargue en la plataforma Secop II y las demás se rechazarán.
21. Cuando las personas naturales o los socios o asociados de la persona jurídica o los miembros de la estructura plural que presentan propuesta pertenezcan a otro Proponente que también haya presentado propuesta para el presente proceso de Invitación pública.
22. Que el proponente esté reportado en ante cualquier ente de control y la sanción se encuentre en ejecución.

23. Que el proponente no aclare, subsane o aporte documentos necesarios para el cumplimiento de un requisito habilitante en los términos establecidos en la presente invitación.
24. Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la persona jurídica y no evidencie con el documento pertinente que contaba al vencimiento del término para presentar ofertas, con la autorización expresa del órgano competente.
25. Cuando el proponente individual o cualquier integrante del proponente plural haga parte del contratista de obra que será objeto de interventoría por el presente proceso.
26. Las demás causales de RECHAZO previstas en la ley.

2.8. CONFLICTO DE INTERESESES Y OBLIGACIONES ESPECIALES

Los proponentes deberán evitar cualquier conflicto de intereses o circunstancia que pueda afectar el presente proceso de selección y la ejecución del contrato.

2.9. COMUNICACIÓN DE LA DECISIÓN DE LA MEJOR OFERTA O CONSTANCIA DE FALLIDO EL PROCESO

Con base en el Informe final de Verificación de los Requisitos Habilitantes y el Informe de Evaluación de los Criterios Ponderables de las propuestas presentadas por los proponentes que resultaron habilitados, el Comité Evaluador recomendará al Ordenador del Gasto la aceptación de esa oferta o la constancia de fallido el proceso. En cualquiera de los dos eventos se informará mediante comunicación motivada la cual será informará por SECOP II dentro del término establecido para ello.

En caso de que no sea posible la adjudicación, por la no presentación de ofertas o porque ninguno de los proponentes resulte habilitado o por los motivos o causas que impidan la selección objetiva de la propuesta más favorable para la Empresa, se emita la constancia de fallido el presente proceso de selección.

CAPITULO III
REQUISITOS DE HABILITACIÓN

3. REQUISITOS HABILITANTES, DOCUMENTOS A PRESENTAR Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

Los requisitos incluidos a continuación son **habilitantes,** por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento. El resultado de la verificación de su cumplimiento será la declaración de **HABILITADO O NO HABILITADO PARA PARTICIPAR,** dependiendo del cumplimiento de estos.

Los requisitos habilitantes se encuentran agrupados así:

FACTOR DE VERIFICACIÓN	MÉTODO DE EVALUACIÓN	RESULTADO
CAPACIDAD JURÍDICA	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO
CAPACIDAD FINANCIERA	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO
CAPACIDAD TÉCNICA	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO

Pueden presentar ofertas para el presente proceso personas jurídicas, nacionales o extranjeras, en forma individual o en Consorcios o Uniones Temporales. Los requisitos incluidos a continuación son ***habilitantes***, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento. El resultado de la verificación de su cumplimiento será la declaración de HABILITADO O NO HABILITADO, dependiendo del cumplimiento u omisión de ellos, no otorgan puntaje.

Serán subsanables las deficiencias de los documentos presentados para demostrar el cumplimiento de los requisitos formales. No podrán subsanarse asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni que se acrediten circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso

Las Ofertas deberán cumplir con cada uno de los Requisitos Habilitantes y demás condiciones previstas en estos Términos de Referencia. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité Evaluador, se reserva el derecho de corroborar las circunstancias y requisitos relativos a los aspectos habilitantes y requerir a los Proponentes el aporte de la información y documentación adicional a que hubiere lugar para tal efecto.

Los Proponentes deberán cumplir con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos establecidos en los términos de referencia y en los demás documentos precontractuales que hacen parte del presente proceso selección.

De conformidad con la normativa aplicable, la Entidad realizará la verificación de requisitos habilitantes de los Proponentes (personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, o extranjeras sin sucursal en Colombia, Consorcios o Uniones Temporales) con base a los documentos señalados en el estudio previo.

La Entidad no podrá exigir requisitos habilitantes diferentes a los señalados en los anteriores documentos.

TODOS AQUELLOS REQUISITOS DE LA PROPUESTA QUE NO AFECTEN LA ASIGNACIÓN DE PUNTAJE, Y QUE REQUIERAN SUBSANACIONES O ACLARACIONES, SERÁN SOLICITADOS POR EL COMITÉ EVALUADOR Y DEBERÁN

BORRADOR

SER ENTREGADOS POR LOS PROPONENTES EN LOS TÉRMINOS INDICADOS POR EL MISMO, DENTRO DE LOS PLAZOS DE TRASLADO ESTABLECIDOS EN EL CRONOGRAMA, PARA TAL EFECTO.

Documentos expedidos en el exterior:

Para cualquiera de los requisitos exigidos en el presente proceso, cuando se presenten documentos expedidos en el exterior deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

Frente a la Apostilla o legalización de documentos públicos:

Todos los documentos expedidos en el exterior deben ser apostillados o legalizados por la Entidad competente desde el país de origen, para que puedan surtir efectos legales en Colombia.

Solamente se exigirá la legalización de acuerdo con la Convención de la Apostilla o la legalización de documentos públicos otorgados en el extranjero. Este tipo de legalización no es procedente para los documentos privados.

Cuando en el presente proceso de selección un Proponente presente un documento público legalizado de acuerdo con la Convención de la Apostilla, no se solicitarán legalizaciones, autenticaciones o ratificaciones adicionales de ninguna autoridad nacional o extranjera, puesto que el trámite de la Apostilla es suficiente para certificar por sí mismo la autenticidad.

De acuerdo con el Manual para el Funcionamiento Práctico de la Convención de la Apostilla, el país de origen del documento puede tener una autoridad que verifica y certifica ciertos documentos públicos (autoridad intermedia) y otra autoridad centralizadora que es quien emite la Apostilla. En consecuencia, se aceptará la Apostilla expedida por la autoridad centralizadora correspondiente.

Documentos en idioma extranjero

Para que los documentos en un idioma distinto al castellano puedan ser apreciados en el Proceso de selección que se adelanta deben ser presentados en su lengua original junto con la traducción oficial al castellano y apostille o legalización según corresponda.

El Proponente puede presentar con la oferta documentos con una traducción simple y entregar la traducción oficial al castellano dentro del plazo previsto para la subsanación.

La traducción oficial debe ser el mismo texto presentado.

Verificación sistema de administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo – SARLAFT

BORRADOR

Será una condición habilitante para el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, la presentación de la certificación del estudio y cumplimiento satisfactorio del proceso SARLAFT emitido por Alianza Fiduciaria como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA. Esta certificación deberá constatar que la evaluación se desarrolló conforme las disposiciones legales y reglamentarias respecto de los proponentes (persona natural o jurídica), por cada uno de sus miembros y su representante legal, así como a cada uno de sus integrantes de las estructuras plurales. Esta evaluación incluye, entre otros aspectos, consultas en listas vinculantes para Colombia y listas de control del riesgo SARLAFT, la verificación de las personas naturales y/o jurídicas, hasta sus beneficiarios finales, en cuanto al origen y destino de los recursos o cualquier situación, información pública, procesos judiciales o menciones asociadas a delitos fuente de lavado de activos, que puedan exponer a un riesgo legal, reputacional o de contagio a Alianza o las entidades asociadas, en cumplimiento de lo establecido en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT adoptado por la Compañía.

Si durante el desarrollo del proceso de selección y hasta la adjudicación, se evidencia en cualquier momento algún tipo de alerta en aplicación del SARLAFT respecto del PROPONENTE, sus socios, sus asociados y/o sus representantes legales o administradores, esto será considerado una causal objetiva para inhabilitar al PROPONENTE dentro el proceso de selección que se regula en estos términos de referencia, y será causal de rechazo e inadmisión inmediata de la propuesta presentada, situación que acepta EL PROPONENTE con la presentación de su propuesta.

El PROPONENTE deberá igualmente presentar los soportes que certifiquen la (s) fuente (s) de los recursos dinerarios con los cuales pretende cumplir con las obligaciones asociadas a la Etapa 1 Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario.

Con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por La Fiduciaria Alianza Fiduciaria S.A.

Para el efecto deberá diligenciarse el FORMATO XX- SARLAFT PERSONA JURÍDICA y FORMATO XX. - SARLAFT PERSONA NATURAL, según corresponda a persona natural o jurídica y presentarse junto con la propuesta.

Nota: En el caso en que el PROPONENTE, algunos de sus miembros o su representante legal no superen la verificación en el SARLAFT realizada la propuesta será rechazada.

3.1 <u>Requisitos Habilitantes Jurídicos.</u>

BORRADOR

La verificación del cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, se estudiará la información jurídica de las propuestas y sus respectivos documentos, con el fin de verificar la presentación y cumplimiento de los documentos y requisitos mínimos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

Los interesados podrán participar como Proponentes bajo alguna de las siguientes modalidades siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos en el estudio previo y en el Términos de referencia:

a) persona natural nacional o extranjera, b) persona jurídica nacional o extranjera, c) proponentes plurales.

Con el fin de acreditar la capacidad jurídica requerida para participar en esta convocatoria, los Proponentes deben presentar con su propuesta los siguientes documentos:

3.1.1. Acreditación De La Capacidad Jurídica:

Los proponentes deberán tener capacidad jurídica para la presentación de su propuesta, así como para la celebración y ejecución del Contrato, de conformidad con las previsiones contenidas en el Código Civil y en el Código de Comercio, según sea el caso. Para las personas naturales, la capacidad jurídica será la prevista en el artículo 1502 del Código Civil y para las personas jurídicas, la prevista en el artículo 99 y siguientes del Código de Comercio, siempre que el representante legal cuente con las autorizaciones requeridas para participar en el proceso de selección.

Quien actúa en representación de los proponentes deberá contar con la debida representación de la persona jurídica/natural en cuyo nombre actúa, por lo cual, en caso que el Certificado de Existencia y Representación Legal, o documento que acredita la representación, contenga alguna limitación o exista cualquier exigencia legal o limitación estatutaria, el representante legal de la persona jurídica y/o persona designada para la presentación de la propuesta y/o para suscribir el contrato en caso de ser seleccionado, deberá anexar y demostrar mediante el documento correspondiente, que está autorizado por la junta de socios u órgano societario competente para comprometer, ofrecer, contratar por el valor de la propuesta y para suscribir el contrato correspondiente, lo anterior de conformidad con lo establecido en los estatutos respectivos de la sociedad.

Los documentos presentados deben tener una fecha de expedición igual o no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

Si se trata de apoderado, el proponente deberá anexar el poder respectivo en el cual cuente con amplias facultades para actuar dentro del proceso.

BORRADOR

En el caso de las personas jurídicas extranjeras, los representantes legales con limitaciones deben presentar el documento que conforme a la Ley de su país de origen sea idóneo para presentar propuesta y para suscribir el contrato, y el cual debe ser allegado de acuerdo con lo establecido en la Ley colombiana.

Estatutos Sociales:

a. Para Personas Jurídicas: Las personas jurídicas constituidas conforme a la legislación colombiana y con domicilio en Colombia deberán allegar copia de los estatutos sociales, exclusivamente si dentro del Certificado de Existencia y Representación Legal o documento que haga sus veces no se evidencia con claridad las facultades del representante legal.

b. Para Personas Naturales: Su registro mercantil deberá corresponder a actividades o servicios que correspondan al objeto del presente proceso de selección, debidamente registradas en el mencionado registro, y para el caso de no encontrarse obligado a estar inscrito en el registro mercantil, deberá acreditar su calidad de Ingeniero Civil o Arquitecto.

c. Estructuras plurales: El objeto social de cada uno de los integrantes de dichas estructuras, debe contemplar los servicios que correspondan al objeto del presente proceso de selección, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces.

Con el fin de acreditar la Capacidad Jurídica requerida para participar en esta convocatoria, los proponentes deben presentar con su propuesta los siguientes documentos:

3.1.2. Carta de Presentación de la Propuesta - Pacto de Transparencia.

La carta de presentación de la propuesta tiene como finalidad que el oferente exprese de manera clara e inequívoca que conoce los términos de referencia del proceso y sus anexos, que acepta sus condiciones y que cumple con los requisitos y exigencias del ordenamiento jurídico.
El Proponente presentará el Formato 1. Carta de Presentación de la Propuesta, el cual debe estar diligenciado por el oferente en forma completa y estar firmado por la persona natural proponente o por el representante legal del Proponente individual o Plural, o por el apoderado. Se entenderá que el oferente (o miembros de la Estructura Plural) con la sola suscripción de la carta de presentación, manifiestan bajo la gravedad de juramento que no se encuentran incursos en inhabilidad o incompatibilidad alguna para proponer y/o para contratar, ya sea de orden constitucional o legal.

Si es persona jurídica, deberá ser suscrita por el representante legal o quien se encuentre facultado conforme a la ley y los estatutos sociales; en el caso de Estructuras Plurales o promesa de sociedad futura, por quien haya sido designado representante en el documento de constitución. Quien constituya apoderado debe tener la legitimación para hacerlo, caso

BORRADOR

en el cual debe anexar el poder correspondiente con la manifestación expresa de las facultades otorgadas y sus limitaciones.

El FORMATO XX - CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA, es un modelo que contiene todas las declaraciones que debe realizar el proponente, por lo tanto, el proponente podrá transcribirlo u obtenerlo en medio magnético. En cualquier caso, la carta que presente el proponente, deberá incluir todas las manifestaciones requeridas por el convocante del proceso.

Nota 1: El proponente deberá manifestar a través de la carta de presentación de la propuesta que con la presentación y firma de este documento que ha leído, entendido y que puede garantizar el cumplimiento total de las especificaciones contenidas en los términos de referencia y sus anexos, y en caso de resultar adjudicatario se compromete a cumplirlo en su totalidad.

Nota 2: El proponente deberá manifestar con la suscripción de la carta de presentación que acepta todas y cada una de las condiciones técnicas establecidas en el estudio previo y sus anexos.

Nota 3: El proponente deberá manifestar a través de la carta de presentación de la propuesta que autoriza que todos los actos que se expidan en desarrollo del proceso de selección adelantado le sean comunicados a través de la plataforma SECOP II o de manera electrónica. El proponente, con la suscripción de la carta de presentación, autoriza recibir notificación a través de correo electrónico previsto en el Certificado de Existencia y Representación Legal o en el RUT.

Nota 4: La carta de presentación debe estar avalada por un Arquitecto o Ingeniero Civil o Ingeniero Topográfico o Ingeniero Catastral y Geodesta con matrícula profesional vigente. En caso de que el representante legal sea Arquitecto o Ingeniero Civil o Ingeniero Topográfico o Ingeniero Catastral y Geodesta, no se requerirá firma adicional. Se deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía de quien avala la propuesta, al igual que copia de la matrícula o tarjeta profesional y certificado de la vigencia profesional y antecedentes disciplinarios no mayor a treinta (30) días, expedido por la entidad competente.

Nota 5: El oferente deberá manifestar a través de la carta de presentación de la propuesta, que con su propuesta se compromete a mantener la vigencia y existencia de la duración de la sociedad y/o persona jurídica por el termino de duración del contrato y 5 años más.

3.1.3. <u>Certificado de Existencia y Representación Legal y/o Registro Mercantil</u>

<u>Para Personas Jurídicas:</u>

BORRADOR

Las personas jurídicas constituidas conforme a la legislación colombiana y con domicilio en Colombia deberán allegar copia del Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad donde opere la oficina principal y de la sucursal (en caso de presentarse a través de ésta) que suscribirá el contrato, el cual deberá encontrarse renovado, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso, en el cual conste las actividades o servicios que correspondan al objeto del presente proceso de selección, la representación legal, las facultades del representante legal y duración de la sociedad. Las personas jurídicas que no tengan certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio deberán allegar el documento que haga sus veces o el Organismo que ejerza su inspección, vigilancia y control donde se evidencie la capacidad legal de la persona jurídica y la facultad de firmas.

En el evento que, en el contenido del certificado expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos.

Deberán además acreditar una duración no inferior al plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más.

Para Personas Jurídicas Extranjeras:

Las personas jurídicas extranjeras que no hayan sido constituidas de acuerdo con la legislación colombiana ni tengan domicilio en Colombia, ya sea directamente o a través de sucursales (en caso de presentarse a través de ésta), se someterán a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con acreditar su existencia y representación legal, para lo cual deberá presentar un documento expedido por la autoridad competente de acuerdo con la normatividad aplicable al país de su domicilio, expedido por lo menos dentro de los tres (3) meses anteriores a la Fecha de Cierre de la invitación pública, en el cual deberá constar la fecha de constitución, acreditar que su duración no es inferior al plazo de ejecución del contrato y por lo menos (5) años más, el nombre del representante legal, con capacidad para comprometer y sus facultades. En caso de modificarse la Fecha de Cierre del Proceso se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia del certificado de existencia y representación legal la originalmente establecida en los términos de referencia.

Para Persona Natural:

Para el caso de un proponente persona natural singular y para los miembros del proponente Plural (personas naturales), se deberá anexar copia del Certificado de Matrícula Mercantil del establecimiento de comercio en caso de encontrarse obligado a ello en virtud del artículo 28 del Código de Comercio, de conformidad con la actividad realizada, debidamente renovado,

BORRADOR

con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

En caso de presentarse como persona natural singular y para los miembros del proponente Plural (personas naturales), que no ejerzan actos mercantiles en virtud del artículo 23 del código de comercio, deberá allegar única y exclusivamente la copia del documento de identidad.

Estructuras Plurales:

Quien presente propuesta en el presente proceso de selección debe indicar el tipo de Estructura Plural para contratar que integrará, igualmente debe designar la persona que para todos los efectos representará a la Estructura Plural para contratar y señalar las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad.

Cada integrante de la Estructura Plural deberá comprobar su existencia y representación, mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o documento que haga sus veces par persona jurídica y el documento correspondiente para persona natural, el cual deberá contener la información y cumplir las mismas exigencias anteriormente citadas.

El objeto social de todos los integrantes que conforman la Estructura Plural para contratar debe estar relacionado con el objeto del presente proceso de contratación.

Nota 1: La duración de las personas jurídicas nacionales y extranjeras no debe ser inferior a la del plazo del contrato y cinco (5) años más.

Nota 2: Una vez adjudicado el contrato, el COLABORADOR EMPRESARIAL deberá aportar copia del Registro de Información Tributaria (RIT) actualizado, para lo cual deberá tener en cuenta la Resolución 139 del 21 de noviembre de 2012, expedida por la DIAN, así como certificación bancaria.

Entidades Estatales: Deben presentar los siguientes documentos para acreditar su existencia:

Acto de creación de la Entidad Estatal. Este puede ser ley, decreto, ordenanza, acuerdo o certificado de existencia y representación legal (este último no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección) o documento equivalente que permita conocer la naturaleza jurídica, funciones, órganos de dirección o régimen jurídico de contratación de la Entidad Estatal.

Parágrafo: En el último evento indicado en el párrafo anterior, relacionado con las personas jurídicas no obligadas a aportar el certificado de existencia y representación legal, deberán aportar un documento equivalente que acredite su existencia, junto con los documentos que

BORRADOR

demuestren la capacidad del representante legal de la Entidad o sociedad a contratar, en el cual se verificará:

- Fecha de expedición del documento equivalente que acredite su existencia que no sea mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del Proceso de Contratación.
- En caso de Certificado de existencia y representación legal expedido o documento equivalente, expedido por autoridad competente, se tendrá en cuenta la vigencia que el mismo establezca.
- Que el objeto incluya las actividades principales del contrato.
- La duración deberá ser por lo menos igual al plazo estimado del contrato y cinco (5) años más.
- Si el representante legal tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de esta, deberá acreditar autorización suficiente del órgano competente para contraer obligaciones en nombre de la sociedad o de la Entidad.
- El nombramiento del revisor fiscal en caso de que esté obligado a tenerlo.

Tener debida representación de la persona jurídica en cuyo nombre actúa:

Los proponentes deberán contar con la debida representación de la persona jurídica en cuyo nombre actúa, en caso que el Certificado de Existencia y Representación Legal contenga alguna limitación en la representación de la misma o exista cualquier exigencia legal o limitación estatutaria, el representante legal de la persona jurídica y/o persona designada para la presentación de la propuesta y/o para suscribir el contrato en caso de ser seleccionado, deberá anexar y demostrar mediante el documento correspondiente, que está autorizado por la junta de socios u órgano societario competente para comprometer, ofrecer, contratar por el valor de la propuesta y para suscribir el contrato correspondiente, lo anterior de conformidad con lo establecido en los estatutos respectivos de la sociedad.

Los documentos presentados deben tener una fecha igual o anterior a la de la presentación de la propuesta.

Si se trata de apoderado, el oferente deberá anexar el poder respectivo en el cual cuente con amplias facultades para actuar dentro del proceso.

En el caso de las personas jurídicas extranjeras, los representantes legales con limitaciones deben presentar el documento que conforme a la Ley de su país de origen sea idóneo para presentar propuesta y para suscribir el contrato, y el cual debe ser allegado de acuerdo con lo establecido en la Ley colombiana.

Apoderado

Los Proponentes podrán presentar ofertas directamente o suscritas por intermedio de apoderado, evento en el cual deben anexar el poder otorgado en legal forma (artículo 5 del

BORRADOR

Decreto – Ley 019 de 2012 y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan), en el que se confiere al apoderado de manera clara y expresa facultades amplias y suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a quien(es) representa en el trámite del proceso y en la suscripción del Contrato.

El apoderado que firme la oferta podrá ser una persona natural o jurídica, que en todo caso debe tener domicilio permanente, para efectos de este proceso, en la República de Colombia, y debe estar facultado para representar al Proponente y/o a todos los integrantes del Proponente Plural, a efectos de adelantar en su nombre de manera específica las siguientes actividades: (i) presentar oferta para el Proceso de Contratación de que trata el proceso de selección; (ii) responder a los requerimientos y aclaraciones solicitados por la Entidad en el curso del proceso; (iii) recibir las notificaciones a que haya lugar dentro del proceso (iv) suscribir el Contrato en nombre y representación del adjudicatario así como el acta de terminación y liquidación, si a ello hubiere lugar.

Las personas extranjeras que participen mediante un Proponente Plural podrán constituir un solo apoderado común y, en tal caso, bastará para todos los efectos la presentación del poder común otorgado por todos. El poder podrá otorgarse en el mismo acto de constitución del Proponente Plural.

3.1.4. Objeto Social

En el Certificado de Existencia y Representación Legal debe constar que el objeto social del proponente, y de todos los integrantes del mismo, si se trata de un proponente plural, debe tener una relación directa con el objeto del proceso de selección.

3.1.5. Autorización Del Representante Legal y/o Apoderado

Cuando el representante legal de la persona jurídica, tanto proponente individual como las que hagan parte del proponente plural, se encuentre limitado para presentar propuesta o para contratar o comprometer a la sociedad, deberá anexar la AUTORIZACIÓN del órgano social correspondiente, que lo autorice para presentar la propuesta y suscribir el contrato en el caso que le sea adjudicado. En todo caso el Comité Evaluador se reserva el derecho de solicitar los estatutos sociales, si lo considera necesario.

Si el proponente participa en el presente proceso de contratación por intermedio de un representante, deberá adjuntar en la propuesta el poder debidamente otorgado que lo acredite como tal, de conformidad con los requisitos legales establecidos para el efecto.

Las personas jurídicas extranjeras sin domicilio en Colombia deben acreditar en el país un representante domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del presente proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran así como el contrato ofrecido, suministrar la información que le sea solicitada, y demás

BORRADOR

actos necesarios de acuerdo con los términos de referencia, así como para representarla judicial o extrajudicialmente.

Dicho representante podrá ser el mismo representante único para el caso de personas extranjeras que participen en la Estructura Plural, y en tal caso bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes de la Estructura Plural para contratar.

El poder que otorga las facultades, en caso de ser expedido en el exterior, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos legales exigidos para la validez y oponibilidad en Colombia a documentos expedidos en el exterior, con el propósito que puedan obrar como prueba conforme a lo dispuesto en los artículos 251 del Código General del Proceso y demás normas vigentes

3.1.6. Proponentes plurales

En el caso de los Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes que sea persona jurídica debe cumplir individualmente con estas reglas.

Además de los documentos requeridos para las personas jurídicas, los miembros de estructuras plurales deberán aportar el documento en original o copia de su constitución firmado por los integrantes, para el efecto el documento de constitución según el caso deberá contener como mínimo la información señalada en el FORMATO No. XX MODELO CONFORMACIÓN ESTRUCTURA ASOCIATIVA.

Este documento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a. Si los proponentes desean participar como Estructuras Plurales, deberán señalar las condiciones y extensión de la participación en la propuesta y en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
b. La persona que para todos los efectos legales representará la Estructura Plural, deberá tener facultades amplias y suficientes para obligar y responsabilizar a todos los integrantes de la Estructura Plural. En el documento se deben señalar, además, las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros de la Estructura Plural y/o su responsabilidad.
c. En el documento se deben señalar, además, las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros y su responsabilidad, la cual para cualquiera de las figuras asociativas deberá ser solidaria tanto frente a la ejecución del contrato como respecto del cumplimiento de las obligaciones independientemente de su porcentaje de participación.
d. Los integrantes de la Estructura Plural deben cumplir los requisitos legales y acompañar los documentos requeridos para efectos legales, como si fueran a participar en forma independiente.
e. El objeto social de todos los integrantes de la Estructura Plural debe comprender la realización de actividades relacionadas con el objeto de este proceso de selección.

BORRADOR

f. La propuesta debe estar firmada por el Representante Legal que hayan designado los integrantes de la Estructura Plural o por intermedio de su agente comercial y/o mandatario con poder debidamente conferido para el efecto, de acuerdo con la ley, casos en los cuales deberán adjuntarse el (los) documentos (s) que lo acredite (n) como tal.
g. En caso de resultar adjudicatario de la invitación, para la suscripción del contrato deberán presentar el respectivo Número de Identificación Tributaria – NIT, (si la estructura así lo requiere).
h. Los integrantes de la Estructura Plural no pueden ceder sus derechos a terceros, sin obtener la autorización previa, expresa y escrita de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
i. En ningún caso podrá haber cesión del contrato entre quienes integran la Estructura Plural.
j. Las Estructuras Plurales deberán presentar los documentos de existencia y representación legal o registro mercantil según corresponda que, para cada uno de los integrantes, expida la Cámara de Comercio o la autoridad competente, de las personas Jurídicas o naturales (salvo personas naturales no obligadas a estar inscritas en el registro mercantil).
k. La Estructura Plural deberá contar con un representante legal, y un suplente, a dichos representantes deben otorgarse amplias facultades para actuar en nombre de todas, así como en representación del grupo, sin limitaciones, en todo aspecto concerniente al proceso de selección y al contrato proyectado.
l. Los representantes legales de las personas jurídicas que conformen o hagan parte de una Estructura Plural, aportarán con la propuesta la autorización o poder de la Junta de Socios, que los faculte para ofrecer, contratar y conformar Estructuras Plurales. Este requisito se exigirá en los casos en que esta facultad se encuentre restringida.
m. El documento en el que se exprese la voluntad de presentar la propuesta en Estructuras Plurales deberá ir acompañado de los documentos (a manera de referencia se señalan los siguientes, sin limitarse a éstos: certificados de cámara de comercio, actas de junta directiva, poderes) que acrediten que quienes lo suscribieron tenían la representación y capacidad necesarias para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y del contrato resultante.
n. La duración de las personas jurídicas que se constituyan como Estructuras Plurales deberá ser por lo menos la misma del plazo del contrato derivado del presente proceso de selección y cinco (5) años más.
o. Los integrantes de las Estructuras Plurales no podrán integrar otras Estructuras Plurales que hayan presentado propuesta para el presente proceso, ni tampoco podrán hacerlo de manera independiente; en caso de ocurrir será causal de rechazo para todas las propuestas que éste integre o presente.
p. No se aceptarán propuestas bajo la modalidad de promesa de conformación.

Dicho documento debe estar firmado por todos los integrantes del Proponente Plural y en el caso del integrante persona jurídica, por el representante legal de dicha persona, o por el apoderado de cualquiera de los anteriores.

BORRADOR

Los integrantes de Proponente plural responderán solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta, del objeto contratado y sus obligaciones.

3.1.7. Fotocopia Cédula de Ciudadanía del Representante Legal

Si el proponente es persona natural deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía, si es persona jurídica, deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del representante legal o quien haga sus veces.

Si el proponente es Estructura Plural, deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía de cada uno de los representantes legales o quienes hagan sus veces de los integrantes de la estructura plural.

3.1.8. Certificación de Pagos de Seguridad Social y Aportes Legales

Para el efecto de verificar este requisito, los proponentes deberán presentar con la propuesta el FORMATO No. 2 MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA o el FORMATO No. 3 MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA NATURAL o documento equivalente para personas jurídicas extranjeras, según corresponda.

Personas Jurídicas:

Cuando el interesado sea persona jurídica, deberá presentar una certificación, en original o copia, expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de la Ley, o por el Representante Legal cuando no se requiera Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje.

Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta, ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.

Para efectos de la certificación, considerando el personal a cargo se debe presentar con base en lo siguiente:

• En caso de que el oferente no cuente con personal a cargo deberá allegar el FORMATO MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA según la OPCIÓN 1.

BORRADOR

• En el caso de que la persona jurídica cuente con personal a cargo deberá allegar el FORMATO MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA según la OPCIÓN 2, con el cual se acredita que ha efectuado el pago por concepto de los aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) de los empleados a cargo, durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de la propuesta para el presente proceso de selección.

Nota 1: Cuando la certificación sea expedida por revisor fiscal deberá adjuntar a la propuesta copia de la CÉDULA DE CIUDADANÍA, TARJETA PROFESIONAL Y CERTIFICACIÓN DE ANTECEDENTES DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES VIGENTE.

Personas Naturales:

Tratándose de personas naturales, se deberá acreditar que se encuentran al día en el pago por concepto de los aportes a los sistemas de salud y pensiones, para lo cual deberá aportar el certificado de afiliación a dichos sistemas, el cual debe ser expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al cierre del proceso.

Deberá anexar las últimas 3 planillas de pago al sistema de seguridad social integral como independiente al día según corresponda su obligación de pago de acuerdo a la normatividad vigente.

En el caso en el que tenga personal a cargo deberá aportar una certificación suscrita en la que manifieste que se encuentra al día en el pago de aportes de seguridad social de dicho personal. (Si aplica).

En caso de que el proponente no tenga personal a cargo y por ende no esté obligado a efectuar el pago de seguridad social y aportes parafiscales en relación con personal a su cargo, debe así indicarlo en la certificación que expedida para la acreditación de este requisito.

Tratándose de persona natural con personal a cargo se debe presentar el FORMATO 3 - MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA NATURAL según la OPCIÓN 2 suscrito por un contador público, que acredite que se encuentran al día en el pago por concepto de los aportes a los sistemas de salud y pensiones.

De acuerdo con lo anterior, se deberá allegar el FORMATO 3 MODELO CERTIFICACIÓNDE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA

BORRADOR

NATURAL con base en lo siguiente:

- En caso de que el oferente no cuente con personal a cargo deberá allegar el FORMATO3 - MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA NATURAL según la OPCIÓN 1, suscrito por la persona natural.

- En el caso que la persona natural cuente con personal a cargo deberá allegar el FORMATO 3 - MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA NATURAL según la OPCIÓN 2, suscrito por un contador público con el cual se acredita que ha efectuado el pago por conceptode los aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y ServicioNacional de Aprendizaje (SENA) de los empleados a cargo, durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de la propuesta parael presente proceso de selección.

Nota: Cuando la certificación sea expedida por contador público deberá adjuntar a la propuesta CEDULA DE CIUDADANÍA, TARJETA PROFESIONAL Y CERTIFICACIÓN DE ANTECEDENTES DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES VIGENTE.

Estructuras Plurales:

En caso de estructuras plurales (consorcio o unión temporal) cada uno de sus miembros integrantes que sea persona jurídica o natural, deberá cumplir con este requisito.

En caso tal que no se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

En caso de aceptarse la oferta de una persona natural extranjera o persona jurídica extranjera que no tenga establecida sucursal en Colombia deberá constituir una sucursal en el país para la suscripción del contrato.

3.1.9. Garantía de seriedad de la propuesta

El proponente deberá constituir y anexar a su propuesta, una garantía de seriedad de la oferta que ampare la seriedad de su propuesta en los términos y condiciones estipulados en el presente documento.

El proponente o contratista para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones frente a la Empresa pueden otorgar, a su elección, cualquiera de las siguientes garantías:

1. Contratos de seguro,

2. Fiducia mercantil de garantía

BORRADOR

3. Garantías bancarias o cartas de crédito stand by.

Suficiencia de la garantía de seriedad de la oferta.

La garantía de seriedad de la oferta debe estar vigente cuatro (04) meses contados a partir de la fecha de cierre del proceso de selección y su valor debe ser de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor de la oferta.

El proponente deberá constituir y anexar a su propuesta, una garantía de seriedad de la oferta que ampare la seriedad de su propuesta a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en los términos y condiciones estipulados en el presente documento

La Garantía deberá ser expedida por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de esta garantía deberá ser igualmente ampliada de conformidad con lo requerido por el comité evaluador.

La garantía debe ser tomada a nombre del proponente, persona natural, persona jurídica o de la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el certificado de la Cámara de Comercio o su equivalente establezca que el proponente podrá identificarse con la sigla.

Cuando se trate de Estructuras Plurales, la garantía de seriedad del ofrecimiento debe ser otorgada por todos sus integrantes indicando el porcentaje de participación y especificando el nombre del proponente plural.

Deberá anexarse la correspondiente póliza debidamente firmada por el proponente, el recibo de pago, el sello de pago o constancia de pago, en la carátula de esta y <u>certificación de no revocatoria unilateral por parte de la aseguradora</u>. La póliza debe estar referida expresamente al proceso de Invitación Pública

Para su constitución deberá tenerse en cuenta la siguiente información:

TOMADOR:	El proponente, en caso de persona jurídica, deberá incluir la razón social como registra en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el certificado de la Cámara de Comercio o su equivalente establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando se trate de estructura plural, la garantía debe ser otorgada por todos sus integrantes (indicando el porcentaje de participación) y no a nombre de su representante.

BORRADOR

BENEFICIARIO:	la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., con Nit. 830.144.890-8.
AFIANZADO:	- El proponente, Persona Natural, Persona Jurídica (Razón Social que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el Certificado de la Cámara de Comercio o su equivalente establezca que la firma podrá identificarse con la sigla). - En el caso de Estructuras Plurales para contratar debe ser otorgada por todos sus integrantes (indicando el porcentaje de participación) y no a nombre de su representante. - El /los nombre(s) debe(n) señalarse de la misma forma como figura(n) en el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la autoridad competente.
VIGENCIA:	Cuatro (04) meses contados a partir de la fecha de cierre del proceso de selección. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada.
CUANTÍA:	Por el 10% del valor de la oferta del proponente para el presente proceso de selección.
AMPARO:	El texto de la garantía deberá indicar textualmente el número, año, objeto del proceso a la que se presenta. Deberá indicarse el valor de la propuesta económica.
COBERTURA:	La garantía de seriedad de oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos: • La no suscripción del contrato por parte del proponente seleccionado. • La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando los términos previstos en los términos de referencia para la suscripción del contrato se prorroguen, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres meses más. • La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía de cumplimiento exigida para amparar la ejecución del contrato. • El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas y durante el período de validez especificado.
FIRMAS:	Deberá ser suscrita por quien la expide y por el proponente y/o su representante legal.

BORRADOR

Si se llegare a prorrogar los términos de cierre y selección o del perfeccionamiento del contrato, los proponentes se obligan a ampliar el término de vigencia de la garantía de seriedad de la propuesta.

Esta garantía deberá ser aceptada por el evaluador que se designe por parte del Comité de la ERU, y en esa medida podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

Reglas adicionales de la garantía:

- La garantía deberá amparar el hecho de que, si resulta seleccionado, firmará, perfeccionará y legalizará el contrato, dentro del término establecido en el cronograma del proceso de selección, para lo cual deberá presentar los documentos requeridos para la firma, indicados en los Términos de Referencia
- En la garantía debe citarse claramente que está amparando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia este documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.
- En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar el contrato o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y/o legalización, o no entregare los documentos requeridos para su suscripción, La EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ - ERU, podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente. En este caso, el comité evaluador podrá seleccionar al proponente ubicado en el siguiente lugar del orden de elegibilidad resultante de la verificación de requisitos habilitantes y de evaluación de las propuestas y, en consecuencia, se exigirá al referido proponente la prórroga de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización del contrato y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

Coberturas de la garantía:

Deberá anexarse el original de la correspondiente póliza debidamente firmada por el proponente, el recibo de pago, el sello de pago o constancia de pago, en la carátula de esta y certificación de no revocatoria unilateral por parte de la aseguradora. La póliza debe estar referida expresamente al presente proceso de Invitación Pública.

Cuando la propuesta la presente una Estructura Plural, la Garantía de Seriedad debe ser otorgada por todos sus integrantes y especificando el nombre del proponente plural.

BORRADOR

La EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ - ERU, hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta como indemnización por perjuicios, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de mayores perjuicios causados y no cubiertos por el valor de esta.

Si en desarrollo del Proceso de Contratación se modifica el Cronograma, el Proponente deberá ampliar la vigencia de la Garantía de seriedad de la oferta hasta tanto no se hayan perfeccionado y cumplido los requisitos de ejecución del respectivo contrato.

En caso de garantías bancarias, las mismas deberán estar acorde con el Artículo 2.2.1.2.3.4.1. del Decreto 1082 de 2015 y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Nota: La no entrega de la garantía de seriedad junto con su propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma.

3.1.10. Otros Documentos del Proponente y Consideraciones:

Registro Único Tributario – RUT:

Los proponentes deberán adjuntar junto con su propuesta el Registro Único Tributario emitido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

El proponente individual y/o cada uno de los integrantes de los proponentes plurales, deberán adjuntar en la propuesta el Registro Único Tributario emitido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, donde conste que alguna de sus actividades le permiten desarrollar el objeto del presente proceso de selección, debidamente actualizado. Adicionalmente a través del mismo el comité evaluador verificará los requisitos habilitantes financieros.

Nota: Para el caso de oferentes extranjeros sin domicilio o sucursal establecida en Colombia, este documento no deberá ser presentado junto con la propuesta, sin embargo, en caso de resultar seleccionado este oferente deberá una vez comunicada su aceptación de oferta, proceder a realizar las gestiones necesarias para obtener el RUT.

Boletín de responsables Fiscales:

El comité evaluador verificará si el interesado se encuentra señalado en el último Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República. En todo caso, el proponente podrá adjuntar dicha certificación a su propuesta.

BORRADOR

Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Persona Jurídica y el Representante Legal expedido por la Personería de Bogotá:

El comité evaluador verificará, verificará el Certificado de antecedentes disciplinarios de la persona jurídica y el Representante Legal expedido por la Personería de Bogotá. El comité evaluador consultará en los antecedentes de los representantes legales del proponente de cada uno de los integrantes de las Estructuras Plurales en la página web de la Personería de Bogotá.

Certificado del Sistema de Información y Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad – SIRI– Vigente, Expedido por la Procuraduría General de la Nación:

El comité evaluador consultará y verificará en la página Web de la Procuraduría General de la Nación, los antecedentes disciplinarios de quienes van a participar en el presente proceso de conformidad con lo establecido en la Ley 1238 de 2008. En todo caso el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

Certificado de Antecedentes Judiciales:

El comité evaluador consultará y verificará en la página Web de Policía Nacional de Colombia los antecedentes penales del representante legal de la persona jurídica individual, de los representantes legales de las estructuras plurales que van a participar en el presente proceso.

Consulta RNMC:

El comité evaluador verificará en la página Web de la Policía Nacional de Colombia, la Consulta al RNMC (Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional), de las personas naturales, el representante legal de la persona jurídica individual, de los representantes legales de las estructuras plurales que presenten propuesta en el presente proceso.

3.1.11. Definición de la Situación Militar:

De conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 1861 de 2017, las personas naturales de nacionalidad colombiana deberán tener definida su situación militar como requisito para la celebración de contratos con cualquier entidad de derecho público. En consecuencia, la EMPRESA verificará el estado de la situación militar de la persona natural de nacionalidad colombiana que presente oferta a título individual o como miembro de una forma asociativa, sin perjuicio que esta pueda acreditar tal situación por sus propios medios y de forma voluntaria, aportando copia de la libreta militar o certificación.

3.1.12 Promesa de Constitución de un Patrimonio Autónomo

BORRADOR

El proponente deberá presentar:

1. **FORMATO XX PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO**, debidamente diligenciado por el Representante Legal del proponente, mediante el cual se certifique la intención de constituir con una entidad fiduciaria supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia, un Patrimonio Autónomo que cumpla con lo definido en los Términos de Referencia del presente proceso y los documentos que surjan de este.
2. Certificación suscrita por el Representante Legal de la Sociedad Fiduciaria que vaya a actuar como vocera del Patrimonio Autónomo a constituir, en la cual conste:
    a. La voluntad expresa e irrevocable de constituir un Patrimonio Autónomo con el proponente, en caso de que resulte adjudicatario del presente Proceso de Selección de Invitación Pública.
    b. Elcompromiso de que el Contrato de Fiducia Mercantil a suscribir con el proponente adjudicatario, que origine la constitución de un Patrimonio Autónomo, incluya en su objeto, alcance y obligaciones, los términos establecidos para tal fin en este documento.
    c. Que el contrato fiduciario a celebrar con el proponente adjudicatario contendrá las instrucciones irrevocables establecidas en el presente documento.

_____

_____

d. Que se ha surtido el proceso de conocimiento de cliente y análisis de riesgo SARLAFT sobre el proponente que conformarán el Patrimonio Autónomo, si resultan adjudicatarios del presente proceso.

e. Presentar la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil por la cual se constituirá el Patrimonio Autónomo, la cual deberá contener los términos en el presente documento.

BORRADOR

3.1.13 Requisitos de Acreditación Comunes:

Los oferentes deberán allegar junto con su oferta un documento de Declaración suscrita bajo la gravedad del juramento por la persona natural o representante de la persona jurídica, unión temporal o consorcio (**FORMATO No. XX – DECLARACION DE REQUISITOS COMUNES**), en la que conste lo siguiente:

1. No encontrarse en causal de inhabilidad, incompatibilidad o prohibición de acuerdo con la Constitución Política y la ley, ni en situación de conflicto de interés, y compromiso

irrevocable de no renunciar a su oferta, a ceder el negocio jurídico o su participación en el mismo, previa autorización expresa y escrita del CONTRATANTE, o a terminarlo por acuerdo recíproco, en caso de sobrevenir alguna de tales causales, o de obrar con sujeción a la ley de presentarse conflicto, circunstancia que se hará constar también en el respectivo contrato.

2. No encontrarse en proceso de liquidación judicial o circunstancia semejante según la legislación del país de origen, como quiebra, liquidación voluntaria o forzosa y, en general, cualquier proceso que tenga como consecuencia la extinción de la persona jurídica, ni tener litigios pendientes, procesos jurisdiccionales en curso o encontrarse en otra situación o contingencia que pueda comprometer materialmente el cumplimiento oportuno, eficaz y eficiente de las prestaciones, obligaciones y compromisos derivados de la presentación de oferta, la adjudicación de contrato, y de su celebración, ejecución o terminación y liquidación. En caso contrario, la declaración debe especificar tales litigios, procesos, circunstancias y situaciones, con indicación de su naturaleza, concepto, cuantía, estado actual, riesgos y provisiones. En estos eventos, EL CONTRATANTE podrá solicitar garantía adicional, que afiance la cancelación de eventuales condenas o contingencias.

3. Provenir los fondos y recursos destinados a la ejecución del contrato proyectado, en especial, a las inversiones requeridas de actividades lícitas.

4. Compromiso formal e irrevocable del proponente individual o las personas jurídicas integrantes de Proponentes Plurales, de no ceder ni transferir total o parcialmente el contrato proyectado, ni su participación e intereses en el mismo, sin autorización previa, expresa y escrita del Contratante.

5. Compromiso formal e irrevocable de informar al CONTRATANTE y/o de obtener autorización previa, expresa y escrita del Contratante para llevar a cabo cualquier transacción que comporte cambio del Beneficiario Real o Controlante, así como eventos de fusión o escisión, del proponente Individual o de la persona o personas jurídicas integrantes de proponentes plurales, según resulte aplicable.

6. Certificación expedida por el representante legal, el contador y el revisor fiscal o auditor externo, de requerirlo la persona jurídica de que se trate, o por el auditor interno (Controller), que identifique en forma clara y precisa quién o quiénes ostentan la condición de Beneficiarios Reales o Controlantes del proponente individual o de los integrantes de proponentes plurales, así como la composición accionaria o de cuotas o partes de interés social, salvo que el capital se encuentre listado en bolsas de valores o que se trate de sociedades anónimas.

Nota 1: La presentación de una forma asociativa o de un subcontrato no modifica en ningún caso la integralidad que existe para el desarrollo del contrato que para todos los efectos es uno solo. La Empresa, sin importar cualquiera de las formas aquí descritas

BORRADOR

consideran que la propuesta es integral y la responsabilidad de todo el proyecto es del Contratista que suscribe el contrato derivado del presente proceso de selección.

Nota 2: Para la suscripción del Contrato deberá comparecer a la firma el represente legal de la Estructura Plural.

3.2 Requisitos habilitantes Financieros

El proponente deberá aportar los Estados Financieros a corte de diciembre 31 de 2019, 2020 y 2021 debidamente suscritos por el representante legal, contador y revisor fiscal (si a ello hubiere lugar); Certificación de los Estados Financieros (suscrito por el Revisor Fiscal o Contador Independiente), de acuerdo con las normas contables vigentes y adjuntando los documentos pertinentes de dichos profesionales (tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta central de Contadores con vigencia no superior a tres meses teniendo en cuenta la fecha de cierre del proceso); se evaluarán los indicadores financieros establecidos teniendo en cuenta el mejor año fiscal.

Los proponentes podrán presentar opcionalmente el RUP para acreditar estos requisitos, sin necesidad de adjuntar los estados financieros. La empresa también podrá verificar en el RUES si el proponente tiene RUP y valorar ese documento para la acreditación de estos requisitos habilitantes financieros; se evaluarán los indicadores financieros establecidos teniendo en cuenta el mejor año fiscal que se refleje en el registro de cada proponente.

3.2.1 Índices de la Capacidad Financiera

Para la definición de los índices de liquidez, endeudamiento y razón de cobertura de intereses, se analizó la información Financiera-NIIF, con corte a 31 de diciembre de 2021, de las empresas requeridas por la Superintendencia de Sociedades, para el sector relacionado.

- **Índice de liquidez:** Determina la capacidad de pago de la empresa, para cubrir los pasivos a corto plazo. Se calcula mediante la siguiente fórmula :
  Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente

  Dicho indicador financiero debe ser igual o mayor a 1,5

BORRADOR

- **Endeudamiento:** Mide la proporción de los activos que están financiados por terceros, se calcula mediante la siguiente fórmula :
  Endeudamiento = Pasivo Total / Activo Total

  Dicho indicador financiero debe ser igual o menor a 0,60

- **Razón de Cobertura de Interés:** Se entiende como la utilidad operacional sobre los gastos de interés. Se calcula mediante la siguiente fórmula:
  Razón de Cobertura de Intereses = Utilidad Operacional / Gastos de Interés

  Dicho indicador financiero debe ser mayor o igual a 1,2

Los proponentes que no tengan gastos de intereses cuya utilidad operacional sea positiva, quedan habilitados respecto el indicador de Cobertura de Intereses.

Para establecer el indicador de Capital de trabajo se analizó la forma de pago establecida en el presente documento y el valor del contrato.

- **Capital de Trabajo:** Representa la liquidez operativa del proponente. Se calcula mediante la siguiente fórmula:
  Capital de Trabajo = (Activo Corriente – Pasivo corriente)

Dicho indicador financiero debe ser mayor o igual al 35% del presupuesto oficial estimado

Para efectos de calcular los indicadores previamente señalados y diligenciar el **FORMATO XX. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL**, se deberán tener en cuenta las siguientes fórmulas en el caso de estructuras plurales y de proponentes individuales:

INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL	FÓRMULA PROPONENTES ESTRUCTURA PLURAL
CAPACIDAD FINANCIERA		

BORRADOR

Capital de Trabajo	CT = AC – PC	$\sum_{i=1}^{n} ACi - \sum_{i=1}^{n} PCi$
Índice de Liquidez	LIQ = $\frac{AC}{PC}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (ACi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (PCi * \%I)}$
Nivel de Endeudamiento	NE = $\frac{PT}{AT}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (PTi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (ATi * \%I)}$
Razón de Cobertura de Intereses	RCI = $\frac{UO}{GI}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (UOi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (GIi * \%I)}$

Donde,

CT: Capital de Trabajo

LIQ: Índice de Liquidez

NE: Nivel de Endeudamiento

AC: Activo Corriente

PC: Pasivo Corriente

ACi: Activo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado

PCi: Pasivo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado

PT O P: Pasivo Total

PTi: Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado

AT: Activo Total

ATi: Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado

%I: Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del interesado

RCI: Razón de Cobertura de Intereses

UO: Utilidad Operacional

BORRADOR

GI: Gastos de Intereses

UOi: Utilidad Operacional de cada uno de los integrantes del interesado

GIi: Gastos de Intereses de cada uno de los integrantes del interesado

- **Capacidad Organizacional:** Los siguientes indicadores miden el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de activos del interesado:

  Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad Operacional / Patrimonio = mayor o igual a 1%

  Rentabilidad del Activo: Utilidad Operacional / Activo Total = mayor o igual a 1%

Para la definición de los indicadores de Rentabilidad del Patrimonio y Rentabilidad del Activo, se realizó conforme al análisis del sector realizado por la Empresa.

Para efectos de calcular los indicadores previamente señalados y diligenciar el **FORMATO 6. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL**, se deberán tener en cuenta las siguientes fórmulas en el caso de estructuras plurales y de proponentes individuales:

INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL	FÓRMULA PROPONENTES ESTRUCTURA PLURAL
CAPACIDAD ORGANIZACIONAL		
Rentabilidad del Patrimonio	RP = $\frac{UO}{P}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (UOi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (PTi * \%I)}$
Rentabilidad del Activo	RA = $\frac{UO}{AT}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (UOi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (ATi * \%I)}$

Donde,

PT O P: Pasivo Total

PTi: Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado

AT: Activo Total

ATi: Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado

BORRADOR

%I: Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del interesado

UO: Utilidad Operacional

UOi: Utilidad Operacional de cada uno de los integrantes del interesado

RP: Rentabilidad del patrimonio

RA: Rentabilidad del activo

Nota 1: En el caso de las Estructuras Plurales para contratar para los índices de Capacidad Financiera (con excepción del Capital de Trabajo) y Capacidad Organizacional, se calcularán independientemente para cada miembro de la Estructura Plural, determinando el indicador total del proponente sumando los valores resultantes ponderados, según el porcentaje de participación establecido en el acta de constitución por sus miembros.

El indicador de Capital de Trabajo, en el caso de los Estructuras Plurales se calculará con la siguiente fórmula

$$\text{(i) Indicador en valor absoluto} = \sum_{i=1}^{n} CT_i$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (Estructura Plural para contratar).

Nota 2: Para que un proponente quede habilitado en el aspecto financiero, deberá cumplir con las condiciones requeridas en todos los índices anteriormente descritos, en caso contrario quedará no habilitado y en consecuencia incurrirá en causal de rechazo de la propuesta.

Nota 3: En caso de que, por la naturaleza de algunos indicadores, se tenga denominador cero (0), la división daría una indeterminación y no habría un indicador lógico. El comité evaluador realizará el análisis respectivo, con el fin de verificar el cumplimiento del requisito. Para el indicador de razón de cobertura de intereses, los proponentes cuyos gastos de intereses sean cero (0), no podrán calcular el indicador de razón de cobertura de intereses. En este caso el Oferente cumple el indicador, salvo que su utilidad operacional sea negativa o pérdida, caso en el cual no cumple con dicho indicador.

Nota 4: No es posible acreditar la capacidad financiera del postulante con la que poseen otras personas distintas de este.

Nota 5: En caso de que la información contenida en el Formato 6, y los estados financieros sea distinta prevalecerá lo consignado en los estados financieros o el RUP anexado. Ante la falta de diligenciamiento del Formato XX, se tendrá como válida la

información contenida en los estados financieros o el RUP anexado; y la falta del diligenciamiento del formato no implica que el proponente quede no hábil.

INFORMACION FINANCIERA PARA PROPONENTES EXTRANJEROS SIN DOMICILIO O SUCURSAL EN COLOMBIA

Los Proponentes extranjeros deberán presentar la siguiente información financiera de conformidad con la legislación propia del país de origen. Los valores deben: (i) presentarse en pesos colombianos; (ii) convertirse a la tasa de cambio de la fecha de corte de los mismos, y (iii) estar avalados con la firma de quien se encuentre en obligación de hacerlo de acuerdo con la normativa del país de origen.

A. El estado de situación financiera (balance general) y estado de resultado integral (estado de resultados), acompañados por el informe de auditoría (sí aplica de acuerdo con la legislación de origen) con traducción simple al castellano de acuerdo con las normas NIIF.

B. Copia de la tarjeta profesional del Contador Público o Revisor Fiscal y certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Junta Central de Contadores de quien realiza la conversión.

C. El Formato 6 – Capacidad financiera y organizacional diligenciado. En caso de presentarse discrepancias entre la información consignada en el Formato 6– Capacidad financiera y organizacional y los documentos señalados en el Literal A, prevalecerá la información consignada en los estados financieros incluidos en la oferta.

Las fechas de corte de los documentos señalados en el literal A será el 31 de diciembre de 2021 acompañado del Informe de Auditoría, salvo que se acredite en debida forma que la legislación propia del país de origen establece una fecha de corte diferente a la prevista en estos términos de referencia.

Si alguno de estos requerimientos no aplica en el país del domicilio del proponente extranjero, el Representante Legal o el apoderado en Colombia deberán hacerlo constar bajo la gravedad de juramento en el Formato 6 – Capacidad financiera y organizacional. El Proponente podrá acreditar este requisito con un documento que así lo certifique emitido por una firma de auditoría externa.

Si los valores de los estados financieros están expresados originalmente en una moneda diferente a dólares de los Estados Unidos de América, estos deberán convertirse a pesos.

BORRADOR

Los valores ya convertidos a COP, se deberá aproximar a la unidad más próxima de la siguiente forma: hacia arriba para valores mayores o iguales a cero puntos cinco (0.5) y hacia abajo para valores menores estrictamente a cero punto cinco (0.5).

3.2 REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS

3.2.1 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Como requisito habilitante, el proponente deberá acreditar en su propuesta que cuenta con los siguientes perfiles profesionales los cuales serán verificados por parte del Comité Evaluador; para esto deberá presentar los Anexos:

FORMATO XX EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – GERENTE DEL PROYECTO

FORMATO XX EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER FINANCIERO

FORMATO XX EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER TÉCNICO

FORMATO XX EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER JURIDICO

El Gerente Estructurador y Desarrollador para la ejecución del Contrato de Colaboración Empresarial deberá contratar el equipo mínimo de profesionales para el manejo integral del proyecto y que estará presente durante las cuatro etapas de desarrollo del proyecto, con cargo a los recursos del adjudicatario, los cuales deberán contar con los siguientes requisitos:

El oferente deberá presentar dentro de su propuesta las hojas de vida del personal mínimo habilitante, que para el presente contrato deben cumplir con la experiencia y perfil relacionados a continuación:

PROFESIONAL	EDUCACIÓN Y EXPERIENCIA
Gerente de Proyecto (Etapas 1, 2, 3 y 4)	Perfil: Arquitecto, Ingeniero Civil, Administrador de Empresas o Economista o Profesional en Finanzas con Experiencia en Gerencia y Desarrollo de Negocios Inmobiliarios, que incluya las siguientes actividades: • Deberá acreditar experiencia en hasta tres (3) contratos, 100% ejecutados de asesoría y/o consultoría y/o estructuración de Negocios

BORRADOR

	Inmobiliarios Comerciales y/o de Grandes Superficies que hayan contemplado las etapas de planeación, financiación, construcción, comercialización, operación y liquidación. El profesional debe contar con matrícula profesional vigente como mínimo 15 años de experiencia general que pueden contarse a partir de la expedición de la tarjeta profesional o a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico. Posgrado: Posgrado en Gerencia de Proyectos o MBA Experiencia Específica: Deberá acreditar experiencia específica, como Gerente de Proyectos inmobiliarios de uso Comercial y/o Grandes Superficies, de mínimo 54.000 m2 construidos en un máximo de tres (3) certificaciones de contratos totalmente terminados y/o certificaciones deben ser emitidas por la empresa contratante. Por lo menos uno de los proyectos certificados debe tener el componente de obras de urbanismo en cesiones de espacio público en el mismo proyecto con el cual pretenda acreditar la experiencia.
Líder Financiero (Etapas 1, 2, 3 y 4)	Perfil: Administrador de Empresas, Economista, Ingeniero Industrial, Ingeniero Financiero o Profesional en Finanzas con Experiencia en Desarrollo del Negocio Inmobiliario, con matrícula profesional vigente, como mínimo ocho (8) años de experiencia general que pueden contarse a partir de la expedición de la tarjeta profesional o a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico. Posgrado: Posgrado en Finanzas, MBA, Economía o Estructuración de Proyectos Experiencia específica: Ocho (8) años de experiencia específica en la formulación, estructuración y desarrollo de proyectos urbanísticos y/o inmobiliarios, certificando su

BORRADOR

	participación mínima en tres (3) proyectos y uno (1) de estos deberá acreditar uso Comercial y/o de Grandes Superficies
Líder Técnico (Etapas 1, 2, 3 y 4)	Perfil: Arquitecto o Ingeniero Civil, con matrícula profesional vigente, como mínimo ocho (8) años de experiencia general que pueden contarse a partir de la expedición de la tarjeta profesional o a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico. Posgrado: Posgrado en Gerencia de Proyectos o afines Experiencia especifica: Ocho (8) años de experiencia específica en la coordinación técnica, construcción y desarrollo de proyectos urbanísticos y/o inmobiliarios, así como en el proceso de entrega de áreas de cesiones a las entidades competentes, certificando su participación mínima en tres (3) proyectos y uno (1) de estos deberá acreditar uso Comercial y/o de Grandes Superficies. Así como experiencia en el trámite de Licencias de Construcción y Urbanismo.
Líder Jurídico (Etapas 1, 2, 3 y 4)	Perfil: Profesional en Derecho con experiencia específica en desarrollo de contrataciones en patrimonios autónomos o derecho inmobiliario o urbanístico. Posgrado: Especialización en derecho contractual, privado o administrativo Experiencia mínima: Abogado con matrícula profesional vigente, como mínimo ocho (8) años de experiencia general que pueden contarse a partir de la expedición de la tarjeta

BORRADOR

	profesional o a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico. <u>Experiencia específica:</u> Ocho (8) años con experiencia específica en desarrollo de contrataciones en patrimonios autónomos o derecho inmobiliario o urbanístico, certificando su participación mínima en tres (3) proyectos y uno (1) de estos deberá acreditar uso Comercial y/o de Grandes Superficies. Así como experiencia en el trámite de Licencias de Construcción y Urbanismo.

Nota 1: El proponente debe adjuntar con su propuesta las hojas de vida con sus respectivos soportes donde se evidencie la acreditación de los requisitos de formación académica, certificaciones y experiencia mínima requerida de acuerdo con cada uno de los perfiles descritos en el presente documento para la respectiva verificación.

Nota 2: Si fuere necesario sustituir algún integrante del equipo de trabajo, el COLABORADOR EMPRESARIAL, lo reemplazará de inmediato por otra persona con calificaciones iguales o superiores a las de la persona reemplazada. Para esto, realizará la novedad por escrito y se anexarán las hojas de vida con sus correspondientes soportes a consideración del supervisor del contrato para su respectiva aprobación durante la ejecución del contrato.

Nota 3: El proponente debe adjuntar con su propuesta el diligenciamiento de los formatos: FORMATO XX EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – GERENTE DEL PROYECTO; FORMATO XX EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER FINANCIERO; FORMATO XX EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER TÉCNICO; FORMATO XX EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER JURIDICO por cada uno de los profesionales que conforman el Equipo mínimo de trabajo requeridos para la ejecución de las etapas 1, 2 3 y 4 del Proyecto.

Nota 4: El personal adicional que se requiera para el cumplimiento del objeto contractual, correrá por cuenta y riesgo del adjudicatario, con cargo a sus recursos, al igual que el equipo mínimo habilitante.

Nota 5: La experiencia general y especifica solicitada para los perfiles requeridos, podrá ser acreditada para efectos de su contabilización a partir de la terminación y aprobación de materias cursadas para la obtención del título profesional, para lo cual, se deberá allegar

BORRADOR

certificación por parte de la respectiva universidad que otorgó el diploma con no más de treinta (30) días de expedición, en la cual conste la fecha de terminación y aprobación del pensum académico, de lo contrario, la experiencia será contabilizada a partir de la expedición de la tarjeta profesional, documento que deberá estar vigente conforme al consejo profesional que lo expida".

Las siguientes definiciones serán tenidas en cuenta para realizar el análisis frente al cumplimiento de los requisitos:

Experiencia profesional. Es la adquirida a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico de la respectiva formación profesional, diferente a la Técnica Profesional y Tecnológica, en el ejercicio de las actividades propias de la profesión o disciplina exigida para el desempeño del empleo. Se exceptúan de esta condición las profesiones relacionadas con el sistema de seguridad social en salud, en las cuales la experiencia profesional se computará a partir de la inscripción o registro profesional.

Para la contabilización de la experiencia profesional a partir de la fecha de terminación de materias, deberá adjuntarse la certificación expedida por la Institución Educativa en que conste la fecha de terminación y la aprobación del pensum académico. En caso de no aportarse, la misma se contará a partir de la obtención del título profesional.

La experiencia adquirida con posterioridad a la terminación de estudios en las modalidades de formación técnica profesional o tecnológica, no se considerará experiencia profesional.

Experiencia relacionada. Es la adquirida en el ejercicio de empleos o actividades que tengan funciones similares a las del perfil requerido para la ejecución del contrato.

En los casos en que el profesional propuesto haya ejercido su profesión o actividad en forma independiente o en una empresa o entidad actualmente liquidada, la experiencia se acreditará mediante declaración del mismo, siempre y cuando se especifiquen las fechas de inicio y de terminación, el tiempo de dedicación y las funciones o actividades desarrolladas, la cual se entenderá rendida bajo la gravedad del juramento.

Formación Académica. Los estudios o la formación académica se acreditarán, mediante la presentación de fotocopia del título correspondiente o acta de grado otorgado por una institución educativa oficialmente reconocida.

En los casos reglamentados por la ley, se debe adjuntar además fotocopia legible de la tarjeta, registro o matrícula profesional, donde se verifique la fecha de expedición; ésta podrá sustituirse únicamente por la certificación expedida por el organismo competente para otorgarla, en la cual conste que dicho documento se encuentra en trámite, siempre y cuando se acredite el respectivo título o grado: La fecha de expedición de esta certificación

BORRADOR

no debe ser superior a tres (3) meses anteriores contados a partir de la fecha límite para presentar propuesta.

Los títulos obtenidos en el exterior requerirán de la homologación y convalidación por parte del Ministerio de Educación Nacional, a efecto de ser considerados para el cumplimiento de los requisitos exigidos.

Nota 6: La EMPRESA se reserva la facultad de hacer comprobaciones del contenido de la información y de los documentos allegados; en el caso de establecerse que la información no corresponde a la verdad, con la simple manifestación que haga el autor del documento escrito, tales documentos NO serán considerados para los efectos previstos en el Estudio Previo, con sus consecuentes efectos legales.

Nota 7: Para todos los perfiles deberá adjuntarse la hoja de vida y los respectivos soportes que acrediten los requisitos de formación académica, certificaciones y experiencia mínima requerida de acuerdo con el perfil descrito en el presente documento.

Nota 10: No podrán formar parte del equipo de trabajo quienes hayan actuado como gerentes, asesores y/o consultores de la EMPRESA, en las etapas de planeación y/o estructuración del presente proceso de contratación y deberán tener en cuenta el régimen de inhabilidades e incompatibilidades contempladas en la ley.

Nota 11: Para las áreas de los títulos de pregrado y postgrado solicitados en los perfiles señalados como habilitantes, se tendrán en cuenta con base a la clasificación de los núcleos básicos de conocimiento, NBC, publicados en el sistema de información de educación superior SNIES disponible en la web.

Nota 12: En el caso en que el proponente o alguno de los miembros del consorcio o unión temporal sea quien certifique la experiencia de alguno de los profesionales que presenta en la oferta por haber sido su contratante, debe adjuntarse adicionalmente copia del respectivo contrato celebrado con el profesional propuesto y el contrato del proyecto en el cual el profesional ejecutó su actividad. De la misma manera, la Empresa se reserva la facultad de solicitar documentación adicional para verificar los requisitos de los profesionales.

Nota 13: En el evento en que algún miembro del Recurso Humano presente título obtenido en el exterior, con el fin de determinar la validez y legalidad de los mismos, se deberá allegar la Resolución de convalidación del Título emitido por el Ministerio de Educación Nacional, toda vez que de conformidad con lo señalado en la Guía Práctica para la Convalidación de Títulos Profesionales en Colombia publicada en la página WEB del Ministerio de Educación Nacional, “La existencia de convenios internacionales no exonera al interesado del trámite correspondiente”.

BORRADOR

Nota 14: Si el profesional propuesto coincide con uno de los representantes legales o socios de la persona jurídica que propone o la persona natural que oferta o el representante legal de consorcios o uniones temporales, deberá aportar, además, copia del respectivo contrato suscrito entre el proponente y el Contratante.

Nota 15: Si el profesional cuya experiencia se pretende acreditar desarrolló sus labores como funcionario público y la descripción del cargo desempeñado no es clara respecto de la experiencia solicitada, la certificación deberá contar con la descripción de las funciones desempeñadas, en el caso que dicho documento no relacione las funciones desempeñadas esta experiencia NO será tenida en cuenta para efectos de la ejecución del contrato.

Nota 16: Solo se tendrá en cuenta para la evaluación de cada perfil, una única hoja de vida, según lo descrito en este numeral.

Nota 17: Para demostrar la experiencia (general y específica) del equipo mínimo de trabajo, el proponente deberá presentar certificaciones de contratos ejecutados y liquidados. No se aceptarán certificaciones de contratos en ejecución. Para efectos de determinar los requerimientos mínimos de experiencia general y específica acumulada, se realizará la sumatoria de los tiempos de ejecución relacionados en cada una de las certificaciones válidas que hagan parte de la propuesta. Dentro de la experiencia específica no se aceptarán certificaciones por docencia.

Nota 18: El adjudicatario debe aportar las hojas de vida de las personas que conformarán el equipo mínimo de trabajo requerido, acompañada de la siguiente documentación: a) Fotocopia de la cédula de ciudadanía; b) Soportes de estudios (diploma o acta de grado); c) Certificaciones laborales y/o contractuales que acrediten la experiencia general y específica; d) Tarjeta profesional (cuando aplique)**;** e) Certificación vigente de la matrícula profesional expedida por el COPNIA o el CPNT no mayor a 30 días de expedición (cuando aplique).

Nota 19: El equipo mínimo para la ejecución del Contrato deberá ser contratado y vinculado al proyecto por el proponente adjudicatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, y será revisado y aprobado por el Interventor del contrato, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente documento.

3.2.2 Carta de intención suscrita por cada uno de los miembros del equipo mínimo de trabajo.

El Proponente deberá anexar con su propuesta, carta de intención contenida en el **FORMATO No. XXX - CARTA DE INTENCIÓN DE PARTICIPAR EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**, de cada una de las personas que conforman el Equipo mínimo de trabajo para la evaluación de la propuesta.

BORRADOR

CAPITULO IV
CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

Una vez la Empresa haya determinado que la propuesta se ajusta a las exigencias jurídicas, técnicas y financieras y de SARLAFT, se catalogará como HABILITADA y se procederá a su evaluación y comparación.

Para el presente proceso se indicará factores de calidad de ponderación de las propuestas, destinados a valorar criterio económico, experiencia adicional específica, criterio de apoyo a la industria nacional y criterio diferencial.

Los proponentes deberán cumplir con la totalidad de los requisitos habilitantes (jurídicos, financieros y técnicos) de modo que puedan ser objeto de evaluación; con lo cual la propuesta más favorable para la Empresa será aquella que obtenga el mayor puntaje en los criterios de calificación.

La Empresa tendrá en cuenta el ofrecimiento más favorable con base en los criterios señalados sobre un total de mil (100) puntos distribuidos así:

CRITERIO	PUNTAJE MÁXIMO
Mayor porcentaje por comisión de Gerencia de la EMPRESA sobre las ventas del proyecto	35
Experiencia adicional requerida para el equipo mínimo habilitante	49.8
Apoyo a la Industria Nacional	10
Criterio diferencial - Mujeres Representantes Legales de la Firma	0.2
TOTAL	**100**

4.1 **Mayor porcentaje por la comisión de Gerencia de la EMPRESA** que como mínimo será el 2.5% de las ventas del proyecto. El proponente deberá diligenciar el Formato xx - Mayor porcentaje por comisión de Gerencia de la EMPRESA sobre las ventas del proyecto.

4.2 **Experiencia adicional requerida para el equipo mínimo habilitante**: PROPONENTE que presente requerida en el presente documento, obtendrá el puntaje definido para este criterio de ponderación, aportando un máximo de cuatro (4) para acreditar este requisito.

BORRADOR

Nota 1: El proponente deberá diligenciar el FORMATO XX - EXPERIENCIA ADICIONAL ESPECIFICA A LA MÍNIMA HABILITANTE DEL PROPONENTE (PONDERABLE), EN EL DEBERA RELACIONAR CERTIFICACIONES DIFERENTES A LAS PRESENTADAS PARA LA HABILITACIÓN, dicha certificaciones NO PODRÁN SER LAS MISMAS que fueron presentadas en los requisitos habilitantes.

Nota 2: El proponente deberá señalar de forma clara, inequívoca, cuáles son las certificaciones con las cuales pretende validar la experiencia adicional específica a la mínima habilitante del proponente (ponderable).
En tal sentido y dado que la experiencia está claramente determinada entre habilitante y ponderable, las mismas solo serán validadas para el formato de experiencia en que fue relacionada, si se relaciona en ambos formatos solo será validada para efectos de habilitación.

Nota 3: La experiencia adicional será valorada según lo dispuesto en el numeral 3.2.1 del presente documento.

Nota 4: De conformidad con lo anterior NO se podrá hacer cambio de experiencia de ponderación del proponente para habilitante y viceversa una vez presentada la propuesta.

4.3 Apoyo a la industria nacional:

De conformidad con lo previsto en el Decreto 680 de 2021, los proponentes pueden obtener puntaje de apoyo a la industria nacional por: i) servicios nacionales o con trato nacional o por ii) la incorporación de servicios colombianos. La entidad en ningún caso otorgará simultáneamente el puntaje por (i) servicio nacional o con trato nacional y por (ii) incorporación de servicios colombianos.

En los contratos que deban cumplirse en Colombia, el servicio es nacional cuando además de ofertarse por una persona natural colombiana o por un residente en Colombia, por una persona jurídica constituida de conformidad con la legislación colombiana o por un Proponente Plural conformado por estos o por estos y un extranjero con Trato Nacional, (i) usa el o los bienes nacionales relevantes definidos por la Entidad Estatal para el desarrollo de la obra o (ii) vincula el porcentaje mínimo de personal colombiano, según corresponda.

Debido a la especialidad del contrato, en este proceso de contratación para el otorgamiento de puntaje no habrá bienes nacionales relevantes y, por tanto, en todos los casos se otorgará el puntaje de apoyo a la industria nacional a los proponentes que se comprometan a vincular durante el desarrollo del objeto contractual un porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, de al menos el cuarenta por ciento (40%) del personal requerido para

BORRADOR

el cumplimiento del contrato.

En el caso de Proponentes Plurales todos, varios o cualquiera de sus integrantes podrá vincular un porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, de al menos el cuarenta por ciento (40 %), del personal requerido para el cumplimiento del contrato. Los puntajes para estimular a la industria nacional se relacionan en la siguiente tabla:

CONCEPTO	PUNTAJE
Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional	10
Incorporación de componente nacional en servicios extranjeros	5

Además de la incorporación del porcentaje de personal colombiano requerido para la ejecución del contrato, tratándose de Proponentes Plurales, su composición deberá estar acorde con lo exigido por la noción de Servicios Nacionales prevista en el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, de lo que dependerá la franja del puntaje aplicable en lo referente al apoyo de la industria nacional.

Para tales efectos en la siguiente tabla se indican las posibles composiciones de Proponentes Plurales, la regla de origen que les aplica en virtud de dicha conformación, así como la franja de puntaje correspondiente:

No.	COMPOSICIÓN DEL PROPONENTE PLURAL	PUNTAJE APLICABLE
1	Únicamente integrantes colombianos	10
2	Colombianos en asocio con Extranjeros con trato nacional	10
3	Únicamente extranjeros con trato nacional	8
4	Al menos uno de los integrantes es extranjero sin trato nacional	5

Para otorgar el puntaje, los proponentes deberán diligenciar el FORMATO XX PROMOCIÓN DE SERVICIOS NACIONALES O CON TRATO NACIONAL. El FORMATO XX-INCORPORACION DE COMPONENTE NACIONAL EN SERVICIOS EXTRANJEROS

En caso de no efectuar ningún ofrecimiento, el puntaje por este factor será cero (0).

El PROPONENTE presentará comunicación en la cual certifique y se comprometa en que al menos el 40% del personal empleado corresponde a mano de obra local, lo cual deberá

BORRADOR

ser certificado por revisor fiscal al Patrimonio durante la ejecución del proyecto.

4.4 Emprendimiento y Empresas de Mujeres: De conformidad con los Artículos 2.2.1.2.4.2.14 y 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015 (adicionado por el Artículo 3 del Decreto 1860 de 2021), y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan, en los procesos de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía y concurso de méritos, así como en los procesos competitivos que adelanten las Entidades Estatales no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, las Entidades, de manera que no se ponga en riesgo el cumplimiento adecuado del objeto contractual, con excepción de los procedimientos donde el menor precio ofrecido sea el único factor de evaluación, otorgarán un puntaje adicional de hasta el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor total de los puntos establecidos en los pliegos de condiciones o documentos equivalentes, a los proponentes que acrediten alguno de los supuestos del artículo 2.2.1.2.4.2.14 del presente Decreto 1082 de 2015. Para el presente proceso se otorgará un puntaje adicional de hasta el de hasta el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor total de los puntos establecidos en los términos de referencia o documentos equivalentes, a los proponentes que acrediten alguno de los supuestos del artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Nota 1. Tratándose de proponentes plurales, los puntajes adicionales solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Emprendimientos y Empresas de Mujeres y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal.

Nota 2. Lo previsto en este numeral aplica sin perjuicio de lo dispuesto en los Acuerdos Comerciales suscritos por el Estado colombiano, pero no rige en las convocatorias limitadas que se realicen conforme a los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015.

Nota. 3. Para efectos de dar aplicación al criterio diferencial Emprendimientos Y Empresas De Mujeres, con el propósito de adoptar medidas afirmativas que incentiven la participación de las mujeres en el sistema de compras públicas, se entenderán como emprendimientos y empresas de mujeres aquellas que cumplan con alguna de las condiciones señaladas en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el articulo 3 del Decreto 1860 de 2021.

Nota 4. En aplicación de los artículos 2.2.1.2.4.2.14. y 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 del 2015 adicionados por el Art. 3 del Decreto 1860 de 2021, la Empresa otorgará 0.2 puntos al proponente que acredite en los términos de la normativa citada su calidad de emprendimiento y/o empresa de mujeres, para lo cual deberá aportar en la propuesta los documentos que den cuenta de la condición alegada, en los siguientes términos:

BORRADOR PROYECTO DE TÉRMINOS DE REFERENCIA

ID	CONDICIÓN	FORMA ACREDITACIÓN
1	Cuando más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones, partes de interés o cuotas de participación de la persona jurídica pertenezcan a mujeres y los derechos de propiedad hayan pertenecido a estas durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección	Esta circunstancia se acreditará: a) Mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, donde conste la distribución de los derechos en la sociedad y el tiempo en el que las mujeres han mantenido su participación. b) Mediante certificación expedida por el representante legal y el contador, cuando no sea obligatorio contar con el revisor fiscal, donde conste la distribución de los derechos en la sociedad y el tiempo en el que las mujeres han mantenido su participación.
2	Cuando por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los empleos del nivel directivo de la persona jurídica sean ejercidos por mujeres y éstas hayan estado vinculadas laboralmente a la empresa durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección en el mismo cargo u otro del mismo nivel. Se entenderá como empleos del nivel directivo aquellos cuyas funciones están relacionadas con la dirección de áreas misionales de la empresa y la toma de decisiones a nivel estratégico. En este sentido, serán cargos de nivel directivo los que dentro de la organización de la empresa se encuentran ubicados en un nivel de mando o los que por su jerarquía desempeñan cargos encaminados al cumplimiento de funciones orientadas a representar al empleador	Esta circunstancia se acreditará: a) Mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley. b) Mediante certificación expedida por el representante legal y el contador, cuando no sea obligatorio contar con el revisor fiscal. En esta certificación deberá señalarse de manera detallada todas las personas que conforman los cargos de nivel directivo del proponente, el número de mujeres y el tiempo de vinculación. La certificación deberá relacionar el nombre completo y el número de documento de identidad de cada una de las personas que conforman el nivel directivo del proponente. Como soporte, se anexará copia de los respectivos documentos de identidad, copia de los contratos de trabajo o certificación laboral con las funciones, así como el certificado de aportes a seguridad social del último año en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.
3	Cuando la persona natural sea una mujer y haya ejercido actividades comerciales a través de un establecimiento de comercio durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del proceso de selección.	Esta circunstancia se acreditará: Mediante la copia de cédula de ciudadanía, la cédula de extranjería o el pasaporte, así como la copia del registro mercantil.
4	Para las asociaciones y cooperativas, cuando más del cincuenta por ciento (50%) de los asociados sean mujeres y la participación haya correspondido a estas durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección.	Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal

BORRADOR

NOTA 1: Las certificaciones de que tratan los numerales 1,2,3 y 4, deben expedirse bajo la gravedad de juramento con una fecha de máximo treinta (30) días calendario anteriores a la prevista para el cierre del proceso de selección.

NOTA 2: En relación con los proponentes plurales, este puntaje se asignará si por lo menos uno de los integrantes acredita que es emprendimiento y/o empresa de mujeres, bajo los criterios de los numerales anteriores y que tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal.

Nota 3: Para otorgar el puntaje, los proponentes deberán diligenciar el FORMATO XX EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES.

Nota 4: De conformidad con lo establecido en el Decreto 1860 de 2021, en el caso de la acreditación de emprendimiento o empresa de mujeres, en el evento en el cual dicha calidad no se acredite con la presentación de la oferta inicial, la misma podrá subsanarse de conformidad con las reglas aplicables a los requisitos habilitante no obstante no será objeto de puntuación.

4.5 CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de empate en el puntaje total de dos o más propuestas presentadas, se dará aplicación a los criterios de desempate previstos en el artículo 2.2.1.1.2.2.9 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.4.2.17. del Decreto 1860 de 2021.

Nota 1: Para la acreditación de los factores establecidos en los criterios de desempate, el proponente deberá allegar todos los soportes con los que pretenda acreditar las condiciones junto con su propuesta al momento del cierre del proceso de selección.

Nota 2: La omisión de la información requerida en este numeral al momento de la presentación de la oferta, no será subsanable por ser criterio de desempate, en todo caso, la no presentación de la información requerida no restringe la participación del oferente, ni es causal de rechazo de la oferta, salvo que la información o documentación omitida constituya parcial o totalmente un requisito jurídico, técnico o financiero habilitante.

Nota 3: Lea cuidadosamente los requisitos establecidos en cada uno de los numerales y anexe un **formato donde relacione los criterios de desempate** que quiera acreditar y deberá aportar todos los documentos que le permitan acreditar los requisitos establecidos por la Empresa. De no cumplir la totalidad de requisitos indicados por factor, no se tendrá en cuenta para acreditar el mismo. La EMPRESA únicamente verificará la documentación de los factores de desempate que sea indicado en el formato que se adjunte con la propuesta, por lo que es indispensable que el Proponente aporte mencionado Formato.

BORRADOR

Nota 4: Método aleatorio: Por último, de persistir el empate, se realizará una audiencia cuya fecha fijará y comunicará oportunamente, en la cual se hará un sorteo mediante el método aleatorio, el cual se llevará a cabo en audiencia. A esta audiencia podrán asistir los oferentes de las propuestas a sortear, en la audiencia no se revivirán términos para presentar nuevas observaciones o para insistir sobre las ya presentadas y resueltas en el transcurso del proceso.

Primer sorteo: En una tula se depositarán los números del 1 en adelante, tantos como el número de oferentes empatados. Con este sorteo se definirán el orden con el que los proponentes procederán a escoger la balota para definir el orden en que sacarán la balota en el 2do sorteo. El o los proponentes que saque (n) el número 1 será (n) el primero en escoger la balota en el segundo sorteo y así sucesivamente.

Para determinar el orden del sorteo, se tendrá en cuenta la hora y fecha de presentación de las propuestas en la plataforma SECOP II.

Segundo sorteo: Se depositarán en la tula o balotera totalmente desocupada, situación que será verificada previamente, las balotas en igual cantidad de oferentes empatados, más una de color blanco.

El representante de cada uno de los proponentes o su delegado, según el orden definido a partir del primer sorteo sacará una balota de la tula o balotera; quien saque la balota de color blanco será el seleccionado.

CAPÍTULO V
ESTIMACIÓN DE RIESGOS

ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá identifica los riesgos asociados a este proceso de contratación en el Anexo **MATRIZ DE RIESGOS.**

CAPÍTULO VI
ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Con el objeto de respaldar el cumplimento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo del COLABORADOR EMPRESARIAL con ocasión de la celebración y ejecución del contrato, el estudio de necesidad efectuado y la previsión de los posibles riesgos en la ejecución del mismo, el COLABORADOR EMPRESARIAL deberá constituir Póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, correspondiente a la póliza de cumplimiento ANTE ENTIDADES PÚBLICAS CON RÉGIMEN PRIVADO DE CONTRATACIÓN o garantía bancaria expedida por un banco local en favor de EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO,

BORRADOR

identificada con NIT 830.144.890-8, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del contrato, expedidas por una entidad que se encuentre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual deberá incluir los siguientes amparos, coberturas y v Dentro de los xx días calendario siguientes a la suscripción del Contrato el adjudicatario deberá presentar a LA EMPRESA una garantía de cumplimiento, en los términos que se indican a continuación:

Para su constitución deberá tenerse en cuenta la siguiente información:

TOMADOR:	Xxx
BENEFICIARIO:	**EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA** **NIT No. 830.144.890-8**
AFIANZADO:	Xx
VIGENCIA:	xx (x) meses contados a partir de la fecha de la suscripción del Contrato xx, entre la EMPRESA y xxx
NUMERO DEL CONTRATO:	
OBJETO:	Xx
CUANTÍA:	xx% del valor de la propuesta seleccionada.

Las garantías deberán aportarse para su aprobación acompañadas de los respectivos anexos y soportes de la misma y el soporte de pago de la prima correspondiente.

En todo caso el COLABORADOR EMPRESARIAL mantendrá todos los amparos vigentes hasta la liquidación del contrato.

CAPÍTULO VII

BORRADOR

OTROS ASPECTOS CONTRACTUALES

7.1. SUPERVISIÓN

En atención al objeto y las obligaciones del contrato de colaboración empresarial a suscribir la posterior VINCULACIÓN AL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, y en aras de que la supervisión del contrato se realice de manera idónea, responsable y suficiente la supervisión será ejercida por la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos o por quién designe el ordenador del gasto.

7.2. SANCIONES

7.2.1. MULTAS: Las partes acuerdan que en virtud de la autonomía de la voluntad que les asiste que por el incumplimiento de las obligaciones asumidas bajo el presente Contrato, consistentes en retardos en la ejecución de los servicios, ejecución defectuosa de los mismos, o de cualquier otro incumplimiento de índole contractual por parte del COLABORADOR EMPRESARIAL, de conformidad con los términos establecidos en el presente contrato, estudios previos, anexos técnicos y demás documentos del proceso en consecuencia el COLABORADOR EMPRESARIAL pagará a LA EMPRESA el valor de cero punto cinco por ciento (0,5%) del valor del contrato por cada día de atraso, sin que se supere el diez por ciento (10%) del valor total del mismo a título de pena o multa de apremio, todo ello sin perjuicio que la EMPRESA pueda solicitar al mismo tiempo con la pena o multa de apremio, el cumplimiento de las obligaciones principales o dar por terminado el Contrato, en ambos casos con indemnización plena de perjuicios. Lo anterior de acuerdo con la certificación emanada por parte de SUPERVISOR, mediante la cual se acredite el porcentaje de cumplimento de las obligaciones o del incumplimiento que da lugar a la imposición de este tipo de sanción.

Cumplido el 10% de la multa LA EMPRESA podrá hacer efectiva la cláusula penal.

PARÁGRAFO PRIMERO: - COMPENSACIÓN En el evento de que existan pagos a favor de la EMPRESA por concepto de cláusula penal, multa de apremio procederá la compensación de los saldos a favor del contratista en virtud de lo reglado de los artículos 1714 y siguientes del Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - PERIODO DE CURA: EL COLABORADOR EMPRESARIAL contará con un plazo de cura determinado por LA EMPRESA de hasta cinco (5) días hábiles, para sanear el incumplimiento detectado. Este período de cura se contará desde el día hábil en que LA EMPRESA notifique al COLABORADOR EMPRESARIAL del incumplimiento, vencido el cual, si persiste el incumplimiento, LA EMPRESA impondrá la multa desde la fecha en que se haya presentado aquel. Si EL COLABORADOR EMPRESARIAL sanea el incumplimiento en el plazo de cura señalado por LA EMPRESA, conforme a lo señalado en el inciso anterior, no se impondrá la multa.

BORRADOR

NOTA: La misma cláusula aplica para el OTROSÍ DE VINCULACIÓN del oferente seleccionado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

7.2.2. PENAL PECUNIARIA: En desarrollo del principio de la autonomía de la voluntad privada de las Partes y como estimación anticipada de perjuicios parcial o definitiva, cuando se configure una falta o incumplimiento dentro del Contrato por parte de EL COLABORADOR EMPRESARIAL, éste conviene en pagar a LA EMPRESA, a título de cláusula penal, una suma equivalente al del veinte por ciento (20%) del valor del Contrato, de acuerdo con la certificación emanada por parte del SUPERVISOR, mediante la cual se acredite el porcentaje de cumplimento de las obligaciones. Cuando se verifique el incumplimiento, se dará aplicación al procedimiento establecido en el parágrafo segundo de la cláusula anterior.

Dicha suma se imputará al monto de los perjuicios que sufra LA EMPRESA, y su valor se podrá tomar directamente del saldo a favor del COLABORADOR EMPRESARIAL, si lo hubiere, o de la garantía constituida, para lo cual EL COLABORADOR EMPRESARIAL presta su autorización y se entiende conferida desde la suscripción o firma del presente Contrato por las Partes.

La Cláusula Penal Pecuniaria no excluye la indemnización de perjuicios a cargo de EL COLABORADOR EMPRESARIAL, si el monto de éstos fuere superior al valor de la Cláusula Penal Pecuniaria aquí pactada.

En todo caso EL COLABORADOR EMPRESARIAL mantendrá todos los amparos de la garantía, en monto y vigencia, hasta la liquidación del contrato, sin perjuicio de las modificaciones que pueda tener el contrato o del uso de los amparos para el pago de sanciones que se impongan a EL CONTRATISTA, incluyendo, pero sin limitarse a cláusulas penales.

PARÁGRAFO PRIMERO: Por el hecho de hacer efectivo la cláusula penal, no se entenderán extinguidas las obligaciones emanadas del Contrato, ni se eximirá a EL COLABORADOR EMPRESARIAL de la indemnización de los perjuicios correspondientes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La cláusula penal se ejecutará independientemente de si durante el procedimiento establecido en relación con las multas EL COLABORADOR EMPRESARIAL se pone en situación de cumplimiento, dado que la obligación se ejecutó por fuera de los plazos acordados expresamente en el Contrato o de los previstos en la ley.

PARÁGRAFO TERCERO: La Cláusula penal no podrá compensarse con las multas de apremio que hayan sido pagadas.

PARÁGRAFO CUARTO: PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE MULTAS, O SANCIONES Y/O DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO: Para efectos de la imposición de las multas, de la cláusula penal pecuniaria, de la cuantificación de perjuicios y demás sanciones se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido por el capítulo 3 del Manual de Supervisión e Interventora de Contratos de la ERU.

BORRADOR

NOTA: La misma cláusula aplica para el OTROSÍ DE VINCULACIÓN del oferente seleccionado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

7.3. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

No habrá vínculo laboral alguno entre LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., con el GERENTE ESTRUCTURADOR DESARROLLADOR, seleccionado ni con el personal a cargo de este o sus contratistas derivados y, por lo tanto, los trabajadores, dependientes, contratistas y colaboradores que participen en el servicio o la ejecución del proyecto, son exclusivamente empleados del futuro CONTRATISTA. En consecuencia, el futuro CONTRATISTA, será responsable de los salarios, afiliación y pago de aportes a seguridad social integral, prestaciones sociales y demás derechos y beneficios exigidos por la ley, a favor de los trabajadores, dependientes, contratistas y colaboradores resultantes de la relación contractual a cualquier título.

7.4 PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS DE EJECUCIÓN

7.4.1 Contrato de colaboración empresarial

El Contrato de colaboración empresarial que se derive del presente proceso de selección de invitación pública se entiende perfeccionado con la suscripción de este por las partes y para su ejecución se requiere de la aprobación de las garantías exigidas por parte del Director (a) de Gestión Contractual de LA EMPRESA y la suscripción del acta de inicio suscrita por las partes y supervisor y/o interventor del contrato.

Nota: El proponente seleccionado deberá allegar el Registro de Información Tributaria, como requisito para la suscripción del Contrato.

7.4.2 Vinculación al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

Para efectos de la vinculación del oferente seleccionado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, se suscribirá un documento de vinculación al referido fideicomiso que regulará entre otros, obligaciones, derechos, cronograma de aportes y en general los aspectos relativos a su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, una vez se cumplan las condiciones para que dicha vinculación tenga lugar.

Dicho documento de vinculación que se derive del proceso de selección se entiende perfeccionado con la suscripción del mismo por las partes y para su ejecución se requiere

BORRADOR

de la aprobación de la garantía exigida por parte de la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA y la suscripción del acta de inicio por parte de los fideicomitentes.

7.5 CESIÓN DEL CONTRATO.

El CONTRATISTA no podrá ceder el contrato sin que medie autorización expresa y escrita de la **Empresa.**

7.6 LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

7.6.1 Contrato de colaboración empresarial.

El Contrato de colaboración empresarial, que resulte del presente Proceso de Selección de Invitación Pública será objeto de liquidación, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de vinculación del oferente seleccionado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, que en todo caso es posterior al vencimiento del plazo de ejecución del contrato de colaboración empresarial.

Durante la etapa de liquidación las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar con ocasión a la ejecución del contrato celebrado. Para la liquidación, LA EMPRESA enviará, el acta de liquidación, al domicilio registrado en el contrato por correo certificado, quien tendrá diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha del acta para realizar las observaciones que estime pertinentes y/o suscriba el acta remitida. En caso de no recibir observaciones en el plazo fijado se entenderá que no existen y se procederá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a suscribir el acta correspondiente.

Si durante la ejecución del contrato surgen discrepancias entre las partes, para su solución se acudirá al mecanismo alternativo de solución de conflictos de amigable composición.

7.6.2 Liquidación del contrato de vinculación al PA

El documento de vinculación suscrito con la Fiduciaria, que resulte del presente proceso será objeto de liquidación, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución del contrato.

BORRADOR

Durante la etapa de liquidación las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar con ocasión a la ejecución del contrato celebrado. Para la liquidación, LA FIDUCIARIA enviará previa aprobación por el comité fiduciario o la Junta del Fideicomiso, el acta de liquidación, al contratista al domicilio registrado en el contrato por correo certificado, quien tendrá diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha del acta para realizar las observaciones que estime pertinentes y/o suscriba el acta remitida.

En caso de no recibir observaciones en el plazo fijado se entenderá que no existen y se procederá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a suscribir el acta correspondiente.

Si durante los 4 meses establecidos no es posible llegar a un acuerdo o si elaborada el acta de liquidación la misma no es suscrita por el contratista se procederá con la liquidación unilateral la cual deberá ser instruida por el comité fiduciario o la junta del fideicomiso.

Si durante la ejecución del contrato surgen discrepancias entre las partes, para su solución se acudirá al mecanismo alternativo de solución de conflictos de amigable composición.

CAPÍTULO VIII
ACUERDOS COMERCIALES

Según el manual CCE-EICP-MA-03 para el manejo de los acuerdos comerciales en los procesos de contratación, actualizado a fecha 24 de noviembre de 2021, a continuación, se presentan el listado de acuerdos comerciales vigentes en aras de observar el trato nacional que se debe especificar en el proceso contractual a cada uno de los países firmantes.

Tabla. Análisis y relación de acuerdos comerciales en los procesos contractuales

Acuerdo Comercial		Vigente	EMPRESA cubierta	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Selección cubierto
Alianza Pacífico	Chile	SI	NO	N/A	N/A	NO
	México	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Perú	SI	NO	N/A	N/A	NO
Canadá		SI	NO	N/A	N/A	NO
Chile		SI	SI	SI	SI- 47	NO
Corea		SI	NO	N/A	N/A	NO
Costa Rica		SI	NO	N/A	N/A	NO
Estados Unidos		SI	NO	N/A	N/A	NO
Estados AELC		SI	NO	N/A	N/A	NO
México		SI	NO	N/A	N/A	NO
Triángulo Norte	El Salvador	SI	SI	N/A	SI- 48	NO
	Guatemala	SI	SI	N/A	SI-50	NO
	Honduras	SI	NO	N/A	N/A	NO
Unión Europea		SI	SI	SI	SI-31	NO
Israel		SI	NO	NO	N/A	NO

BORRADOR

Acuerdo Comercial	Vigente	EMPRESA cubierta	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Selección cubierto
Reino Unido e Irlanda del Norte	SI	NO	N/A	N/A	NO
Comunidad Andina	SI	SI	N/A	NO	SI

Fuente. Cobertura Acuerdos Comerciales

El presente proceso está cobijado por el acuerdo comercial con la Comunidad Andina de Naciones (CAN).

En consecuencia, la Entidad concederá Trato Nacional a Proponentes y servicios de los Estados que cuenten con un Acuerdo Comercial que cubra el Proceso de Contratación.

Adicionalmente, los Proponentes de Estados con los cuales el Gobierno Nacional haya certificado la existencia de Trato Nacional por reciprocidad recibirán este trato.

CAPÍTULO IX
DISPOSICIONES VARIAS

9.1. CONVOCATORIA A LAS VEEDURÍAS.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., convoca a las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la ley, interesadas en realizar el control social al presente proceso de contratación, para que de considerar pertinente formulen sus recomendaciones escritas que a su juicio sean necesarias para la eficiencia institucional y la probidad en la actuación de los funcionarios, quienes podrán intervenir en todas las audiencias que se realicen durante el proceso, en las etapas precontractual, contractual y poscontractual.

CAPÍTULO X
ANEXOS Y FORMATOS

10.1. ANEXOS:

Se anexan al presente documento borrador los siguientes anexos hacen parte integral de los presentes términos de referencia:

- ANEXO 0. ANEXO TÉCNICO
- ANEXO 1. Análisis del Sector
- ANEXO 2. Matriz de Riesgo
- ANEXO 3. RESOLUCIONES PLAN DE IMPLANTACIÓN
- ANEXO 4. RESOLUCIONES LICENCIAS URBANISMO MZ22
- ANEXO 5. LINEAMIENTOS DE DISEÑO - CARTILLA
- ANEXO 6. DOCUMENTOS PATRIMONIO AUTÓNOMO _ CON TODOS LOS "OTROS SÍ"
- ANEXO 7. DOCUMENTOS CONVENIO IPES CV.1725.2007
- ANEXO 8. OFERTA ECONÓMICA

BORRADOR

10.2. FORMATOS:

Se listan al presente documento borrador los formatos que deberá diligenciar el proponente para la presentación de su propuesta (no se adjuntan).

- FORMATO 1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA
- FORMATO 2. MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA.
- FORMATO 3. MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA NATURAL.
- FORMATO 4. MODELO CONFORMACIÓN ESTRUCTURA PLURAL
- FORMATO 5. EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE DEL PROPONENTE.
- FORMATO 6. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL
- FORMATO 7. EXPERIENCIA ADICIONAL ESPECIFICA A LA MÍNIMA HABILITANTE DEL PROPONENTE
- APOYO A LA INDUSTRIA
  FORMATO 8 A - PROMOCIÓN DE SERVICIOS NACIONALES O CON TRATO NACIONAL
  FORMATO 8 B - INCORPORACIÓN DE COMPONENTE NACIONAL EN SERVICIOS EXTRANJEROS
- FORMATO 9. FORMATO No. 9 – DECLARACION DE REQUISITOS COMUNES
- FORMATO 10. AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES
- FORMATO 11. MINUTA DEL CONTRATO
- FORMATO No. 12 - CARTA DE INTENCIÓN DE PARTICIPAR EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO
- FORMATO 13. OFERTA ECONÓMICA
- FORMATO No. 14 PERFILES MÍNIMOS REQUERIDOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO
- FORMATO 15. EMPRENDIMIENTO Y EMPRESAS DE MUJERES.

Bogotá D.C.

	Nombre	Dependencia
Proyectó	XXXX – Contratista	Dirección de Gestión Contractual
Revisó	XXXX - Abogada	Subgerencia XXXX
Revisó y Aprobó	– Directora	Dirección de Gestión Contractual
Aprobación Electrónica en SECOP II	XXXX - Subgerente XXXX	Subgerencia XXXX

BORRADOR

INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE UN GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESAROLLADOR

BORRADOR

Objeto

"CONTRATAR UN COLABORADOR EMPRESARIAL PARA LA ESTRUCTURACION, DESARROLLO Y EJECUCION INTEGRAL DEL PROYECTO URBANISTICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO - SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA"

DICIEMBRE 2022

I. DETALLE Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO 2

1.1 OBJETO ... 3
1.2 ALCANCE DEL OBJETO: ... 6
1.3 ACTIVIDADES A DESARROLLAR POR PARTE DE EL GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR: ... 7
1.3.1 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO: .. 7
1.3.2 ETAPA 1 - ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO Y ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO ... 12
II. INFORMACIÓN GENERAL ... 18
I. NORMA Y LINEAMIENTOS APLICABLES AL PROYECTO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA ... 18
3. NORMA APLICABLE: ... 19
3.1. PLAN DE IMPLANTACIÓN ... 19
3.2 LINEAMIENTOS DE DISEÑO URBANO ARQUITECTÓNICO ... 20
3.3 NORMAS ESPECIFICAS ... 21
II. TRÁMITES ADELANTADOS POR LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO ... 23
4.1 LICENCIAS DE URBANISMO ... 23
4.2 ÁREAS IPES ... 24
III. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO ... 25
5.1 DESARROLLO DE LAS FASES DEL PROYECTO URBANISTICO E INMOBILIARIO ... 25
IV. Inventario (CUANTITATIVO, CUALITATIVO, EVALUATIVO) ... 51
V. Diagnóstico y Conclusiones ... 51
VI. Propuesta de diseño paisajístico: ... 52
EQUIPO MÍNIMO ESTIMADO PARA ETAPA 2 - PREVENTAS ... 90
VII. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL. 90
VIII. IMPACTO AMBIENTAL ... 91
IX. NORMAS TÉCNICAS APLICABLES ... 91
X. ACCESO A LAS ZONAS DE TRABAJO ... 92

BORRADOR

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

1. DETALLE Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO

1.1 OBJETO

"CONTRATAR UN COLABORADOR EMPRESARIAL PARA LA ESTRUCTURACION, DESARROLLO Y EJECUCION INTEGRAL DEL PROYECTO URBANISTICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO - SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA"

Para la ejecución del objeto del Contrato de Colaboración Empresarial, se deberán elaborar todos los estudios, diseños, la documentación técnica requerida y la ejecución de las obras de urbanismo y desarrollo del proyecto inmobiliario del proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista.

Para ello, el Gerente Estructurador y Desarrollador desarrollará las actividades y productos derivadas de la ejecución del Contrato de Colaboración Empresarial, en los siguientes términos:

ASPECTOS GENERALES:

El Gerente Estructurador y Desarrollador, deberá:

- Aportar su conocimiento, capacidad técnica, operativa, administrativa y logística y su experiencia en proyectos de urbanismo e inmobiliario, así como adelantar todas las actividades, trámites y gestiones que sean necesarias para el cumplimiento del objeto y alcance del proyecto a desarrollar en el Contrato de Colaboración Empresarial.
- Garantizar que las actividades desarrolladas en el marco del proyecto y Contrato de Colaboración Empresarial cumplan con las condiciones de calidad técnica, seguridad jurídica, economía razonable y oportunidad.
- Generar la consecución de los recursos correspondientes para el desarrollo del proyecto urbanístico e inmobiliario en virtud de su oferta económica, para el cumplimiento y desarrollo del proyecto inmobiliario.
- Gestionar y adelantar los procesos de selección y contratación de las personas naturales o jurídicas que se requieran para el desarrollo del objeto y alcance del correspondiente contrato.
- Exigir y aprobar las garantías de cumplimiento, calidad, anticipo, responsabilidad civil extracontractual, pago de salarios y prestaciones sociales (según aplique) en los respectivos contratos derivados, así como establecer como beneficiario de las pólizas a la ERU.
- Tramitar con eficacia los pagos de las obligaciones que se adquieran con terceros en desarrollo del contrato.
-

BORRADOR

Se incluyen dentro del desarrollo y la ejecución del proyecto las siguientes Etapas, las cuales deben ser vistas como hitos y puntos de control para la continuidad de la siguiente:

Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario

- Se realiza la contratación de los Estudios y Diseños que permitan declarar la viabilidad Técnica, Jurídica y Financiera del proyecto urbanístico e inmobiliario
- Los recursos son aportados por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, por su cuenta y riesgo, en un Patrimonio Autónomo de Preinversión, teniendo como base el Presupuesto de Preinversión estimado por la EMPRESA. Teniendo en cuenta que, si la Preinversión para la viabilidad del proyecto resultara mayor, deberá aportar por su cuenta y riesgo los recursos necesarios para la consecución de esta Etapa.
- Se establece el COMITÉ TÉCNICO, en el cual la INTERVENTORIA y la SUPERVISIÓN será la representación de la EMPRESA para efectos de Revisión Técnica, Procesos de Contratación y Aprobación de los consultores seleccionados (entre otros)
- Continuar con los trámites de las Licencias de Urbanismo adelantados por la EMPRESA y mantener las Licencias vigentes.
- Contemplar dentro del desarrollo de esquema del proyecto inmobiliario el tenant mix y el Diseño Participativo del mercado interesado
- Contar con el Equipo mínimo técnico idóneo y de manera permanente durante la ejecución del contrato.

Etapa 1-A Inversionistas

- En esta etapa el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá convocar inversionistas que estén interesados en aportar capital para el pago del 49% del valor del pago del aporte de la EMPRESA, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

    - La totalidad del aporte no podrá estar concentrado en un único inversionista
    - El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR debe gestionar la vinculación de los INVERSIONISTAS al PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA administrado por Alianza Fiduciaria, por lo que deberán cumplir para su vinculación efectiva los requisitos definidos por esta entidad.
    - La vinculación al PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA deberá realizarse en un plazo máximo de tres (3) meses posteriores a la suscripción del acta de inicio de los Estudios y Diseños del proyecto.
    - El pago por el aporte de la EMPRESA correspondiente a este 49% en ningún caso podrá exceder un mes posterior al inicio de la ronda de INVERSIONISTAS y en ningún caso podrá exceder diciembre de 2023.

BORRADOR

- La inversión realizada será convertible en derechos fiduciarios en el PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA administrado por Alianza Fiduciaria, lo cual implicará una recomposición de los Derechos fiduciarios al interior éste, conforme a los aportes realizados por cada uno.

Etapa 2 – Preventas

- Diseñar mecanismos de participación e implementar como mínimo las tres rondas de vinculación/comercialización, garantizando el interés y participación del mercado así: i) Expropietarios, ii) Comerciantes del sector, iii) Mercado en general.
- Realizar la comercialización del proyecto inmobiliario a cuenta y riesgo de sus recursos propios, los cuales incluyen más no se limitan a labores comerciales y publicitarias propias de la Etapa en desarrollo.
- Alcanzar el punto de equilibrio, estimado dentro de la Etapa 1 – de Estructuración, para lograr los recursos necesarios para iniciar la construcción del proyecto Urbanístico e Inmobiliario
- Garantizar que las Licencias de Urbanismo se encuentren tramitadas previo al inicio de la Etapa de Construcción del proyecto Urbanístico e Inmobiliario.
- Contar con el Equipo Técnico idóneo y de manera permanente durante la ejecución del contrato.

Etapa 3 - Ejecución del Proyecto Urbanístico

- Construir y entregar las obras del urbanismo definidas para las manzanas 10 y 22. El diseño corresponderá al ejecutado en la etapa de Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario.
- Financiar la ejecución de las obras de urbanismo con recursos de capital privado generados por la comercialización del proyecto, lo cual deberá ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del PROYECTO
- Mantener vigentes las Licencias de Urbanismo hasta que se realice la entrega de las áreas de cesión a las Entidades correspondientes
- Velar por el cumplimiento de la norma del proyecto (Plan de Implantación) en el marco del desarrollo de las obras de urbanismo
- Contar con el Equipo Técnico idóneo y de manera permanente durante la ejecución del contrato de colaboración empresarial, que cumpla con las obligaciones de Urbanizador Responsable y asesore al GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR en materia urbanística para la ejecución del proyecto
- Contar con el Equipo Técnico idóneo y de manera permanente durante la ejecución del contrato.

Etapa 4 - Ejecución del Proyecto Inmobiliario

BORRADOR

- Ejecutar los diseños resultantes de la Etapa 1 para el componente del proyecto inmobiliario.
- Gestionar y tramitar las Licencias de Construcción para los Desarrollos Inmobiliarios de las manzanas 10 y 22.
- Construir y entregar el producto inmobiliario que se apruebe mediante Licencia de Construcción para las manzanas 10 y 22.
- Construir y entregar las ÁREAS IPES.
- Mantener vigentes las Licencias de Construcción correspondientes.
- Financiar la ejecución de las obras con recursos de capital privado generados por la comercialización del proyecto, lo cual deberá ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del PROYECTO
- Realizar el pago del aporte realizado por la EMPRESA conforme a las condiciones expuestas en el documento de ESTUDIOS PREVIOS del presente proceso.
- Contar con el Equipo Técnico idóneo y de manera permanente durante la ejecución del contrato.

1.2 ALCANCE DEL OBJETO:

El alcance del objeto del contrato comprenderá, sin perjuicio de las demás actividades y especificaciones descritas en el presente documento y demás anexos del proceso, lo siguiente:

- Revisión detallada, recopilación y análisis de todos los estudios, diseños y demás insumos elaborados previamente, en el marco del proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista
- Realizar la estructuración del proyecto por parte del Gerente Estructurador y Desarrollador, con base en los Lineamientos de Diseño Urbano Arquitectónicos suministrados por la EMPRESA y demás directrices consignadas en el documento de ESTUDIOS PREVIOS del presente proceso

- Realizar los Estudios y Diseños a los que haya lugar, incluyendo:

  - Informe de la investigación, recopilación y evaluación de la información existente y ejecución del diseño conceptual.
  - Levantamiento topográfico. Incluye informe y planos.
  - Estudio general de suelos. Incluye informe y planos.
  - Estudio de Arqueología preventiva.
  - Estudio de tránsito, teniendo como marco de referencia los lineamientos incluidos en el Plan de Implantación y en las Licencias de Urbanismo del proyecto. Incluye informe y planos.
  - Plan de Manejo de Tráfico
  - Diseño geométrico. Incluye informe y planos.
  - Diseño de pavimentos. Incluye informe y planos.

BORRADOR

- Estudio de geotecnia y estabilidad de taludes. Incluye informe y planos
- Estudio de remoción en masa.
- Diseño señalización y demarcación. Incluye informe y planos.
- Diseño de espacio público. Incluye informe y planos.
- Diseño parques. Incluye informe y planos.
- Diseño de iluminación. Incluye informe y planos.
- Diseño redes de energía. Incluye informe y planos.
- Diseño redes de acueducto. Incluye informe y planos.
- Diseño redes de alcantarillado pluvial. Incluye informe y planos.
- Diseño redes de alcantarillado sanitario. Incluye informe y planos.
- Diseño arquitectónico del proyecto inmobiliario, que permita la definición de las unidades inmobiliarias a comercializar. Incluye informe y planos.
- Diseño estructural. Incluye informe y planos.
- Base de datos sistema de información geográfico.
- Presupuesto. Especificaciones técnicas. Incluye informe y soportes.
- Análisis de precios unitarios.
- Todos los demás Estudios y Diseños que sean necesarios para garantizar la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto.
- Realizar la gestión y obtención de todos los trámites, permisos, autorizaciones y ajuste de licencias de carácter urbanístico, constructivo, ambiental y demás, que sean requeridos para el desarrollo del proyecto.

1.3 ACTIVIDADES A DESARROLLAR POR PARTE DE EL GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR:

1.3.1 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El Gerente Estructurador y Desarrollador para la ejecución del Contrato de Colaboración Empresarial deberá contratar el equipo mínimo de profesionales para el manejo integral del proyecto y que estará presente durante las cuatro etapas de desarrollo del proyecto, con cargo a los recursos del adjudicatario, los cuales deberán contar con los siguientes requisitos:

Como requisito habilitante, el proponente deberá acreditar en su propuesta que cuenta con los siguientes perfiles profesionales los cuales serán verificados por parte del Comité Evaluador; para esto deberá presentar el Anexo:

FORMATO 10 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – GERENTE DEL PROYECTO

FORMATO 11 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER FINANCIERO

FORMATO 12 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER TÉCNICO

BORRADOR

FORMATO 13 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER JURIDICO

El equipo mínimo para la ejecución del Contrato deberá ser contratado y vinculado al proyecto por el proponente adjudicatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, y será revisado y aprobado por el Interventor del contrato, de conformidad con los requisitos establecidos en el **ANEXO TÉCNICO**.

El oferente deberá presentar dentro de su propuesta las hojas de vida del personal mínimo habilitante, que para el presente contrato es el siguiente:

PROFESIONAL	EDUCACIÓN Y EXPERIENCIA
Gerente de Proyecto (Etapas 1, 2, 3 y 4)	Perfil: Arquitecto, Ingeniero Civil, Administrador de Empresas o Economista o Profesional en Finanzas con Experiencia en Gerencia y Desarrollo de Negocios Inmobiliarios, que incluyan las siguientes actividades: • Deberá acreditar experiencia en hasta tres (3) contratos, 100% ejecutados de asesoría y/o consultoría y/o estructuración de Negocios Inmobiliarios Comerciales y/o de Grandes Superficies que hayan contemplado las etapas de planeación, financiación, construcción, comercialización, operación y liquidación. El profesional debe contar con matrícula profesional vigente como mínimo 15 años de experiencia general que pueden contarse a partir de la expedición de la tarjeta profesional o a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico. La primera opción se acreditará allegando el certificado de vigencia de la Matrícula Profesional, con no más de 30 días de expedición. La segunda opción se acreditará allegando la certificación de la terminación y aprobación de todas las materias con no más de 30 días de expedición. Posgrado: Posgrado en Gerencia de Proyectos o MBA

BORRADOR

	Experiencia Específica: Deberá acreditar experiencia específica, como Gerente de Proyectos inmobiliarios de uso Comercial y/o Grandes Superficies, de mínimo 54.000 m2 construidos en un máximo de tres (3) certificaciones de contratos totalmente terminados y/o certificaciones deben ser emitidas por la empresa contratante. Por lo menos uno de los proyectos certificados debe tener el componente de obras de urbanismo en cesiones de espacio público en el mismo proyecto con el cual pretenda acreditar la experiencia.
Líder Financiero (Etapas 1, 2, 3 y 4)	Perfil: Administrador de Empresas, Economista, Ingeniero Industrial, Ingeniero Financiero o Profesional en Finanzas con Experiencia en Desarrollo del Negocio Inmobiliario, con matrícula profesional vigente, como mínimo ocho (8) años de experiencia general que pueden contarse a partir de la expedición de la tarjeta profesional o a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico. La primera opción se acreditará allegando el certificado de vigencia de la Matrícula Profesional, con no más de 30 días de expedición. La segunda opción se acreditará allegando la certificación de la terminación y aprobación de todas las materias con no más de 30 días de expedición. Posgrado: Posgrado en Finanzas, MBA, Economía o Estructuración de Proyectos Experiencia específica: Ocho (8) años de experiencia específica en la formulación, estructuración y desarrollo de proyectos urbanísticos y/o inmobiliarios, certificando su participación mínima en tres (3)

BORRADOR

	proyectos y uno (1) de estos deberá acreditar uso Comercial y/o de Grandes Superficies
Líder Técnico (Etapas 1, 2, 3 y 4)	Perfil: Arquitecto o Ingeniero Civil, con matrícula profesional vigente, como mínimo ocho (8) años de experiencia general que pueden contarse a partir de la expedición de la tarjeta profesional o a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico. La primera opción se acreditará allegando el certificado de vigencia de la Matrícula Profesional, con no más de 30 días de expedición. La segunda opción se acreditará allegando la certificación de la terminación y aprobación de todas las materias con no más de 30 días de expedición. Posgrado: Posgrado en Gerencia de Proyectos o afines Experiencia especifica: Ocho (8) años de experiencia específica en la coordinación técnica, construcción y desarrollo de proyectos urbanísticos y/o inmobiliarios, así como en el proceso de entrega de áreas de cesiones a las entidades competentes, certificando su participación mínima en tres (3) proyectos y uno (1) de estos deberá acreditar uso Comercial y/o de Grandes Superficies. Así como experiencia en el trámite de Licencias de Construcción y Urbanismo.
Líder Jurídico (Etapas 1, 2, 3 y 4)	Perfil: Profesional en Derecho con experiencia específica en desarrollo de contrataciones en patrimonios autónomos o derecho inmobiliario o urbanístico. Posgrado: Especialización en derecho contractual, privado o administrativo

BORRADOR

	<u>Experiencia mínima:</u> Abogado con matrícula profesional vigente, como mínimo ocho (8) años de experiencia general que pueden contarse a partir de la expedición de la tarjeta profesional o a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico. La primera opción se acreditará allegando el certificado de vigencia de la Matrícula Profesional, con no más de 30 días de expedición. La segunda opción se acreditará allegando la certificación de la terminación y aprobación de todas las materias con no más de 30 días de expedición. <u>Experiencia específica:</u> Ocho (8) años con experiencia específica en desarrollo de contrataciones en patrimonios autónomos o derecho inmobiliario o urbanístico, certificando su participación mínima en tres (3) proyectos y uno (1) de estos deberá acreditar uso Comercial y/o de Grandes Superficies. Así como experiencia en el trámite de Licencias de Construcción y Urbanismo.

Para acreditar esta experiencia se definen los siguientes términos:

- **ÁREA CONSTRUIDA:** Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo.

- **ÁREA VENDIBLE:** Corresponde a la superficie que puedes usar y pisar. Es el espacio que podrás obtener al medir el interior de la unidad inmobiliaria.

- **GRANDES SUPERFICIES:** Zonas conformadas por grandes establecimientos existentes, especializados en comercio y servicios de escala metropolitana. Los nuevos establecimientos se incorporan a esta categoría una vez desarrollados. (Definición Decreto 190 de 2004).

BORRADOR

- **USOS COMERCIALES:** Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Nota: Entiéndase por posgrado aquellos grados equivalentes a estudios de alto nivel en la educación superior, que son adquiridos posteriormente al título profesional y que estén catalogados como Especialización, Maestría o Magíster y Doctorado.

EL GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR se compromete a ejecutar las actividades de las Etapas 1, 2, 3 y 4 que caen bajo sus obligaciones dentro del Contrato, vinculando a su equipo a los profesionales que presenta en su oferta, los cuáles serán exigidos en el momento de ejecución de las actividades. Solo se aceptará el cambio de profesionales en casos excepcionales y de fuerza mayor, y deberá certificarse que el profesional de reemplazo cumple con iguales o mejores condiciones de formación y experiencia que los originalmente incluidos en la oferta. Para el caso de los profesionales que hayan aportado experiencia, premios o certificaciones dentro de los factores ponderables calificados en la propuesta, los nuevos profesionales deberán presentar certificaciones de premios o reconocimientos equivalentes o superiores.

Los profesionales no podrán reemplazarlos, excepto por profesionales con la misma o mejor experiencia, incluyendo todo lo que fue puntuado dentro de la valoración de los ponderables en el Proceso.

1.3.2 ETAPA 1 - ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO Y ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO

Se deben adelantar todos los estudios y diseños que se requieran para tramitar los permisos urbanísticos y los demás que requieran las otras entidades públicas o privadas, la obtención de licencias de construcción y la vigencia de licencias de urbanismo, de acuerdo con la normatividad vigente, garantizando que todos los detalles y planos constructivos desarrollados permitan que la construcción pueda ser ejecutada correctamente desde el punto de vista urbanístico e inmobiliario, en armonía con sus exigencias técnicas y normativas, para lo cual se requiere como mínimo las siguientes actividades:

A) Informe de diagnóstico normativo

Con base en la información suministrada por la Entidad, El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá entregar un informe de viabilidad (preliminar) técnica y jurídica debidamente soportado; para ello se deberá revisar, analizar y complementar la información remitida por la EMPRESA, así como adelantar las consultas con las que no cuente la EMPRESA o realizar aclaraciones a las mismas. El mencionado informe debe concluir y avalar las condiciones técnicas: catastrales y urbanísticas a los que hubiere lugar y el trámite de licencia de construcción, así como el mantener vigente la licencia de urbanismo. Este informe se debe entregar veinte (20) días calendario después de suscrita el acta de

BORRADOR

inicio.

El informe a desarrollar debe contemplar los siguientes componentes y desarrollar las actividades y estudios descritos a continuación:

Componente Urbanístico según el marco normativo establecido por el Plan Implantación

- Diagnóstico normativo y técnico
- Recopilación de los antecedentes
- Revisión y análisis de la información cartográfica urbanística y catastral, mediante el cual se establezcan las condiciones de incorporación del predio, su cabida y linderos y demás aspectos que definan el estado cartográfico del predio.
- Verificación y análisis de la información suministrada por Catastro, Curaduría Urbana, la Secretaría Distrital de Planeación, IDIGER, Autoridad Ambiental, DADEP, y demás entidades que permitan corroborar la implantación y viabilidad del proyecto.
- Coordinación con las obras que adelantará el IDU.
- Verificación de la Norma Urbana, índices de ocupación y construcción con relación al Plan de Implantación aprobado.
- Verificación de la Norma Urbana, índices de ocupación y construcción en relación con el POT vigente, incluye solicitud de consulta por escrito de uso y norma ante la Curaduría Urbana y la Secretaría Distrital de Planeación.
- Identificación y descripción de los trámites urbanísticos y jurídicos, anteriores a la solicitud de la licencia de urbanismo y construcción, así como a las entidades de servicios públicos y demás entidades que se requieran para la viabilidad del proyecto.
- Verificación ante las entidades competentes relacionadas con las afectaciones que pueda presentar el predio: Líneas de alta tensión, localizaciones no permitidas por encontrarse en el suelo de protección o estructura ecológica principal, existente de redes de servicios matrices al interior del predio, sectores de amenaza por inundación, remoción en masa o incendios, posibles reservas viales, servidumbres y demás que sean necesarias para garantizar la viabilidad del proyecto.
- Verificación de normatividad vigente y aplicable para estudios y diseños técnicos.
- Verificación de esquema de implantación normativa (incluye revisión de localización de las cesiones públicas exigidas por norma en caso de requerirse)
- Verificación de localización urbanística dentro del área legalizada jurídica y cartográficamente.
- Trámites y tiempos promedio de aprobación ante las diferentes entidades de los permisos o consultas a los que hubiere lugar.

Componente jurídico:

- Verificación de áreas y linderos.
- Comparación de linderos entre los documentos jurídicos existentes.

BORRADOR

Componente técnico:

- Servicios públicos domiciliarios: Verificación, obtención de disponibilidad y condiciones de servicio (factibilidad) de Redes y Servicios Públicos y diagnóstico de las redes existentes.
- Verificación de procesos de Identificación, localización y descripción de los cuerpos arbóreos existentes en el predio, así como informar los trámites requeridos ante la entidad competente Autoridad Ambiental.
- Consultas a las demás entidades competentes, para garantizar el cumplimiento de las normas vigentes: Arquitectónicas, estructurales, servicios públicos (hidrosanitarias, gas, extinción y detección de incendio, redes eléctricas, redes de telecomunicaciones y de seguridad y vigilancia), obras de mitigación, ambientales, de seguridad y las demás que apliquen.
- Condiciones físicas del terreno que restrinjan o modifiquen las áreas del predio.
- Cronograma de desarrollo para los estudios y diseños.

Elaboración de diagnóstico final:

- Elaboración del Informe general, mediante el cual se describa y analice la información y se conceptúe a cerca de la viabilidad urbanística, jurídica y técnica del proyecto, así como de la situación del predio, se realicen las observaciones y recomendaciones detalladas de manera integral, tomando en cuenta los diferentes componentes.
- Información de los trámites urbanísticos y permisos que se requieran anteriores a la solicitud de la licencia de construcción.
- Análisis de la viabilidad o no del proyecto relacionado con las afectaciones emitidas por EAAB (Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá), Empresa de Energía de Bogotá (Líneas de Alta Tensión), CODENSA, IDU, IDIGER, Autoridad Ambiental Secretaría de Planeación Distrital y las demás que influyan directamente en el predio, así como por la disponibilidad de servicios públicos.
- Conceptuar a cerca de la viabilidad jurídica, urbanística, normativa, cartográfica y técnica del predio para verificación de la implantación se realice dentro del área legalizada jurídica y cartográficamente.
- Elaboración del cronograma de trabajo del proyecto
- De requerirse, adelantar la radicación de la consulta preliminar del Plan de Implantación con los documentos requeridos ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Levantamiento Topográfico y Redes existentes (Incluye aprobación por parte de la Dirección de Información Técnica y Geográfica (DITG) de la EAAB-ESP)

Realizar el levantamiento topográfico y de las redes de alcantarillado, incluyendo validación de la estandarización, complementación, normalización técnica y aprobación por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, bajo los lineamientos de la norma de servicios NS-30 V4.1 de 2015, en el área del proyecto y su zona de influencia requerido para todos los trámites necesarios en el desarrollo de los estudios y diseños técnicos.

BORRADOR

Estudio de Suelos y Recomendaciones de Cimentación

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe realizar el estudio de suelos del área donde se va a construir el proyecto, complementada con una consideración de sus alrededores, incluyendo la investigación del subsuelo y los análisis y recomendaciones de ingeniería necesarios para el diseño y construcción de las obras de tal manera que se garantice la estabilidad del proyecto. Esta investigación y análisis comprende la verificación y comprobación de la investigación del subsuelo (apiques, trincheras, perforación, sondeos y otros) y los ensayos y pruebas de campo y laboratorio necesarios para identificar y clasificar los diferentes suelos y rocas y cuantificar las características físico-mecánicas e hidráulicas del subsuelo.

Proceso de Desarrollo para la Ejecución de Obras de Urbanización

Elaborar los diseños, gestionar los permisos y presentar y obtener las licencias de construcción correspondientes al urbanismo y construcción del proyecto de urbanismo de San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista con sus áreas de Cesión, Circulación, Sótanos, Parqueaderos y Cargas urbanísticas de tal manera que esté constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes de conformidad con el Decreto Distrital 438 de 2009 y las normas que lo reglamenten modifiquen o sustituyan.

El Gerente Estructurador y Desarrollador podrá adelantar las modificaciones al Proyecto Urbanístico General si lo considera pertinente y deberá velar por la vigencia de las licencias de urbanización.

Elaborar los estudios técnicos complementarios necesarios para el recibo las zonas de cesión derivadas del proceso de urbanismo y definidas en el diseño urbanístico, para el posterior procedimiento de entrega de las zonas de cesión al DADEP. Previamente aprobados los diseños por parte de las entidades técnicas correspondientes.

Los estudios a desarrollar deben elaborarse de acuerdo con los lineamientos suministrados y cumplir con los requerimientos exigidos por las entidades correspondientes y deben garantizar la aprobación de estas. Dentro de los estudios a elaborar se contemplan: Diseño de las vías, diseño de los parques, diseño de redes hidrosanitarias, diseño de alumbrado eléctrico, y los demás que se requieran para la Entrega de las zonas de cesión al Distrito Capital. Elaboración del presupuesto general y detallado de obra que contemple todas las actividades a realizar en la construcción de las zonas de cesión.

Componente BIM, (Building Information Modeling)

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá diseñar y coordinar el proyecto en todas sus especialidades a través de la metodología del modelado de la información (BIM), para

BORRADOR

lo cual se modelará en 3D bajo una plataforma estandarizada, las especialidades Arquitectónico, Estructural, Eléctrico, Hidrosanitario, red contraincendios, gas, redes especializadas, cableado estructurado, Aire Acondicionado y Ventilación Mecánica, Bioclimática, Urbanismo y todas las demás vinculadas al proyecto en un solo modelo integral del proyecto.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá realizar un BIM EXECUTION PLAN (BEP), específico para el proyecto y cada uno de sus componentes técnicos, donde se indique entre otros: Tolerancias para detection clash, codificación basada en uniformat para los elementos constructivos. LOD (Level Of Detail) basados en protocolos BIM, Stakeholders, protocolos BIM y definición de sistemas y servicios MEP.

Deberá contar con un coordinador BIM, quien será un componente fundamental de seguimiento de todas las etapas del diseño. Una vez definidos los parámetros establecidos a través del BEP, se procederá a realizar la coordinación del modelo por medio de metodologías y protocolos BIM Manage, los cuales arrojarán un documento con los siguientes puntos:

Análisis de ubicación y localización

Es el proceso en el cual BIM es usado para evaluar las propiedades de un área para determinar la mejor de Ubicación y Localización de un futuro proyecto. La información recolectada es usada para posicionar el proyecto de acuerdo con cierto criterio. La importancia del Análisis de Ubicación y Localización es: -Tomar decisiones calculadas para determinar si la posición del proyecto se ajusta a los requerimientos, que incluye factores técnicos y económicos -Disminuir el costo de movimientos de tierras -Incrementar la eficiencia energética del proyecto.

Documentación

Es el proceso en el cual una aplicación 3D es usada para crear un modelo inteligente BIM del proyecto en base a cierto criterio de diseño. El diseño de especialidades es el primer paso para conectar la información a una base de datos inteligente de donde se pueden extraer problemas, cantidades, costos, programación etc. El valor del diseño de especialidades es:

-Mejor entendimiento del proyecto
-Mejor control y calidad del diseño
-Mejora y garantiza el control y la calidad del proyecto

Detección de conflictos

Es el proceso en el cual una aplicación de Detección de Conflictos es utilizada durante el proceso de coordinación inter-disciplinaria para determinar los conflictos entre las diferentes especialidades y sistemas que la componen antes de ejecutar la obra y de esta manera

BORRADOR

resolverlos antes de la construcción.

El valor de la Detección de Conflictos es:

- Eliminar las interferencias en obra, lo cual reduce la cantidad de RFI's significativamente cuando es comparada con métodos tradicionales
- -Visualizar la secuencia constructiva, fases y logística
- -Reducir costos en la construcción minimizando las órdenes de cambios de obra
- -Disminuir los tiempos de construcción
- -Incrementar la productividad de la obra.

Validación de códigos

Es el proceso en el cual una aplicación de Validación de Códigos es utilizada para comprobar si el Modelo BIM cumple con los códigos de construcción especificados para el proyecto.

El valor de la Validación de Códigos es:

- Comprobar si el diseño cumple con los códigos de construcción locales
- Cuando se realiza en la fase de diseño conceptual (anteproyecto) y diseño (proyecto) ayuda a reducir errores de diseño y/o omisión que se traducen en un mayor tiempo de diseño que puede impactar el cronograma del proyecto.
- La Validación de Códigos en un proceso automático que retroalimenta continuamente el proceso de diseño

Gestiones urbanísticas y de permisos

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe obtener las autorizaciones por parte de las autoridades competentes donde se requiera, para intervenir o transformar el predio, mediante las obras civiles necesarias, para lo cual realizará las labores de consecución de la documentación necesaria, elaboración de los diseños arquitectónicos y técnicos requeridos y realización de todas las gestiones y trámites tendientes a la obtención de las licencias y permisos para el desarrollo del Urbanismo.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá:

Adelantar, radicar y tramitar todas las gestiones urbanísticas hasta la obtención de la licencia de construcción y mantener vigente la licencia de urbanismo, tales como: Incorporación o actualización cartográfica, cabida y linderos, y las demás que apliquen en el predio a las que haya lugar; así como también adelantar los estudios, diseños, planos, memorias, ensayos y demás documentos que sean necesarios hasta la obtención de la misma ante la Curaduría Urbana, DADEP, etc. así mismo deberá obtener las aprobaciones del diseño sobre espacio público producto de las cesiones urbanísticas que se planteen en el proceso de urbanismo como: IDRD, IDU, Autoridad Ambiental, empresas de servicios

BORRADOR

públicos, entre otras.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá asumir las copias de los planos urbanísticos en papel de seguridad o conforme a las especificaciones que establezcan la Curaduría Urbana y Planeación Distrital para mantener en vigencia las licencias de urbanismo.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá asistir a las reuniones que se requieran tanto en la curaduría urbana como en las entidades que se requiera, hasta obtener y entregar a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU, la licencia de construcción debidamente ejecutoriada, incluyendo la licencia de urbanismo si a ello hubiere lugar, atendiendo y dando respuesta a cada una de las observaciones de índole jurídico y estructural, que la curaduría emita y o solicite, en los tiempos que esa entidad lo indique.

La elaboración e instalación de la valla requerida para la licencia es responsabilidad de El Gerente Estructurador y Desarrollador. Así mismo, los costos que se deriven de la publicación y fotocopias necesarias para la obtención de la licencia del proyecto. La valla requerida para la licencia es responsabilidad de El Gerente Estructurador y Desarrollador.

2. INFORMACIÓN GENERAL

1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

a. Vincular al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA una persona natural o jurídica en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR que cuente, como mínimo, con la capacidad jurídica, financiera y técnica definida en el presente proceso de selección, y que presente la mejor oferta en correspondencia con los criterios de ponderación definidos en el estudio previo del presente proceso.

b. La ejecución del proyecto urbanístico de las Manzanas 10 y 22 del Barrio Santa Inés de conformidad con los lineamientos definidos por LA EMPRESA.
c. La ejecución del proyecto inmobiliario de las Manzanas 10 y 22 del Barrio Santa Inés de conformidad con los lineamientos y condiciones de definidos por LA EMPRESA.
d. El pago del valor de los Aportes realizados por la EMPRESA
e. Asegurar la construcción y entrega de las ÁREAS IPES definidas en el Convenio Interadministrativo 1725 de 2007 y sus otrosíes, y en el presente documento.

3. NORMA Y LINEAMIENTOS APLICABLES AL PROYECTO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

BORRADOR

Una visita al comercio tradicional en San Victorino permite identificar las formas urbanas y las actividades comerciales que deben ser reinterpretadas para lograr con éxito el proceso de renovación urbana.

Se destacan tres por su dimensión e impacto:

1. El comercio en centro de manzana
2. El comercio en pasaje comercial
3. El comercio en línea asociado a la calle

Ilustración 1 - Ejemplos de comercio en el sector. Fuente: Elaboración Propia

Para incorporar estos tipos de comercio y su relación con el espacio que lo rodea, se proponen unos lineamientos urbanísticos y arquitectónicos, incluidos en el Plan de implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación como norma de obligatorio cumplimiento en el proyecto. Los mismos tienen como fin principal organizar y articular las manzanas del futuro centro comercial al barrio y al contexto.

3. NORMA APLICABLE:

3.1. PLAN DE IMPLANTACIÓN

Es el instrumento que regula urbanísticamente el proyecto y tiene como objetivo principal establecer las acciones especiales y operaciones para garantizar el adecuado

funcionamiento del uso de comercio de escala metropolitana y mitigar los impactos urbanísticos negativos que genera en su entorno inmediato, así como establecen las normas generales (usos), las normas específicas (normas volumétricas), definido en la Resolución 998 de 2009, la Resolución 1110 de 2012 y la Resolución 366 de 2015.

El plan de implantación aprobado para las manzanas 3 y 10 y 22, localizadas entre las calles 9 y 10 y las carreras 11 y 14, acoge en todos sus aspectos las normas aprobadas en la Resolución 0063 de 2005.

Mediante la Resolución 998 de 2009, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, adopta el plan de implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino. En la misma se precisa, la norma urbanística para las Manzanas 3, 10 y 22 del Sector 2 Santa Inés, y se autoriza la implantación del proyecto de comercio metropolitano señalado en el Decreto Distrital 880 de 1998, definiendo sus usos principales y complementarios, las medidas de mitigación de posibles impactos urbanísticos negativos y se tiene como marco normativo previo a la expedición de licencias urbanísticas, según los dispuesto en el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 1119 de 2000.

Posteriormente, mediante Resolución 1110 de 2012, la SDP procede a modificar la Resolución 998 del 2009, con el objeto de: i. ajustar el cronograma de ejecución, para que en adelante el pretendido proyecto inmobiliario se realice en dos etapas con plazos de 48 meses y 36 meses respectivamente; y ii. precisar el uso de vivienda en la norma urbana autorizada para el sector, incluyendo el uso de vivienda como complementario, quedando vigentes las demás disposiciones señaladas en la Resolución 998 de 2009.

Finalmente, mediante Resolución 0366 de 2015, la SDP modifica la Resolución 998 del 2009 y la Resolución 1110 de 2012, la cual para todos los efectos constituye el marco normativo actual del proyecto inmobiliario, de tal suerte que las licencias de construcción que se expidan para el desarrollo del proyecto inmobiliario, en vigencia del Plan de Implantación, se deben expedir bajo el marco jurídico conformado por las Resoluciones 0063 de 2005, 998 de 2009, 1110 de 2012 y 0366 de 2015.

En el año 2022 la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, solicito a SDP la ampliación del cronograma para el desarrollo del proyecto urbanístico e inmobiliario, dicha prorroga fue otorgada mediante el comunicado con fecha 22 de Agosto de 2022, “por cuarenta y ocho meses (48) desde la fecha de ejecutoria del documento”.

3.2 LINEAMIENTOS DE DISEÑO URBANO ARQUITECTÓNICO

Como complemento y para facilitar la comprensión y aplicación del marco normativo definido en el PLAN DE IMPLANTACIÓN, LA EMPRESA elaboró un documento DE LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS y una cabida arquitectónica de referencia que ilustran la interpretación por parte de la EMPRESA de los elementos arquitectónicos asociados al Plan de implantación y se anexan a los presentes estudios

BORRADOR

previos como recomendaciones urbanísticas y arquitectónicas para el CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

Ver ANEXO XXX - LINEAMIENTOS DE DISEÑO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA – SAN VICTORINO.

3.3 NORMAS ESPECIFICAS

Sin perjuicio de lo definido en el Plan de implantación aprobado mediante las resoluciones antes mencionadas, a continuación, se mencionan algunas de las normas del proyecto inmobiliario Centro Internacional de Comercio Mayorista:

Usos permitidos:

Sin perjuicio de lo definido en el Plan de Implantación y sus modificaciones, a continuación, se menciona el Artículo 1 de la resolución 1110 del 2012 que define los siguientes usos:

USOS PERMITIDOS	
Uso Principal	Comercio de Escala Metropolitana Descripción: Centro Comercial de más de 6.000 m2 de áreas de venta.
Usos Complementarios	Vivienda
	Servicios Empresariales Tipo: Servicios de logística Unidad de Servicio: Bodegas Escala: Metropolitana
	Servicios Empresariales Tipo: Servicios financieros Unidad de Servicio: Bancos, Corporaciones, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio Escala: Urbana
	Servicios Personales Tipo: Servicios profesionales, Técnicos Especializados

BORRADOR

	Escala: Zonal
	Servicios Personales Tipo: Alimentarios Escala: Zonal
	Servicios Personales Tipo: Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento Escala: Urbana
	Servicios Personales Tipo: Servicios de Parqueadero Escala: Urbana
	Servicios Urbanos básicos Tipo: Servicios de la Administración Pública Escala: Urbana y Zonal
	Servicios de Alto Impacto Tipo: Servicios de diversión y esparcimiento – Eventos temporales y espectáculos en predios privados Escala: Metropolitana

Índice de ocupación y construcción:

El Artículo 3 de la resolución 0998 de 2009 definió los siguientes índices:

INDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONTRUCCIÓN		
Manzana	**Índice de ocupación**	**Índice de construcción**
10	0,25 Sobre el área total de la manzana	1,5 Sobre el área total de la manzana
22	0,67	4,5

La manzana 22 cuenta con licencia de urbanismo vigente y en esta se relacionan los usos e índices aprobados para esta.

BORRADOR

4. TRÁMITES ADELANTADOS POR LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

4.1 LICENCIAS DE URBANISMO

Manzana 22

- Resolución 16-4-0186 de 2016
- Resolución 18-4-0304 de 2018
- Resolución 11001-4-19-1040 de 2019
- Acto administrativo No. 11001-4-21-0483 de 2021

Es la Resolución 16-4-0186 de 2016 “Por la cual se aprueba el PROYECTO URBANISTICO y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, para el desarrollo denominado SAN VICTORINO – GALERIA DE COMERCIO POPULAR (MANZANA 22), a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 9 12 56 (ACTUAL) y KR 11 9 57 (Actual), objeto del Plan de implantación denominado “CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO POPULAR SAN VICTORINO”.

Es la Resolución 18-4-0304 de 2018 “Por la cual se concede prórroga el término de vigencia de la Licencia de Urbanización No. RES 16-4-0186 de febrero 16 de 2016, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., Arquitecta ADRIANA LOPEZ MONCAYO, para los predios ubicados en la KR 11 9 57 y CL 9 12 56 (Actuales), perteneciente a la Localidad de Santafé.”

Es la Resolución 11001-4-19-1040 de 2019 “Por la cual se concede prórroga de la Licencia de Urbanización, expedida mediante Resolución No. RES 16-4-0186 de febrero 16 de 2016, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., Arquitecta ADRIANA LOPEZ MONCAYO, para el proyecto urbanística denominado SAN VICTORINO - GALERIA DE COMERCIO POPULAR (MANZANA 22), a desarrollarse en los predios ubicados en la CL 9 12 56 y KR 11 9 57 (Actuales), de la Localidad de Santafé”.

Es el ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-4-21-0483 de 2021 “Por el cual se concede Revalidación de la licencia de Urbanización Resolución No. RES 16-4-0186 de febrero 16 de 2016, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO para el proyecto urbanística denominado SAN VICTORINO - GALERIA DE COMERCIO POPULAR (MANZANA 22), a desarrollarse en los predios ubicados en la CL 9 12 56 y KR 11 9 57 (Actuales) en la Localidad de Santa Fe de la ciudad de Bogotá D.C.” y que define una vigencia hasta el 8 de marzo de 2023. El responsable de la ejecución del proyecto deberá atender a las normas urbanísticas, mantener vigente la licencia y cumplir con las obligaciones establecidas hasta la entrega de las obras de urbanismo y transferencia de las zonas de cesión a las entidades correspondientes.

BORRADOR

El adjudicatario asumirá el rol de Urbanizador responsable mediante la modificación de la licencia de urbanismo la manzana 22.

Manzana 10

La licencia de urbanismo de la Manzana 10 está siendo tramitada por LA EMPRESA y será gestionada hasta su ejecutoría. En todo caso, el adjudicatario asumirá el rol de Urbanizador responsable en esta licencia. La licencia se encuentra en trámite con base en la norma definida en el Plan de Implantación.

El adjudicatario construirá las obras de urbanismo requeridas en las licencias urbanísticas con cargo a sus recursos dinerarios, y realizará la gestión y tramite de entrega de las cesiones y obras ejecutadas atendiendo los requisitos de las entidades distritales que corresponda.

Las licencias enumeradas y descritas en el presente numeral se encuentran en el **ANEXO XXX - LICENCIA Urb 1 MZ 22 Resolución 16-4-0186 de 2016, ANEXO XXX - LICENCIA Urb 2 MZ 22 Resolución 18-4-0304 de 2018, ANEXO XXX - LICENCIA Urb 3 MZ 22 Resolución 11001-4-19-1040 de 2019, ANEXO XXX - LICENCIA Urb 4 MZ 22 Acto administrativo No. 11001-4-21-0483 de 2021.**

4.2 ÁREAS IPES

Corresponde, en los términos del convenio interadministrativo 1725 de 2007, a 800 m2 de área privada localizados en los pisos 1 y 2 de la manzana 10 del barrio Santa Inés, deberán ser construidas por el adjudicatario del presente proceso de selección, y transferidas al IPES posterior a la ejecución de las Etapa de Construcción del proyecto Inmobiliario, en los términos y condiciones establecidas en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO y en el Convenio Interadministrativo 1725 de 2007 así como los documentos anexos.

Los recursos que el IPES a aportado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA tienen destinación específica para la ejecución de las obras correspondientes a estas áreas, por lo tanto, una vez el adjudicatario presente al comité fiduciario la licencia de construcción de la Manzana 10 este procederá con el desembolso correspondiente, a fin de que el adjudicatario pueda hacer uso de los mismos en la construcción de estas áreas.

Las áreas para entregar al IPES serán construidas a cuenta y riesgo del adjudicatario, con cargo a los recursos dinerarios obtenidos de las ventas del proyecto y podrá hacer uso de los recursos aportados por el IPES como financiación parcial de su construcción. Independientemente del costo final de esta intervención, no habrá lugar a aportes adicionales para este objeto por parte de la EMPRESA o del IPES.

BORRADOR

Una vez entregadas las áreas al IPES por parte del adjudicatario se considerará cumplida la obligación de la EMPRESA con el IPES en el marco del convenio interadministrativo 1725 de 2007.

Ver **ANEXO 7 - CONVENIO 1725 de 2007 ERU - IPES Otrosíes y anexo técnico AREAS IPES**

5. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO

A este proceso de Selección de Invitación Pública y al contrato de colaboración empresarial que de él se derive, le son aplicables las normas comerciales y civiles pertinentes, los principios de la función pública aplicables a la contratación de las empresas industriales y comerciales del Estado, así como las reglas previstas en los estudios previos y anexo técnico. Además, se aplicarán las normas propias del Distrito Capital y las reglamentaciones internas de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU. y lo previsto en la Resolución 004 del 10 de enero de 2017 “Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa” o el que lo modifique o complemente.

También tendrán aplicación las normas legales que se dicten sobre la materia acerca del desarrollo de esta contratación y que deban empezar a regir durante la vigencia de las mismas, con las excepciones que al respecto se determinen y las que se desprendan de las normas generales sobre vigencia de normas.

5.1 DESARROLLO DE LAS FASES DEL PROYECTO URBANISTICO E INMOBILIARIO

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe realizar la revisión y complementación de la información del Proyecto Constructivo, los Estudios y Diseños de Urbanismo, Técnicos y Complementarios, incluyendo la gestión y la obtención de permisos, autorizaciones y aprobaciones, además de las licencias de construcción, intervención y ocupación de espacio público y/o urbanismo para la construcción de “San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista”.

Las actividades del contrato se desarrollarán en 4 etapas discriminadas en dos grupos así:

PREINVERSIÓN Y PREVENTAS:

- Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario
- Etapa 1-A – Inversionistas
- Etapa 2 - Preventas

EJECUCIÓN PROYECTO URBANISTICO E INMOBILIARIO:

- Etapa 3 - Ejecución del Proyecto Urbanístico
- Etapa 4 - Ejecución del Proyecto Inmobiliario

BORRADOR

Para ello, El Gerente Estructurador y Desarrollador desarrollará las siguientes actividades y productos:

ETAPA 1 – ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO Y ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO

- **Etapa 1.1:** Recopilar, revisar, complementar la información existente.
  - Con la información suministrada por la Empresa, revisará la viabilidad y características del proyecto, para la ejecución de los estudios y diseños y las obras de urbanismo.
- **Etapa 1.2:** Elaborar los Estudios y Diseños requeridos para el desarrollo de las obras de urbanismo y el proyecto inmobiliario, teniendo en cuenta la definición de las unidades inmobiliarias
- **Etapa 1.3:** Estructuración técnica, jurídica y financiera con base al resultado de los Estudios y Diseños, que permita determinar la viabilidad del proyecto
- **Etapa 1.4:** Gestionar permisos, licencias, autorizaciones y aprobaciones para el desarrollo de las obras de urbanismo

Nota: La elaboración de los Estudios y Diseños se ejecutará a través de la contratación realizada por el Gerente Estructurador y Desarrollador de una Persona Natural o Jurídica, que cuente con el personal idóneo y mínimo requerido descrito en los Estudios Previos y en el presente Anexo Técnico.

ETAPA 1-A INVERSIONISTAS

-

ETAPA 2 – PREVENTAS

- **Etapa 2.1:** El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá convocar a las personas involucradas en las Rondas de Comercialización descritas en los Estudios Previos del presente proceso y hacer efectivas las mismas, con base a las disposiciones de la EMPRESA
- **Etapa 2.2:** El Gerente Estructurador y Desarrollador realizará la comercialización a los demás grupos de interés (Ronda 3 de comercialización) hasta que se pueda determinar el Punto de Equilibrio para el proyecto

Nota: Para el desarrollo de la Etapa 2 – Preventas, el Gerente Estructurador y Desarrollador contratará una Persona Natural o Jurídica que cuente con experiencia en comercialización de productos inmobiliarios comerciales y adicionalmente tendrá a cargo todas las actividades relacionadas con la promoción del proyecto para realizar una comercialización exitosa.

ETAPA 3 - EJECUCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO

BORRADOR

- Construir y entregar las obras del urbanismo definidas para las manzanas 10 y 22. El diseño corresponderá al ejecutado en la etapa de Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario.

- Financiar la ejecución de las obras con recursos de capital privado generados por la comercialización del proyecto, lo cual deberá ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del PROYECTO

ETAPA 4 - EJECUCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO

- Ejecutar los diseños resultantes de la Etapa 1 para el componente del proyecto inmobiliario.
- Gestionar y tramitar las Licencias de Construcción para los Desarrollos Inmobiliarios de las manzanas 10 y 22.
- Construir y entregar el producto inmobiliario que se apruebe mediante Licencia de Construcción para las manzanas 10 y 22.
- Construir y entregar las ÁREAS IPES.
- Mantener vigentes las Licencias de Construcción correspondientes.
- Financiar la ejecución de las obras con recursos de capital privado generados por la comercialización del proyecto, lo cual deberá ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del PROYECTO

El desarrollo de las Etapas del proyecto es:

5.1.1. ETAPA 1 – ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO Y ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO

Nota 1: Las actividades y entregables descritos en este capítulo, corresponden a todos aquellos que como mínimo el adjudicatario deberá ejecutar para completar las obligaciones establecidas en la Etapa 1 del presente proceso, sin perjuicio de que sea requerida información adicional a la planteada a continuación para ultimar la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto.

Nota 2: Las actividades relacionadas a continuación, no corresponden a entregables por parte del adjudicatario a la EMPRESA, son los Estudios y Diseños realizados para conseguir la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto.

EQUIPO MINIMO DE DISEÑO ARQUITECTONICO CONTEMPLADO POR LA EMPRESA PARA EL DESARROLLO DE ESTA ETAPA

El Gerente Estructurador y Desarrollador para la ejecución del Contrato de Colaboración Empresarial deberá garantizar que, a través de la persona natural o jurídica, Consultor contratado se dispondrá del equipo contemplado por la EMPRESA para ejecución de la Etapa 1 – Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto

BORRADOR

Urbanístico e Inmobiliario en desarrollo del proyecto, y los cuales deberán contar con los siguientes requisitos mínimos:

PERSONAL	PREMIOS O MENCIONES
Arquitecto Asesor de Urbanismo	
Arquitecto Asesor de Paisajismo	
Arquitecto Asesor de Diseño Arquitectónico	

Nota 1: Uno de los perfiles del equipo de la Etapa 1 – Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, deberá acreditar Un (1) Premio de Arquitectura en Categoría de Diseño Urbano, Diseño de Espacios Comerciales, Espacio Público, Paisajismo y/o afines y un (1) Primer Puesto en un Concurso Público de Arquitectura.

NOTA 2: Así mismo, deberán diligenciar el **FORMATO XXX – PREMIOS EQUIPO MINIMO ARQUITECTO ASESOR DE URBANISMO**

FORMATO XXX – PREMIOS EQUIPO MINIMO ARQUITECTO ASESOR DE PAISAJISMO

FORMATO XXX – PREMIOS EQUIPO MINIMO ARQUITECTO ASESOR DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

PRIMEROS PUESTOS EN CONCURSOS DE ARQUITECTURA

Primeros puestos en Concursos Públicos y abiertos, organizados o respaldados por cuerpos colegiados o asociaciones profesionales y/o gremiales del área de la arquitectura y profesiones afines, del nivel nacional, internacional o supranacional, como las listadas anteriormente. Se deberá allegar copia de certificación emitida por la entidad correspondiente, donde figure claramente el profesional como autor/coautor del proyecto premiado.

PREMIOS DE ARQUITECTURA

Premios otorgados por cuerpos colegiados o asociaciones profesionales y/o gremiales del área de la arquitectura y profesiones afines, del nivel nacional, internacional o supranacional. Las menciones serán consideradas válidas. A manera de ejemplo, se enumeran a continuación algunos de dichos entes / premios:

- Sociedad Colombiana de Arquitectos – Bienal Colombiana de Arquitectura y Urbanismo

- Colegio de Arquitectos de Chile – Premio Nacional de Arquitectura de Chile

BORRADOR

- Sociedad Central de Arquitectos / Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo – Premio SCA CPAU de Arquitectura y Urbanismo (Argentina)
- Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito
- Bienal Iberoamericana de Arquitectura y Urbanismo
- Bienal Española de Arquitectura y Urbanismo
- Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España – Premios de Arquitectura Española

NOTA 3: Esta lista es indicativa y no limitante. Puede haber premios diferentes no listados acá que sean equivalentes o análogos en otros países y que sean aceptables, siempre y cuando pueda comprobarse que el ente que otorga el premio sea un "cuerpo colegiado o asociación profesional y/o gremial del área de la arquitectura y profesiones afines, del nivel nacional, internacional o supranacional". Es decir, no se aceptarán premios de nivel municipal o regional.

El equipo mínimo para la Etapa 1 – Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, deberá ser contratado y vinculado al proyecto por el proponente adjudicatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio del contrato y será revisado y aprobado por el Interventor de la Etapa 1 – Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente **ANEXO TÉCNICO**.

EQUIPO MINIMO CONTEMPLADO POR LA EMPRESA PARA EL DESARROLLO DE ESTA ETAPA

El Gerente Estructurador y Desarrollador para la ejecución del Contrato de Colaboración Empresarial deberá garantizar que a través de la persona natural o jurídica Consultor contratado se dispondrá del equipo mínimo requerido para ejecución de la Etapa 1 – Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, en desarrollo del proyecto, y los cuales deberán contar con los siguientes requisitos mínimos contemplados por la EMPRESA:

Nota: La elaboración de los Estudios y Diseños se ejecutará a través de la contratación realizada por el Gerente Estructurador y Desarrollador de una Persona Natural o Jurídica, que cuente con el personal idóneo y mínimo requerido descrito en el presente Anexo Técnico:.

Abogado Especialista en Derecho Urbano
Asesor Financiero
Especialistas en Redes Hidrosanitarias

BORRADOR

Administrador de Empresas o Economista
Coordinador de Diseños
Especialista en Geotécnica
Especialista Estructural
Especialista en Hidráulica (Diseñador de Redes Hidrosanitarias, red de protección, incendio y gas)
Especialista Eléctrico (Diseñador de Redes Eléctricas, Iluminación, Voz y Datos)
Especialista en Seguridad y Control - CCTV
Especialista en Señalética – Diseñador Grafico
Especialista en Transito y Transporte
Especialista en Diseño Geométrico de Vías
Especialista BIM
Especialista Arquitecto en Bioclimática
Especialista en Accesibilidad al Medio Fisco
Ingeniero Mecánico (Diseñador HVAC)
Ingeniero Ambiental
Diseñador Acústico
Ingeniero Mecánico en Transporte Vertical
Profesional en Costos, Presupuestos y Programación
Antropólogo – Arqueólogo
Trabajador Social
Ingeniero Forestal
Ingeniero Catastral – Geógrafo
Profesional en Calidad
Profesional en Seguridad Industrial y Salud Ocupacional
Especialista en Pavimentos
Especialista en Sistemas de Información

NOTA: Este equipo mínimo es el sugerido por la EMPRESA, sin embargo, no exime al Gerente Estructurador y Desarrollador de contratar el personal que considere necesario para la correcta ejecución de la Etapa en desarrollo.

En el marco de la presente etapa 1 El Gerente Estructurador y Desarrollador contratista deberá desarrollar mínimo lo siguiente:

- **Recopilación, análisis de la información y factibilidad:**

En esta etapa, El Gerente Estructurador y Desarrollador, con base en la información suministrada por la Empresa, desarrollará la factibilidad y el proyecto para la ejecución de las obras de urbanismo y del proyecto inmobiliario de San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista.

BORRADOR

- **Actividades y productos**

El proyecto deberá contemplar en el diseño de ambientes accesibles que reconozcan la diversidad y diferencia de la población a atender, incluidas las diversas discapacidades (motriz, intelectual y sensorial), promoviendo la autonomía y permitiendo el acceso, el uso y la apropiación de los espacios mediante la implementación de los principios del diseño universal que son: igualdad de uso, flexibilidad, uso simple y funcional, información comprensible, tolerancia al error, bajo esfuerzo físico y espacio para el Acercamiento y Uso, siguiendo los lineamientos suministrados y las normativas aplicables vigentes.

Dentro del desarrollo de los Estudios y Diseños tanto para el proyecto urbanístico como inmobiliario, LA EMPRESA a través del COMITÉ TÉCNICO revisará y garantizará que la propuesta atienda de manera integral lo establecido en la cartilla "Guía de lineamientos de diseño urbanístico arquitectónicos" – ANEXO XXX LINEAMIENTOS DE DISEÑO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA – SAN VICTORINO, con el plan de necesidades de espacios físicos, áreas mínimas y demás estipulaciones de acuerdo con la normatividad urbanística requerida por el proyecto a diseñar y toda aquella vigente que para tal efecto regule su ejecución.

El proyecto será elaborado con base en la información entregada por la EMPRESA, los estudios, diseños y aprobaciones que se obtengan de las entidades correspondientes y debe contener toda la información necesaria para que la construcción del proyecto urbanístico e inmobiliario pueda ser ejecutada correctamente desde el punto de vista arquitectónico, en armonía con sus exigencias técnicas y normativas.

Se incluyen los siguientes trabajos como entregables mínimos requeridos, sin limitarse o sin perjuicio de ser mejorados o completados por El Gerente Estructurador y Desarrollador durante la ejecución del contrato, y los cuales deben contar con la única aprobación por parte de la interventoría:

a) Planos de localización en escalas adecuadas, cuadro de áreas, perfiles viales / corte de vía; planos generales a escala 1:50 para plantas, cortes, fachadas, debidamente referenciados, acotados, y con la información de ejes, y la correspondiente a las especificaciones de los materiales a utilizar.
b) Elaborar animación renderizada 3D simulando en video recorrido virtual, donde se expongan los exteriores de la obra, sus fachadas y sea identificable su ubicación, lo anterior en formato .MOV o .MP4 de Full HD con una resolución mínima de 1920 x 1080 pixeles a 29,97 cuadros por segundo, así como imágenes tridimensionales y montajes fotográficos de alta resolución; se debe generar un paquete de entregables que se acordará con la Oficina Asesora de Comunicaciones de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, así como todo el material en bruto.
c) Planos detallados a escalas suficientes (1:25 o superior), con la información necesaria para la construcción del proyecto, incluyendo detalles constructivos, rejas, barandas de escaleras, acabados de pisos, cortes de fachadas, ejes de aparatos, detalle de escaleras, rampas, elementos no estructurales y demás que se requieran.

BORRADOR

d) Especificaciones detalladas que complementen los planos urbanísticos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
e) Memoria descriptiva del proyecto (en concordancia con los criterios de intervención definidos).
f) El proyecto urbanístico debe proponer los esquemas de control de iluminación de las áreas por zonas, los puntos de desagües, los espacios que requieren instalaciones técnicas, es decir planos de la red hidrosanitaria, red de extinción y detección de incendios, de la red de gas natural, planos eléctricos de red normal, red regulada y red de emergencia, de red iluminación e iluminación de emergencia, red de telecomunicaciones, red seguridad y vigilancia, y demás que se requieran.
g) Especificaciones detalladas que complementen los planos urbanísticos, viales, de redes húmedas y redes secas descritos e indiquen los materiales que deben usarse y los respectivos procedimientos constructivos, así como su unidad de medida, tolerancias de aceptación y su forma de pago.
h) Coordinación de planos técnicos entre sí y de estos con los planos urbanos, para lograr una total correspondencia de todos los estudios y diseños. Se deberá coordinar la coincidencia de ductos, ejes, redes de instalaciones con estructura y demás que se requieran.
i) Coordinación de los diseños y estudios técnicos, con planos y detalles de zonas exteriores, con amueblamientos y paisajismo, con planos detallados de los diseños estructurales, hidráulicos y sanitarios, red de extinción y detección de incendios, suministro de gas natural, instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, plano para detalles de elementos NO estructurales.
j) Trámite, gestión, y/o emisión de la o las Licencias Ejecutoriadas ante la Curaduría Urbana, así como de los permisos y aprobaciones del IDU, SDP/Taller del Espacio Público y demás entidades pertinentes, en las categorías necesarias para las distintas intervenciones.
k) En los planos urbanísticos se deben incluir las obras exteriores necesarias para la operación del proyecto, tales como: peatonales, accesos, jardines, parqueos, juegos y paisajismo, entre otros, siguiendo los lineamientos arquitectónicos.
l) Suministrar al Ingeniero Estructural un plano con la ubicación y referenciación en cortes, plantas y alzados, de los elementos estructurales que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica, como rampas, escaleras, tanques, cuartos de bombas, fosos de ascensor, cuartos técnicos, detalles de urbanismo y demás elementos que requieran diseño de conformidad a lo requerido por la NSR10. (Las plantas estarán debidamente coordinadas y referenciadas con el plano estructural y los detalles estarán a escala 1:20).
m) Plan de Obras y recomendación de estrategias para excavaciones, perforaciones, y demás actividades de construcción o reforzamiento de cimientos para las distintas estructuras.
n) El coordinador del proyecto deberá firmar los respectivos planos de cada especialidad como aprobación de dicha coordinación, para cada uno de los proyectos técnicos y estructurales a los que haya lugar.
o) Realizar la Estructuración Técnica, Jurídica y Financiera del proyecto con el resultado de los Estudios y Diseños, que garantice la viabilidad del proyecto e

BORRADOR

incluya un nivel de detalle que haga posible para definir las unidades inmobiliarias que se comercializarán en la Etapa 2 – Preventas.

Con respecto al contenido de los Diseños Urbanísticos e Inmobiliarios, se relaciona a continuación la información mínima entregable, sin limitarse a la misma y sin perjuicio de ser mejorada o complementada por El Gerente Estructurador y Desarrollador:

Informe final y formatos de la documentación:

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá presentar un informe final, donde se encuentre consignada la trazabilidad de la ejecución del contrato, así como todos los documentos, planos, memorias, archivos y demás que hagan parte del mismo y que solicite la interventoría y/o la supervisión parte de la EMPRESA (Según corresponda).

De manera general El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá elaborar todos y cada uno de los productos del proyecto objeto del presente proceso en los siguientes formatos y especificaciones:

Todos los planos en Software de diseño 2D y 3D compatible con las herramientas de diseño más utilizados en el mercado (.dwg,.skp), teniendo en cuenta los modelamientos de construcción BIM versión reciente y deben contener las plumas y rótulo implementado por la entidad y definido al inicio del contrato con alta calidad de impresión. (archivo nativo e * ICF)

Todos los planos y estudios deben venir firmados por los profesionales encargados de cada especialidad, por parte de El Gerente Estructurador y Desarrollador, avalados así mismo por los profesionales encargados de cada componente en la interventoría y con Vo. Bo. de la supervisión de la EMPRESA en el formato que debe definirse en el primer comité de seguimiento en conjunto con el Interventor y el Supervisor.

- Todos los documentos en Word.
- Las hojas de cálculo en Excel.
- Entregar un video renderizado e imágenes tridimensionales del proyecto de conformidad con lo establecido en las obligaciones de carácter técnico.
- Los demás documentos producidos por otro tipo de software deberán entregarse en Acrobat (PDF).
- De cada producto detallado deberá entregar dos copias finales impresas y dos copias en medio magnético.
- Durante el desarrollo del contrato, para la revisión de la interventoría o cuando la EMPRESA así lo requiera, El Gerente Estructurador y Desarrollador debe entregar tantas copias físicas y/o magnéticas de los planos y/o documentos que constituyen los productos como sean necesarias, y en los formatos y escala adecuada para su revisión y aprobación.

Los costos que se derivan de las copias de planos, fotocopias, fotoplanos, heliografías etc., para la ejecución del contrato estarán a cargo de El Gerente Estructurador y Desarrollador.

BORRADOR

Los costos que se deriven de las expensas ante la Curaduría Urbana como cargo fijo, cargo variable, impuesto de delineación urbana (cuando aplique) y cargas urbanísticas, previas gestiones adelantadas por El Gerente Estructurador y Desarrollador serán asumidas por el mismo.

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe realizar los estudios, las propuestas de intervención, los estudios y diseños de urbanismo y del proyecto inmobiliario, así mismo, establecer los lineamientos de adecuación funcional que garanticen el funcionamiento de cada uno de los espacios; además debe elaborar los diseños y los detalles arquitectónicos, técnicos y complementarios de urbanismo y del proyecto inmobiliario.

Los plazos, hitos de pago y entregables se encuentran definidos en el presente documento ANE que hace parte del presente proceso. Las descripciones y alcances de cada uno de los componentes se desarrollan en el presente capítulo.

Los trabajos se llevarán a cabo garantizando que todos los detalles, planos de intervención y especificaciones técnicas permitan la correcta ejecución del proyecto de intervención y adecuación funcional en obra, en armonía con las exigencias técnicas, y normativas vigentes, para lo cual se requieren, como mínimo (y sin limitarse a), las siguientes actividades:

Estudios y Diseños
Informe de la investigación, recopilación y evaluación de información existente; y ejecución Diseño conceptual.
Levantamiento Topográfico (Informe y Planos)
Estudio General de Suelos (Informe y Planos)
Ejecución de Estudio de Plan de Manejo Arqueológico
Estudio Fase II (Informe y Planos)
Estudio de Transito (Informe y Planos)
Diseño Geométrico (Informe y Planos)
Diseño de Pavimentos (Informe y Planos)
Estudio de Geotecnia y Estabilidad de taludes (Informe y Planos)
Diseño Señalización y demarcación (Informe y Planos)
Diseños de Espacio Público (Informe y Planos)
Diseño Parques (Informe y Planos)
Diseño Iluminación (Informe y Planos)
Diseño redes de energía (Informe y Planos)
Diseño redes telefónicas (Informe y Planos)
Diseño de redes de Acueducto (Informe y Planos)
Diseño de redes alcantarillado pluvial (Informe y Planos)
Diseño de redes alcantarillado Sanitario (Informe y Planos)
Diseño redes de Gas (Informe y Planos)

BORRADOR

Diseño Estructural (Informe y Planos)
Bases de datos Sistema de Información Geográfico
Presupuesto, Especificaciones (Informe)
Estudio Ambiental y Plan de Manejo Ambiental (Informe y Planos)

Nota: En caso de que en cualquier etapa de la ejecución del contrato se evidencie que, en virtud de los resultados de los estudios y diseños, no es viable el desarrollo del proyecto, deberá informar de manera inmediata al contratante por escrito con la justificación y motivación de la no viabilidad, y acepta de antemano que por esta causa el contrato se dará por terminado, sin el pago de ninguna indemnización y se harán solo los reconocimientos económicos de lo ejecutado según aplique para cada uno de los productos presentados en la ejecución.

PROYECTO URBANISTICO

5.1.1.1. INFORME DE INVESTIGACIÓN Y DISEÑO CONCEPTUAL

OBJETIVO Y ALCANCES

Realizar un informe que incluya el resultado de la investigación, revisión, recopilación y análisis la información secundaria, junto con la relación de la normatividad vigente que aplique a los diferentes diseños, así como un diseño conceptual de obras de urbanismo y redes de servicio. El alcance de esta actividad incluye:

- Investigación, revisión y análisis de la información existente.
- Revisión y verificación de la normatividad aplicable al proyecto.
- Presentación de los cronogramas detallados por actividad incluyendo trabajos de campo y toma de información aprobados por la interventoría.
- Presentación de diseños conceptuales del urbanismo.

INFORME

El consultor realizará y presentará un informe para aprobación de la interventoría con el resultado de la investigación y evaluación de la información existente, relacionado los hallazgos y su aplicabilidad al proyecto, que incluirá también la revisión y verificación de la normatividad aplicable al proyecto en cada una de las Empresas de Servicio Público y demás entidades competentes, y los cronogramas de cada una de las actividades del proyecto y relacionadas en presente ANEXO TÉCNICO.

Debe presentarse un informe del diseño conceptual del proyecto a nivel del diseño geométrico, urbanístico, redes, geotécnico y estructural, para lo cual se deben tener en cuenta todas aquellas variables que influyen en este aspecto. Los diseños conceptuales deben ser revisados y aprobados por la Interventoría, para posteriormente ser presentados ante IDU, EAAB, UAESP, CODENSA, IDRD, SDP y la SDM y a todas las entidades que

BORRADOR

requieran conocer y aprobar el proyecto, deberá ser sustentado por el consultor, y apoyado por el interventor.

Con el fin de poder identificar la mejor solución, se deben estudiar e incluir en el informe todos aquellos aspectos que inciden en el diseño preliminar del proyecto, tales como las interferencias con las redes de servicios públicos (actuales y proyectadas), impactos ambientales, sociales, culturales, económicos, ventajas y desventajas que presente cada diseño, costos, impacto urbanístico, diseño urbano paisajístico-ambiental, interrelación y complementariedad con otros proyectos, entre otros.

5.1.1.2. EVALUACION ARQUEOLOGICA

OBJETO DEL ESTUDIO

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá realizar las consultas pertinentes ante el ICANH, respecto al componente arqueológico. En principio, deberá realizar la inscripción o registro del proyecto ante el ICANH y una vez obtenido el registro, proceder con el Diagnóstico y el Plan de Manejo Arqueológico para aprobación del ICANH. Esto teniendo en cuenta el contexto urbano del lugar el proyecto.

No obstante, resulta relevante que el Gerente Estructurador y Desarrollador revise la normatividad y el alcance del Plan de Manejo Extendido del Centro Histórico y si es cubierto por el mismo.

En caso de identificarse necesario, se realizarán los estudios de arqueología preventiva, con el objetivo de identificar y caracterizar la existencia o ausencia de bienes y contextos arqueológicos en el área, siguiendo el Régimen Legal y Lineamientos Técnicos de los Programas de Arqueología Preventiva en Colombia, emitidos por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH.

Si es del caso, se realizará un Estudio de Prospección arqueológica en el área de intervención, en el cual se realicen tomas de muestras en campo (que implican la realización de sondeos, recolecciones superficiales o excavaciones estratigráficas), para su respectivo análisis en laboratorio, con el objetivo de establecer, en caso de que exista, el estado de conservación y las características del patrimonio arqueológico del área de intervención.

El Gerente Estructurador y Desarrollador y su equipo deberá presentar si es del caso, la solicitud de intervención arqueológica ante el ICANH que describirá la metodología de trabajo de campo que se proponga realizar en el área y posteriormente, elaborar un Informe final de Prospección Arqueológica que deberá ser revisado por la interventoría y aprobado por el ICANH, conforme a la Guía de presentación de informes finales con el Plan de Manejo Arqueológico para el desarrollo de la obra Como mínimo deberá incluir:

- Portada
- Presentación general del estudio
- Antecedentes de investigación

BORRADOR

- Metodología
- Resultados de trabajo de campo y laboratorio
- Conclusiones
- Bibliografía
- Plan de Manejo Arqueológico
- Mapas
- Propuesta de tenencia de materiales recuperados
- Fichas de registro

5.1.1.3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

OBJETIVO Y ALCANCES GENERALIDADES DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Se debe garantizar que el Levantamiento esté ligado al sistema de coordenadas del IGAC, así como la información altimétrica con la precisión requerida.

Se deberá elaborar el levantamiento topográfico detallado del área, de tal manera que se prevean todas las incidencias o afectaciones y todas las actividades preliminares necesarias para el diseño y futura construcción, efectuando los amarres al sistema de coordenadas del IGAC. Las placas del IGAC (debidamente certificadas), deben ser localizadas e indicadas en un plano de ubicación general y donde sea posible, indicarlas en las plantas generales del proyecto.

El levantamiento topográfico deberá incluir toda la información de detalle, de acuerdo con los requerimientos de la Interventoría y a su vez, todos los componentes que sean exigidos por las entidades de servicios públicos y demás competentes para la elaboración de estudios y diseños.

INFORME DE TOPOGRAFIA

Este documento mínimo deberá contener la siguiente información con los requisitos indicados, los cuales deben ser revisados y aprobados por la interventoría:

- Planta de localización del proyecto donde se referencie la localización de los amarres al sistema de coordenadas del IGAC o coordenadas aprobadas por la interventoría, y los puntos internos de control amarrados a esos mojones, que permitan realizar el replanteo del proyecto.
- Planta y perfiles de levantamiento a la escala acordada con la Interventoría con cuadro de coordenadas de las placas georreferenciadas y su respectivo registro topográfico.
- Memorias topográficas físicas y en medio magnético donde se deben anexar las carteras topográficas de campo. (amarres, poligonales, nivelación y levantamiento de detalles, levantamiento de redes etc.), debidamente identificadas con el nombre del proyecto, topógrafo, equipo y fecha, indicando mediante gráficos el área de trabajo, todos los detalles topográficos.

BORRADOR

- En los planos topográficos se deberán incluir todos los elementos existentes: construcciones, estructuras, árboles, postes, señales, cajas y cámaras de servicios públicos, pozos, sumideros, accesos peatonales y vehiculares a predios, sardineles, bordillos, canales, entre otros.
- Planos de levantamiento de redes de servicios públicos existentes y cuya información deberá solicitar a la EAAB y verificar su localización.
- Memorias de cálculo de las poligonales (longitud máxima 2 km y precisión mínima 1:25.000) y nivelaciones, con sus respectivas verificaciones de precisión, las cuales deben ser previamente aprobadas por la interventoría.
- Modelo digital del levantamiento topográfico a partir de los puntos y detalles levantados, generando en AutoCAD su respectivo DTM a partir de su interpretación.
- Registro de traslados, de las referencias geodésicas.
- Registro de levantamientos con GPS.
- Informe de control topográfico durante la ejecución del proyecto
- El topógrafo encargado de cada levantamiento topográfico anexará la respectiva matrícula profesional vigente y certificación de las coordenadas de la placa de amarre del IGAC. Así como los certificados de los equipos utilizados (GPS RTK, GPS de alta precisión, estaciones totales, niveles automáticos. etc.).
- Registro de referenciación para la etapa de construcción, los cuales se materializarán con mojones en concreto y placas de aluminio (Deltas y BMs) que permitan la materialización de los parques, redes y demás elementos del urbanismo proyectados, los tramos viales proyectados de deberán localizar y referenciar previa aprobación de la interventoría.

.

5.1.1.4. ESTUDIO GENERAL DE SUELOS

OBJETIVO Y ALCANCES

El objetivo principal del Estudio de Suelos es determinar las características del terreno, a través de ensayos de laboratorio que permitan determinar las recomendaciones de cimentación y obras de contención de acuerdo al perfil del subsuelo y el modelo de perfil estratigráfico encontrado.

Las actividades incluyen:

- Determinar las características físicas y mecánicas del suelo de cada de las manzanas y de las vías, así como el perfil estratigráfico del terreno.
- Realizar recomendaciones de cimentación y obras de contención
- Analizar de las alternativas posibles de cimentación y las recomendaciones generales de construcción

ESTUDIO DE SUELOS

El Gerente Estructurador y Desarrollador y su equipo de trabajo deberá considerar las obras propuestas en el plan de implantación y la posible configuración de sótanos para parqueaderos para establecer los niveles mínimos del proyecto y a partir de estas

BORRADOR

condiciones deberá determinar las características del terreno, a través de ensayos de laboratorio, posición del nivel freático, tipo de perfil, análisis de las alternativas posibles de cimentación y recomendaciones generales de construcción para luego definir el tipo de cimentación apropiada y emitir recomendaciones que garanticen la estabilidad del proyecto.

Dar a conocer las características físicas y mecánicas del suelo, es decir la composición de los elementos en las capas de profundidad, así como el tipo de cimentación más acorde con la obra a construir y los asentamientos de la estructura en relación al peso que va a soportar.

Los estudios se desarrollarán bajo las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistentes NSR-10 (Ley 400 de 1997 y Decreto 926 del 19 de marzo de 2010 respectivamente) para efectos de las edificaciones convencionales y las normas que para tal efecto regulen las obras viales. Incluye perforaciones, análisis y recomendaciones para la cimentación de las construcciones, cerramientos, bahía de acceso, vías internas, parqueaderos, andenes, plazoletas, entre otros.

Se deberán tener en cuenta las siguientes actividades:

- El Consultor deberá realizar el estudio de suelos para investigar y definir las propiedades geomecánicas y de deformabilidad del suelo de fundación, que evalúe el estado de interacción suelo-estructura y entregue las recomendaciones para su cimentación en el diseño estructural; igualmente, se deberán investigar las condiciones de consolidación de las estructuras vecinas y su interacción con la futura construcción de las obras. El Consultor deberá considerar, pero sin limitarse a ello, la realización de sondeos, pruebas de campo y laboratorio, análisis geotécnico y recomendaciones, incluyendo como mínimo las pruebas que exige la NSR – 10.
- Perforación con equipo mecánico percusión y lavado en la profundidad y cantidad que exige la NSR – 10.
- Antes de iniciar las actividades de exploración y perforación, el Consultor presentará para aprobación del Interventor el programa de exploración de campo y ensayos de laboratorio, de acuerdo con lo exigido en la NSR 10, el cual debe contener como mínimo las pruebas y ensayos antes indicadas y los demás que se consideren necesarios para lograr el objeto del estudio. Igualmente, los métodos, procedimientos y metodología de diseño, deberán ser aprobados por la Interventoría. Sin esta aprobación, no se podrá dar inicio a la elaboración de los diseños, siendo responsabilidad del Consultor cualquier atraso por este motivo.
- El Consultor deberá presentar mínimo dos (2) alternativas de cimentación con sus respectivos análisis de costo beneficio para evaluación y aprobación por parte de la Interventoría.

El estudio de suelos debe comprender:

- Análisis de resultados de los trabajos de campo y laboratorio.

BORRADOR

- Recomendaciones y conclusiones basadas en las investigaciones realizadas, que permitan el diseño estructural del centro comercial y las edificaciones proyectadas, así como de la infraestructura vial y espacio público de tal forma que se garantice un comportamiento geotécnico adecuado en el tiempo, garantizando las mejores soluciones técnicas y económicas, protegiendo los predios y construcciones vecinas al proyecto, así como las estructuras y propiedades dentro de la zona a intervenir.
- Las perforaciones mecánicas, en número y profundidad mínima exigida por la NSR – 10 que permitan conocer el límite de la interacción subsuelo- estructura.
- Durante las perforaciones se deben identificar los materiales del perfil del subsuelo a través de un registro continuo de las características de las muestras encontradas, extraerse muestras alteradas o inalteradas de cada uno de los estratos detectados para los ensayos de laboratorio y ejecutarse ensayos directos, tales como penetración estándar (SPT) o veleta según el caso y resistencia a la penetración inalterada (RPI) y remoldeada (RPR), para verificar la resistencia de los materiales in situ. Se debe estudiar en detalle la presencia y evolución del nivel freático y si se detectan suelos expansivos, especialmente, se evaluará el potencial de expansión libre y confinada.
- Las muestras seleccionadas deberán ser evaluadas mediante ensayos de comportamiento geomecánico de clasificación y resistencia, acordes con el objeto del estudio.
- El trabajo de laboratorio deberá comprender como mínimo, los siguientes ensayos y cualquier otro que este incluido en la NSR – 10.
- Prueba de identificación y clasificación: Humedad natural, límites de Atterberg y peso específico de sólidos, peso Unitario muestras de suelos (con o sin parafina).
- Prueba de resistencia al corte.
- Compresión inconfinada.
- Prueba de compresibilidad: Consolidación.
- Evaluación del potencial expansivo, controlada y libre, en caso de que se detecten suelos expansivos.
- El diseño geotécnico debe comprender todos los análisis de suelos y diseños necesarios que permitan garantizar la estabilidad de los proyectos. Para tal efecto se deben determinar los factores de resistencia y estabilidad de los suelos.
- Con los resultados del estudio de suelos se suministrará la información necesaria para el desarrollo de los diseños estructurales e hidráulicos

El informe debe contener las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural para sus diseños, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por la Interventoría durante la ejecución de las obras, igualmente, deberá contener recomendaciones para el ingeniero hidráulico en lo relativo al manejo de aguas de infiltración y escorrentía y alternativas de estabilización o manejo en caso de suelos expansivos o especiales y todas las recomendaciones que se consideren necesarias para el desarrollo integral del proyecto. El informe final deberá contener como mínimo la siguiente información:

- Antecedentes
- Descripción general de los trabajos, pruebas de campo y laboratorio desarrollados.

BORRADOR

- Esquemas, indicando claramente la localización de cada una de las perforaciones y apiques, descripción de las muestras extraídas, registro fotográfico y pruebas sobre cada una de ellas.
- Memorias de cálculo, diagnóstico de la situación actual, desde el punto de vista geotécnico.
- Análisis geotécnico (potencial expansivo, asentamiento esperado, etc.).
- Diseños requeridos y recomendaciones.
- Recomendaciones en torno al tipo de cimentación, niveles de cimentación y capacidad portante de suelos, nivel freático, coeficientes de presiones de tierras, K de subrasante para cimentaciones, procesos constructivos, entre otros.

Es importante que el geotecnista y los diseñadores tengan en cuenta la integralidad del proyecto en cuanto a las obras viales y urbanísticas y el proyecto inmobiliario, y por tanto la evaluación de las obras debe ser realizado en conjunto, verificando los efectos de todos los elementos.

5.1.1.5. ESTUDIOS Y DISEÑOS GEOMÉTRICO

OBJETIVOS Y ALCANCES

Realizar el diseño vial definitivo para el proyecto objeto del presente proceso, siguiendo los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y decretos asociados, en lo referente a políticas, estrategias, programas, proyectos y metas relacionadas con la movilidad del Distrito Capital, en aras a implementar proyectos económica y financieramente sostenibles y demás normas que rijan la materia en el Distrito, con el objetivo de obtener la aprobación de las entidades competentes, y cumpliendo los requisitos establecidos en los en el presente ANEXO TÉCNICO.

El alcance del proyecto incluye:

- Recopilar, procesar y analizar la información requerida para el proyecto
- Revisar y considerar todas las acciones descritas en el Plan de Implantación.
- Plantear alternativas de solución, y elaborar para cada alternativa un anteproyecto geométrico.
- Establecer para cada alternativa, los requerimientos en cuanto a las áreas requeridas para el desarrollo del proyecto planimétrico, posibles necesidades de drenaje y limitaciones de tipo geológico y geotécnico, edificaciones, redes y demás.
- Obtener la viabilidad por parte de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y/o el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU a la alternativa recomendada.
- Elaborar el diseño geométrico definitivo más adecuado, en términos de seguridad, funcionalidad, comodidad y economía.
- Solucionar las intersecciones de los proyectos con otras vías construidas o planeadas, pertenecientes al Plan Vial vigente, de acuerdo con los criterios y normas adoptadas por el Distrito Capital de Bogotá.

BORRADOR

- Obtener la aprobación del diseño geométrico (trazado) y las zonas de reserva vial de los proyectos por parte de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y/o el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Diseñar los empalmes con las vías existentes y/o proyectadas garantizando la conectividad y continuidad vial del proyecto.
- Adicionalmente, se deberán proponer planes eficientes de circulación garantizando mecanismos de seguridad vial que eliminen el riesgo de accidentes para las soluciones propuestas.

Independientemente de la localización de los proyectos viales en el Distrito Capital, sus diseños están regidos, fundamentalmente, por el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá D.C. y por el Decreto Distrital 323 del 29 de mayo de 1992, por el cual se reglamentaron las zonas viales de uso público en lo referente a las áreas para el sistema vial general y para el transporte masivo, la red vial local de las urbanizaciones y el equipamiento vial.

Aparte de las normas viales y urbanísticas ya señaladas, el Gerente Estructurador y Desarrollador y su equipo deberán efectuar actividades como las siguientes:

- Informarse de la ubicación del corredor destinado para la construcción del proyecto y sus características de ancho, sección transversal, zonas de reserva, paramentación, usos del suelo, etc. También, deberá consultar el proyecto vial o trazados preliminares de la zona de influencia.
- Identificación de las vías arterias construidas o planeadas en el POT y de las vías de la malla vial local o secundaria para garantizar su adecuada articulación con los proyectos diseñados.
- Igualmente deberá consultar con las empresas prestadoras de servicios públicos en Bogotá D.C. sobre los planes de éstas en materia de futuras construcciones de redes, consultará con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB sobre las redes de alcantarillado de aguas negras y aguas lluvias, lo mismo que las redes de acueducto y estructuras para el cruce de canales, al igual que las canalizaciones programadas o proyectadas por CODENSA y demás canalizaciones e intervenciones que se tengan proyectadas.
- Realización del levantamiento topográfico, y de los estudios de tránsito, de acuerdo con lo estipulado anteriormente

Toda la información debe ser verificada y analizada por parte del Gerente Estructurador y Desarrollador y su equipo y de requerirse su ajuste, en la elaboración de sus propios estudios y diseños de detalle, deberá realizarlos.

El Gerente Estructurador y Desarrollador previa revisión de la Interventoría presentará a la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM y/o Secretaría Distrital de Planeación - SDP y/o al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, la alternativa más viable para su revisión y viabilidad técnica del proyecto.

BORRADOR

Como resultado de la presentación y prediseño de alternativas, el Contratista - Consultor deberá elaborar un informe en el cual se hará una descripción detallada de cada una de las alternativas, así como un resumen de los diferentes aspectos que influyeron en la definición de las mismas, y los resultados obtenidos, además las correspondientes recomendaciones a tener en cuenta para los diseños definitivos.

Este informe debe incluir planos en planta con la correspondiente sección transversal típica, así como los resultados del anteproyecto vertical.

DISEÑO DEFINITIVO

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá elaborar el diseño más adecuado para la operación del corredor de acuerdo con los requisitos establecidos por las entidades competentes, de tal manera que se le pueda brindar funcionalidad, comodidad y seguridad al usuario.

Esto incluirá el diseño geométrico en planta y perfil incluyendo todos los elementos requeridos (deprimidos, pasos a nivel, pompeyanos, carriles de aceleración y desaceleración, sobreanchos, bahías de parqueo, paraderos, giros derechos e izquierdos, etc.), en los cuales se deben tener en cuenta las especificaciones y los parámetros de diseño dados por el estudio de tránsito, las características del área de influencia del proyecto, así como de las condiciones exigidas para el desarrollo del mismo y recomendaciones o criterios de diseño geométrico exigidos por las entidades competentes.

En el proyecto definitivo, deberá incluir la solución de intersecciones con vías existentes o en proyecto pertenecientes al plan vial vigente, el acceso a las bocacalles, accesos a garajes, antejardines, así como el empalme de los proyectos con vías aledañas, incluyendo vías peatonales.

Para el diseño geométrico en planta, en las bocacalles de los proyectos y en sus intersecciones con otras vías, la consultoría deberá tener en cuenta los radios de giro establecidos la normativa, así como la ubicación de elementos que se deben construir en las esquinas de los segmentos viales, tales como rampas, postes de semáforos y elementos de redes de servicios públicos (cámaras, cajas sumideros, etc.).

Igualmente, para el diseño geométrico en perfil, se deberá tener en cuenta el nivel de los predios aledaños, para evitar que se presenten diferencias de nivel con la rasante proyectada, que dificulten el acceso vehicular (garajes, parqueaderos, zonas escolares, etc), peatonal y personas discapacitadas (accesos a predios), así como el manejo de las aguas lluvias. Por lo anterior, el estructurador deberá incluir en sus diseños el perfil longitudinal de cada costado, que resulte del nivel de la proyección de los accesos a los predios aledaños.

Se deben presentar secciones transversales cada diez (10) metros (y en sitios dónde se requiera, de acuerdo con las variaciones del perfil longitudinal y/o transversal), en las cuales se deben detallar las pendientes, cotas y medidas requeridas para llevar a cabo la

BORRADOR

construcción de la obra, asegurando su funcionalidad en todos los aspectos que comprende un proyecto vial urbano, tales como movilidad y seguridad vehicular, y peatonal. De igual manera, en las secciones transversales se debe incluir los paramentos de las edificaciones existentes y futuras. En todo caso, los diseños geométricos deberán realizarse en forma conjunta, armoniosa y simultánea con los diseños para el tratamiento de Espacio Público y las zonas de antejardín (entendido como áreas de uso colectivo), parques y se debe garantizar el empalme adecuado entre los andenes proyectados y las manzanas planeadas por el plan de implantación.

El diseño debe responder a las técnicas y recomendaciones de ingeniería vial, de tránsito y transporte, de manera que se produzcan diseños económicos, funcionales y seguros.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá elaborar sus diseños para todas las áreas de cesión establecidas en la licencia y/o plan de implantación, así como las demás que con motivo del proyecto, sean solicitadas por las entidades competentes. Toda la información, planos y demás deberá presentarse en los formatos vigentes que suministre la Secretaría Distrital de Planeación – SDP y/o de la entidad competente, para su aprobación.

El Gerente Estructurador y Desarrollador, previa revisión y aprobación de la Interventoría, presentará a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y/o al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el diseño geométrico definitivo, y los planos para su revisión y posterior aprobación. De acuerdo con lo anterior, el contratista - consultor deberá realizar los ajustes que requieran la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y/o al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, hasta obtener las correspondientes aprobaciones por parte de dichas entidades.

Como resultado del diseño geométrico definitivo, el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá presentar un informe con sus anexos si los hay, el cual debe contener la metodología, cálculos efectuados, parámetros de diseño geométrico utilizados, el análisis de los resultados obtenidos, y demás aspecto que justifique el contenido del proyecto definitivo.

Además, debe entregar los planos en papel pergamino de los diseños geométricos definitivos del proyecto, tanto en planta como en perfil, así como las correspondientes secciones transversales, en las condiciones en que sean exigidos por las entidades competentes.

Para el procesamiento de la información, la producción y elaboración de planos, tanto de las alternativas como del diseño geométrico definitivo, la consultoría debe contar con herramientas computacionales y software especializado, para agilizar el proceso.

NOTA: Los Estudios y diseños deben presentarse con la segmentación del inventario de la malla vial y con la codificación de elementos de sección correspondientes al inventario. Esto facilitará el seguimiento a las metas físicas de cada proyecto.

5.1.1.6. ESTUDIOS Y DISEÑOS DE URBANISMO Y ESPACIO PÚBLICO

BORRADOR

Debido a que los estudios y diseños objeto de este contrato, van a transformar sectores específicos de la ciudad, se hace necesario la formulación del proyecto urbano que propendan por la integración de las obras en el entorno existente.

OBJETIVO

Realizar los estudios y diseños Urbanos y Paisajísticos en detalle correspondientes, formulando un proyecto urbano integral que tenga como finalidad satisfacer las necesidades de los ciudadanos en términos de movilidad y Espacio Público de acuerdo con las normas vigentes y las cartillas de espacio público y de andenes vigente a la hora de la aprobación de los diseños.

El diseño del espacio público deberá ser presentado ante la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM y/o Secretaria Distrital de Planeación – SDP y/o al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, al Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD y al Jardín Botánico de Bogotá, para su posterior aprobación, según corresponda.

El alcance de este producto deberá incluir el desarrollo de todos los estudios y diseños necesarios en función a su aplicabilidad o no aplicabilidad que se indica en este ANEXO TÉCNICO y de acuerdo a la normatividad sobre su alcance y contenido general que se incluye en el presente capítulo y que debe cumplirse y siempre tenerse en cuenta para la elaboración metódica de los trabajos.

Se debe formular un proyecto urbano integral, por esta razón los corredores viales deberán ser estudiados y diseñados de acuerdo con la normatividad vigente que aplique y deben abarcar los siguientes componentes: ESPACIO PÚBLICO, PAISAJISMO, OPERACIONES URBANAS.

ALCANCE DEL COMPONENTE ESPACIO PÚBLICO

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá realizar consultas permanentes al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU con el objeto de conocer los parámetros bajo los cuales debe realizarse el diseño y la geometría de los proyectos de espacio público, y/o obtener concepto y aprobación por parte de la Secretaríia Distrital de Planeación - SDP, y/o también la aprobación por parte de las empresas de servicios públicos. Los diseños serán previamente aprobados por la Interventoría y posteriormente presentados a las Empresas de Servicios Públicos y Entidades Distritales.

Los estudios y diseños del espacio deben contemplar contemplan las siguientes actividades:

- Diseño de las superficies duras y semiduras
- Elaborar el diseño integrado, general y de detalle de los siguientes elementos: andenes laterales, separadores centrales, plazoletas, antejardines, deprimidos, pasos a nivel, puentes, túneles y demás elementos del espacio público que se identifiquen.

BORRADOR

El diseño de las superficies debe garantizar:

- Circulación continua y fluida para peatones de todas las edades, discapacitados, ruedas menores (carritos de mercado, coches infantiles) y ciclistas.
- Control de circulaciones sobre áreas no convenientes. Información perceptual a partir de texturas para invidentes o distraídos.
- Priorización clara, del uso principal de cada superficie, particularmente en intersecciones, mediante cambios de nivel o de material, textura o color.
- Composición formal planificada o combinación de materiales para el diseño de piso, coherente con la localización de otros componentes del espacio público (árboles, mobiliario, intersecciones, etc.).
- Coordinación del diseño de piso con tapas de cajas de redes de infraestructura.
- Desplazamiento seguro y cómodo para todos los usuarios.

Definición del mobiliario urbano. El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá:

- Analizar la pertinencia de la utilización del mobiliario recomendado por el Taller del Espacio Público y/o IDRD y/o IDU y/o SDM.
- Ubicar los diversos elementos de mobiliario coordinadamente con los contenidos en el diseño paisajístico y el tratamiento de andenes, separadores y zonas verdes y con los estudios técnicos que contempla el proyecto.
- Diseñar elementos complementarios, o ajustar los existentes, cuando en opinión de la entidad competente, se justifique.

Los elementos pertenecientes al mobiliario urbano, para efectos de este proyecto, se clasifican en dependientes, independientes y especiales:

- Dependientes: son los estrechamente relacionados con las redes de infraestructura (luminarias, semáforos y teléfonos públicos, hidrantes, fuentes, rejillas o sumideros y drenajes o supeditados a otro elemento, como son los protectores de árbol y las rejillas para alcorque).
- Independientes: son aquellos que el diseñador puede disponer a voluntad donde los considere funcionales y armónicos (bancas, canecas, bolardos, buzones, barandas, barreras de control peatonal).
- Especiales: son los de gran tamaño y que pueden requerir cubierta o estructura (paraderos, puentes peatonales, baños públicos y estacionamientos de bicicletas, etc.).

La ubicación de cada uno de estos elementos deberá estar perfectamente coordinada con los demás elementos del mobiliario y en el caso de los del literal (i) particularmente, con las redes correspondientes. Los del literal (ii) requieren respectivamente: análisis del transporte público, análisis de flujos de peatones, sistemas de administración y conexión a servicios públicos, sistema de administración y proyecciones de usuarios potenciales.

BORRADOR

Planteamientos de señalización y demarcación. Desde el punto de vista urbano – paisajístico y en estrecha relación con la ingeniería de la vía deberá realizarse un planteamiento sobre la señalización vertical y la demarcación horizontal necesaria para el correcto funcionamiento de circulaciones y para la armonía del paisaje urbano en el área del proyecto. La definición final de señalización y demarcación deberá ser concertada entre los dos (2) especialistas y su detalle de construcción corresponde al responsable de la geometría. El sistema conjunto de señalización y demarcación deberá cumplir con objetivos de información, orientación, identificación, prevención, reglamentación, regulación:

- Elaborar los diseños del acabado de los componentes de Espacio Público en concordancia con el diseño implementado en el Plan de Implantación, de acuerdo con la Cartilla de Andenes, Mobiliario Urbano y las observaciones pertinentes realizadas en coordinación con el área de diseño de Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y/o con el Taller del Espacio Público de la secretaría Distrital de Planeación - SDP.
- Así mismo se deberá proponer y diseñar el perfil necesario en sus vías aferentes, acorde las diferentes actividades de relación urbana que vayan a desempeñar y los niveles de accesibilidad esperados.
- Evaluar en el contexto urbano cada uno de los sitios a intervenir: linderos, antejardines, afectaciones, áreas sobrantes, integración con el proyecto, con el objeto de establecer criterios que permitan la realización integral del diseño, en caso de que aplique.
- Garantizar la adecuada integración de los sistemas de movilidad del corredor: buses, taxis, vehículos particulares, ciclistas y peatones, definiendo claramente la prelación de cada modalidad.
- En el evento en que existan antejardines, deberán definirse por separado, tanto los diseños arquitectónicos y de drenaje, como las cantidades de obra, memorias de cálculo y presupuesto.
- Para las esquinas, se deberá elaborar los diseños de antejardines y de los andenes incluyendo la totalidad del predio de forma integral. Así mismo debe tener en cuenta dentro de los diseños de la vía, que la mayoría de las transversales que desembocan en ésta son pasos para usuarios del espacio público en diferentes formas de desplazamiento, cuyo diseño debe integrarse con el diseño general.
- Resolver todos los accesos vehiculares y peatonales, en todo el espacio público y antejardines, para cada uno de los predios donde sea necesario y este previamente aprobado por la entidad competente. Se hará especial énfasis en la solución de los niveles, de tal manera que se garantice la continuidad necesaria con las áreas de antejardín (si existe) y/o andén sin entorpecer ni desvirtuar su funcionalidad.
- En caso de ser necesario, los diseños urbanos y paisajísticos se deberán ajustar de acuerdo con los perfiles viales definidos por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.
- Elaborar para todos los diseños, las cantidades de obra y presupuesto detallado con análisis de precios unitarios. También las especificaciones generales y particulares de construcción y sus métodos constructivos.
- Producir los planos generales y de detalle, para construcción (en planta, en alzado, secciones transversales y longitudinales, detalles constructivos (todos estos en

BORRADOR

escalas comprensibles según los lineamientos del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU).

- El seguimiento de la normatividad es de estricto cumplimiento (urbana, ambiental, sociopolítica, económica, etc), lo cual en ningún momento ni caso exime al Estructurador sobre la responsabilidad legal que tiene sobre la calidad de los estudios y diseños y deberá profundizar, ampliar y cubrir todo aspecto técnico no contenido en ella, o que en su concepto deba ser tenido en cuenta, para cumplir con el objetivo final de obtener unos diseños de detalle para la construcción de las obras. Toda aclaración, modificación, ajuste, corrección, estudio, diseños elaborados por el Estructurador y que se requieran durante la ejecución de las obras de construcción, es de su entera responsabilidad y serán sometidos a aprobación de la interventoría.

ALCANCE DEL COMPONENTE DE PAISAJISMO

Se busca involucrar la variable paisajística en los proyectos, para lograr que las obras emprendidas por LA EMPRESA garanticen armonía con el paisaje urbano de la Ciudad, al generar espacios públicos definidos con identidad propia, caracterizados y amenizados, al ser dotados de elementos de vegetación y mobiliario urbano óptimos, que garanticen su buen funcionamiento colectivo, permitan un mantenimiento adecuado y generen sentido de pertenencia en la Ciudadanía.

El nuevo diseño debe proponer una nueva vegetación para un espacio, dada la necesidad de arborizar o regular el clima para la Ciudad y la caracterización de sus espacios. Sin embargo, es posible que, en casos excepcionales, se requiera un diseño por extracción, es decir que la especialidad conveniente para un lugar se logre extrayendo parte de la vegetación existente, o involucrar la vegetación que presente buen estado fitosanitario y físico y que no afecte directa o indirectamente la infraestructura y los acabados del proyecto.

Si el proyecto establece la siembra de nuevos individuos vegetales, se debe realizar una ficha técnica de selección de las especies a sembrar, con sus características fenológicas y la justificación de su elección para la zona de influencia directa del proyecto, siguiendo las recomendaciones establecidas en las matrices de selección de especies del Jardín Botánico de Bogotá, diseño que debe ser sometido a aprobación de la interventoría y de dicha entidad.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá tener en cuenta como mínimo los siguientes aspectos:

- Hacer los estudios y diseños de todas estas zonas verdes, blandas y semiblandas complementarias a las vías, de acuerdo con la normatividad vigente que se aplique, incluyendo entre otros la definición de especies arbóreas para la siembra debidamente aprobadas de acuerdo a los lineamientos Jardín Botánico y el Diseños de Estructuras especiales en caso de que se requiera.
- Definir criterios claros sobre la intervención del paisaje y de sus elementos componentes.

BORRADOR

- Configurar el paisaje urbano armonizando los elementos existentes con los nuevos, al dotarlos de amenidades, vegetación y mobiliario urbano para una mejor función.
- Mejorar las condiciones ambientales urbanas, la protección del medio ambiente y la biodiversidad al defender los valores que sustentan la salud humana.
- Construir la imagen del sitio al definir vegetación, texturas y color del mobiliario
- Evaluar la vegetación existente (árboles, arbustos, superficies blandas), su papel ambiental urbano y su importancia en la imagen del sector o de la ciudad.
- Recomendar el manejo correspondiente a la vegetación existente (conservación, mantenimiento, traslado o eliminación).
- Composición y conformación de espacios a través de vegetación adecuada, en tamaño y demás características físicas, a las intenciones de diseño.
- El diseño con la vegetación deberá hacer aportes a la conformación espacial del corredor o área a intervenir, a la definición del espacio asignado a cada tipo de usuario (separación calzada - acera), la orientación de los usuarios, particularmente de los no residentes en el área, a la identificación de "eventos" o hitos urbanos existentes en el área del proyecto.

PRODUCTOS DEL COMPONENTE ESPACIO PÚBLICO

Si bien el Gerente Estructurador y Desarrollador goza de autonomía en la elaboración de los estudios y diseños, los cuales deben respetar la normatividad vigente correspondiente y ser presentados para aprobación ante las entidades competentes, previa aprobación de la interventoría, se deberán presentar los siguientes informes:

A. Informe de recolección de información.

Debe contener como mínimo todos los puntos solicitados en el documento síntesis del diagnóstico.

B. Documento síntesis del diagnóstico.

Deberá contener como mínimo:

- Inventario, evaluación y valoración del espacio público existente incluyendo los elementos de mobiliario y vegetación.
- Identificación de la normativa vigente.
- Estudios de las estructuras e instalaciones definitivas que puedan ser afectadas por el trazado de las vías y/o estructuras en el caso de ser requeridas.
- Estudios fotográficos definidos como insumo necesario para la definición del proyecto.
- Anteproyecto del espacio público para la vía y sus espacios complementarios para los diferentes tipos de movilidad de personas previstos en el área de influencia del proyecto. Debe ser radicado y aprobados ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP y/o entidad competente.

C. Primera entrega espacio público

BORRADOR

Deberá contener como mínimo:

- Entrega de las plantas necesarias del diseño urbano-paisajístico y del espacio público a escalas entre 1:100 y 1:500 según se requiera para vías vehiculares, vías peatonales, separadores, antejardines, ciclorutas, plazoletas, zonas verdes, zonas blandas o semiduras estructuras, etc., y demás elementos ambientales y urbanos necesarios para el correcto funcionamiento del proyecto vial, dentro de los límites del contrato.
- Proyecto urbano con la implementación del mobiliario urbano, la vegetación y demás accesorios previstos para la caracterización e idóneo funcionamiento de la vía y sus espacios complementarios.

D. Segunda y tercera entrega espacio público Deberá contener como mínimo:

- Estudios y diseños urbanos, paisajísticos y del espacio público en general
- definitivos, aprobados por parte de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y/o las entidades competentes, los cuales deben incluir el diseño de los controles ambientales (en caso de aplicar), y demás información concerniente a éste espacio a escala entre 1:100 y 1:500
- Entrega de plantas del diseño urbano-paisajístico y del espacio público a escalas entre 1:100 y 1:500 según se requiera para vías vehiculares, vías peatonales, separadores, controles ambientales, ciclorrutas, plazoletas, zonas verdes, zonas blandas o semiduras estructuras, etc., y demás elementos ambientales y urbanos necesarios para el correcto funcionamiento del proyecto vial, dentro de los límites del contrato.
- Estudios y diseños para la ciclorruta (en caso de que aplique) de acuerdo a los lineamientos dados por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y debidamente aprobados por parte del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y/o entidad competente.
- Plantas de detalles constructivos del diseño vial propuesto a escalas entre 1:10 y 1:50 que debe incluir entre otras estructuras especiales, acabados, mobiliario, vegetación existente a conservar y la vegetación propuesta, modulaciones, etc., debidamente acotados y con sus especificaciones.
- Perfiles transversales y longitudinales arquitectónicos en escalas 1:20 y 1:250.
- Perfiles transversales de paramento a paramento cada diez (10) m y/o menos si el diseño lo requiere y longitudinales para la construcción, que contemple entre otros los niveles de los diferentes tipos de acceso a manzanas, rasantes actuales vs. definitivas. Entre escalas 1:20 y 1250
- Documento definitivo que contenga el informe general urbano paisajístico del proyecto vial con sus soportes correspondientes.
- Manual o cartilla de mantenimiento de los elementos constitutivos del diseño de la vía y de sus espacios complementarios.
- Y demás productos que se consideren pertinentes

BORRADOR

E. Entrega final (Fase de aprobaciones)

Se realizarán como mínimo las siguientes actividades:

Correcciones y ajustes a estudios y diseños de las vías y de sus espacios complementarios (memorias, documentos, soportes, planos, presupuestos, especificaciones de construcción, y demás productos entregados por el Estructurador y su equipo, por parte de la Interventoría, Entidades Distritales y Gubernamentales, Empresas de servicios públicos, Comunidad, etc.

Se hará entrega de los siguientes productos debidamente revisados y aprobados:

- Estudios y Diseños del Espacio Público con sus espacios complementarios (urbanismo, paisajismo, operaciones urbanas, accesibilidad y todo lo concerniente al espacio público) debidamente aprobados por parte la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y/o la Interventoría, de forma acorde y coherente con los demás estudios debidamente aprobados y todo lo especificado para las diferentes entregas parciales mencionadas durante las etapas anteriores debidamente revisadas, ajustadas y aprobadas.

PRODUCTOS DEL COMPONENTE PAISAJISTICO

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe presentar un documento elaborado metodológicamente, donde se presente:

6. Inventario (CUANTITATIVO, CUALITATIVO, EVALUATIVO)

Se realizarán como mínimo las siguientes actividades:

- Antecedentes (históricos, urbanísticos, ambientales, políticos, culturales)
- Aspectos Urbanos de la Situación Actual, Usos del Suelo
- Análisis de las Dinámicas Urbanas, sus atributos y afectaciones
- Carácter del Espacio a intervenir, sus relaciones con el entorno inmediato y con el territorio (Ciudad), Áreas de Intervención y de relaciones
- Componente vegetal

7. Diagnóstico y Conclusiones

Se realizarán como mínimo las siguientes actividades:

- Diseño Urbano, medio Ambiental, Socioeconómico, Político
- Dinámicas Urbanas: Impactos y relaciones con el entorno mediato e inmediato
- Análisis perceptivo: Imagen urbana, Vistas Positivas/ Negativas, Impactos
- Síntesis de la Situación Actual: Urbanismo, Medioambiental, Socioeconómica.
- Manejo de la Vegetación existente

BORRADOR

8. Propuesta de diseño paisajístico:

Se realizarán como mínimo las siguientes actividades:

- Documento y sus soportes con los criterios de diseño, carácter del espacio propuesto. Características físico-espaciales, sociales, ambientales, de eficiencia, de sostenibilidad. Tratamientos propuestos e Interrelación con el entorno, Imagen del proyecto y sus componentes.
- Planos elementos del diseño: vegetación existente a conservar y la vegetación propuesta. Materiales, texturas de acabados, elementos caracterizadores del espacio intervenido. Estrategias de control, mitigación, minimización, amortiguamiento de impactos negativos
- Planos Generales (integración con el entorno), Planos de Detalles y estrategias de implementación del diseño.
- Plantas, secciones transversales y longitudinales, fachadas del diseño propuesto. Detalles constructivos, Mobiliario y Vegetación. Elementos singulares: hitos, esculturas, caracterizadores
- Cantidades de Obra. Presupuesto General y Detallado
- Manual o cartilla de mantenimiento de los elementos constitutivos del diseño.

8.1. DISEÑO DE PARQUES

El diseño deberá contemplar el mobiliario urbano, el cual comprende: teléfonos públicos, buzones, bolardos, paraderos, semáforos, luminarias, bancas, protector de árbol, reloj, fuentes y surtidores de agua, muebles de ventas, baño público, caneca, hidrante, baranda, kioscos, y demás que se consideren relevantes para el proyecto.

Deberá estudiarse el diseño de rampas de personas con movilidad reducida, barreras de control peatonal entre otros, su localización se estudiará teniendo en cuenta las características de cada elemento de acuerdo con cada proyecto, a la necesidad del sector, y justada a la normatividad vigente.

8.2. REDES DE ALCANTARILLADO

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá tener en cuenta los siguientes lineamientos:

INVESTIGACIÓN DE REDES

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá realizar la recopilación de información secundaria ante la EAAB y realizar la Solicitud de los Datos Técnicos con todos sus anexos, expedidos por la Empresa de Acueducto de Bogotá, identificando las Planchas escala 1:2000 de las redes construidas para alcantarillado sanitario, pluvial o combinado, planos

BORRADOR

de proyectos aprobados y/o recibidos por la Empresa de Acueducto de Bogotá y planos de récord de obra construida y recibida por la Empresa de Acueducto de Bogotá.

Así mismo, deberá realizar la consulta de información y confrontación con las gerencias (gestores) de zona, y las áreas de Red Troncal de Alcantarillado y Dirección de red matriz de la EAAB, respecto a las obras proyectadas, a construir o en ejecución, dentro del área de influencia del proyecto y que puedan ser motivo de estudio y análisis, según requiera tal entidad. En ese sentido, deberá consultar la existencia de proyectos de desarrollo de los barrios y urbanizaciones aledaños al proyecto para ser considerados dentro del estudio, así como de los proyectos de iniciativa pública del sector.

Se debe tener en cuenta lo especificado en el Sistema de Normalización Técnica de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP, en el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS y demás normas y especificaciones aplicables vigentes y se debe recopilar y analizar toda la información adicional correspondiente, que se considere necesaria para la adecuada ejecución de los estudios y diseños.

Para las labores de campo se sugiere, sin limitarse a ello, realizar las siguientes actividades:

CARACTERIZACIÓN HIDRÁULICA DE LAS REDES EXISTENTES

Tomando como soporte los planos de construcción escala 1:2000 EAAB, los planos récords de obra construida y planchas de proyecto EAAB, se deben verificar en terreno, con su georreferenciación correspondiente, todos y cada uno de los pozos y estructuras existentes en la zona del proyecto; paralelamente es importante tener en cuenta la información que pueda ser suministrada por la comunidad residente del sector, así como de sus organizaciones comunales. En el caso de encontrar tapas de pozos ocultos, se deben hacer apiques para su localización e investigación correspondiente, y si se encuentran pozos y estructuras adicionales relacionadas, se deben referenciar topográficamente para determinar su localización real.

Para las vías en las cuales se requiere adelantar apiques sobre el espacio público o calzada, el contratista - consultor deberá informar y adelantar los trámites correspondientes ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y de ser necesario ante la secretaria Distrital de Movilidad – SDM.

Dentro de las investigaciones de los pozos de inspección, se deben medir las profundidades a clave y batea de todos los tubos que conecten con la estructura, identificando claramente las tuberías de entrada y de salida existentes, con el respectivo diagnóstico y evaluación de su estado hidráulico; dicha información debe presentarse en los formatos adecuados, previamente acordados y aprobados por la Interventoría. Las profundidades deben medirse con respecto al aro de la tapa del pozo, y son una constante de este independientemente de la nivelación topográfica que se realice. La investigación debe permitir la determinación física de cuáles colectores son afluentes y efluentes del pozo que se está analizando, es decir, el sentido de flujo existente en el sistema.

BORRADOR

Para el caso de pozos ocultos, éstos se deben localizar en terreno mediante apiques, apoyándose en la información secundaria. Una vez localizados el consultor adelantará las labores de investigación, realizando las anotaciones y observaciones correspondientes en la cartera de levantamiento para determinar posteriormente sus cotas topográficas.

En caso de encontrar pozos colmatados o tuberías demasiado sedimentadas, se deben determinar sus características hidráulicas apoyados en la información de los planos récord; una vez identificados los pozos que presentan esta condición y en caso que el consultor considere necesario adelantar labores de limpieza para determinar las características de una red, el estructurador deberá tramitar la solicitud de limpieza del pozo mediante VACTOR, radicando esta solicitud por escrito ante la Dirección de Mantenimiento de Alcantarillado de la EAAB.

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe realizar las anotaciones y observaciones correspondientes en las carteras de investigación, adelantando posteriormente los ajustes correspondientes sobre los planos de redes existentes, de acuerdo con el trámite que se dé por esta Entidad a la solicitud realizada.

En caso de encontrar colectores y box-culverts, en los que por sus características geométricas se dificulta la medida de las cotas claves, se deben tomar los datos respectivos lo más aproximado posible, apoyados con la información secundaria. Se debe tener en cuenta lo especificado en el Capítulo de estructuras de los presentes Pliegos de Condiciones.

En la investigación de sumideros y/o cajas recolectoras, se debe tener determinar: el estado de la caja, si está o no en servicio, su funcionamiento hidráulico, la profundidad a clave de salida del sumidero (medida desde la rasante), el material y diámetro de la tubería de conexión, cota clave de llegada al pozo, especificar el tipo de sistema de alcantarillado al cual conecta e identificar así posibles conexiones erradas; de igual manera se debe verificar si cuentan con sello hidráulico (para el caso se sistemas combinados). La información debe ser consignada adecuadamente en el mismo formato empleado para la investigación del pozo, con las observaciones correspondientes. Si con las labores de investigación y de acuerdo con el diseño geométrico del proyecto, el contratista - consultor conceptúa que se mantendrán sumideros existentes, éstos deberán cumplir con las especificaciones técnicas vigentes de la EAAB-ESP, presentando las recomendaciones de limpieza y mantenimiento respectivas.

En caso de encontrar inconsistencias entre la investigación cartográfica y la de campo, deberán realizarse apiques de verificación para la ubicación exacta de las redes de servicios públicos, después de los cuales deberá efectuarse la correspondiente restitución del espacio público con las condiciones que existían inicialmente. Se deben realizar apiques en los sitios donde se prevé la ubicación de estructuras de cimentación, cuya dimensión debe obedecer al área de las zapatas o dados (aproximadamente de 2,50 x 3,50 m) y una profundidad establecida de acuerdo con la cota clave de la red de alcantarillado existente

BORRADOR

en dicho sector según la EAAB más cincuenta (50) cm. Se debe tener en cuenta lo especificado en el numeral de Estructuras del presente ANEXO TÉCNICO.

Respecto a los apiques requeridos durante las labores de campo, antes de ejecutarlos, se deberá solicitar y coordinar el acompañamiento del delegado de la EAAB. Para evitar causar daños a las redes e infraestructura existentes, se deberán establecer diferentes procedimientos de excavación en profundidad, con base en las recomendaciones de la EAAB.

El Gerente Estructurador y Desarrollador se hará responsable de los daños y perjuicios causados sobre la Infraestructura existente, así como a terceros.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá verificar la existencia de proyectos que puedan incidir en el desarrollo del diseño integrándolos al mismo; de igual manera deberá coordinar la integralidad con otros proyectos que se desarrollen a nivel de redes de servicios públicos, de acuerdo con los requerimientos y lineamientos de la EAAB.

PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN Y ELABORACIÓN DE PLANOS

Una vez finalizada la investigación de campo, de acuerdo con las cotas de nivelación y con el levantamiento topográfico realizado, se procesa toda la información con el fin de realizar los cálculos y los ajustes necesarios para la definición de toda la red de alcantarillado existente, apoyados en la información secundaria recolectada. En el caso de encontrar diferencias entre los datos de campo con la información secundaria, se debe verificar en terreno, y de ser necesario buscar el apoyo con la Dirección de Alcantarillado de la EAAB.

La incorporación de la información se realiza en formato CAD, teniendo en cuenta la base topográfica, registrando datos de material, longitud, diámetro y pendiente para cada tramo de alcantarillado, numeración de cada pozo (de acuerdo con la identificación en los planos de la EAAB), cotas de rasante y de clave de todas las tuberías que entren y salgan del mismo (siguiendo el sentido de giro de las manecillas del reloj). Dentro de esta labor se debe determinar el trazado en planta con su sentido de flujo completamente definido; se deben ubicar mediante coordenadas geográficas todas las estructuras (pozos, sumideros y otros), complementados con todas las notas aclaratorias que sean necesarias para destacar alguna situación particular encontrada en terreno durante la investigación de campo, o para referenciar alguna información utilizada como base de la investigación.

Así mismo, para esta etapa el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá determinar aquellas redes que requieran ser relocalizadas por cualquier motivo, en especial los que puedan referir al deprimido de la Calle 9, con base en los criterios técnicos establecidos en la normatividad de la EAAB.

Por último, para la elaboración de los planos se deben emplear las convenciones de dibujo y de presentación de planos acordes a las normas vigentes de la EAAB.

DISEÑO DE REDES DE ALCANTARILLADO

BORRADOR

Una vez procesada toda la información de campo y plenamente localizadas todas las redes de alcantarillado existentes, se debe adelantar el proceso de diseño en planta y perfil de las redes de alcantarillado, con base en las condiciones geométricas y urbanísticas definidas para el diseño vial y teniendo en cuenta lo especificado en los Datos Técnicos emitidos por la EAAB.

El diseño de los Sistemas de drenaje y subdrenaje se realizará de acuerdo con las Normas y Especificaciones Técnicas vigentes de la EAAB a la fecha de radicación. En esta etapa es muy importante coordinar los diseños interdisciplinariamente con todas las áreas involucradas en el estudio, con el fin de evaluar, analizar y solucionar todas las eventuales interferencias y demás detalles que tengan relevancia dentro del estudio y así obtener un producto integral que garantice su total viabilidad de construcción.

Algunas de las recomendaciones especiales para tener en cuenta para las soluciones de drenaje y para el diseño de las redes de alcantarillado que inciden posteriormente en la ejecución de las Obras, son:

- Teniendo en cuenta la configuración urbanística del proyecto, las condiciones técnicas de los puntos probables de alimentación, los posibles casos de ocupación previstos y su distribución espacial, así como los corredores de tendido de tubería, deberá plantearse disponer una (1) acometida de conexión o lo que indique la EAAB para cada una de las manzanas. Este mismo criterio se aplicará al diseño del resto de redes de servicios públicos. El Consultor planteará un corredor de servicios para las acometidas de servicios públicos (PAC's) para cada manzana. Resulta ideal plantear el corredor de servicios públicos en sectores definidos de cada manzana con el fin de facilitar su diseño del urbanismo interior. Estos PAC's deben quedar planteados terminando por lo menos un (1) metro al interior de cada manzana útil de tal manera que en la Etapa de Construcción no se tenga que intervenir los andenes ni mucho menos las calzadas viales o peatonales para conectarse a las redes públicas. Por tanto, cada manzana dispondrá de seis (6) PAC's al interior de su área útil, así: acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, energía, gas, teléfonos (voz y datos).

- Los tambres requeridos en los casos en que se prevé la futura conexión de tuberías a pozos o cámaras especiales, por efectos de posibles desarrollos o descoles de sumideros, por ejemplo, deberán diseñarse y/o plantearse, teniendo en cuenta las recomendaciones y especificaciones técnicas de la EAAB.

- Para obras de intervención y/o adecuación de zonas de espacio público, el Gerente Estructurador y Desarrollador debe considerar el proyecto de manera integral, evaluando toda la infraestructura involucrada en el estudio y presentando los diseños requeridos para su adecuación, de tal forma que se garantice la estabilidad de la obra a ejecutar. Entre otros aspectos, se debe tener en cuenta lo siguiente:

BORRADOR

- Todos las manzanas no desarrolladas y proyectadas por el urbanismo, en el área de influencia directa, deberán contar con cajas de inspección por separado para cada servicio (alcantarillado pluvial y sanitario), las tapas de las cajas quedarán a la altura del acabado definido para el andén, a fin de facilitar su inspección y evitar desniveles que incomoden el paso peatonal y puedan generar accidentes.

- En las propuestas de solución al drenaje (captación y evacuación) de aguas superficiales y subsuperficiales, requeridas según los diseños geométrico y arquitectónico, el Gerente Estructurador y Desarrollador previa investigación en campo de la infraestructura, deberá diseñar y evaluar las entregas de las tuberías de conexión de los sumideros o cajas recolectoras al sistema de Alcantarillado pluvial existente, verificando su capacidad hidráulica según se requiera y presentando las recomendaciones respectivas, a fin de garantizar el adecuado funcionamiento del sistema.

- Para la adecuación del drenaje, en caso de intervenir redes existentes bajo zona de calzada, como por ejemplo en el caso de traslado de redes o intercalación de pozos, el Gerente Estructurador y Desarrollador debe presentar los diseños a tener en cuenta para la futura rehabilitación o construcción de la calzada y advertir la necesidad de su ejecución para la adecuación de las obras de drenaje de la zona de espacio público.

- Para el caso de redes de alcantarillado sanitario, previa investigación en campo de la infraestructura existente se debe verificar y garantizar con el estudio que las redes y sus respectivas acometidas domiciliarias cumplan con lo especificado en la normatividad vigente de la EAAB, presentando los diseños que sean necesarios para tal fin.

- En caso de encontrarse redes matrices de acueducto en el sector, se deberán identificar en los planos junto con el número de obra dado por la EAAB y tener en cuenta los requerimientos contenidos en el presente capítulo para cada actividad.

- En caso de que se requiera implementar cunetas o cañuelas para el manejo superficial de las aguas de escorrentía, como parte del diseño deben presentar el cálculo hidráulico que soporte el dimensionamiento de estas infraestructuras, revisando en especial los parámetros de capacidad y fuerza tractiva

- Presentar las soluciones de drenaje para manzanas que por efectos del diseño urbanístico y vial queden por debajo del nivel de la rasante de diseño.

- En cuanto a las estructuras, se debe tener en cuenta lo especificado en el numeral de Estructuras del presente Anexo Técnico y particularmente lo relacionado con lo siguiente:

- Sobre las redes de alcantarillado no podrán ubicarse apoyos de ningún tipo de estructura y no se permite la localización de tuberías dentro de los mismos, salvo

BORRADOR

propuesta que sea aprobada por la EAAB. Las tuberías que se encuentren relativamente cerca de estructuras deben estar separadas como mínimo a la distancia mayor medida entre tres (3) metros y la altura del relleno más el equivalente a una y media veces el diámetro externo de la tubería (entendiéndose como altura del relleno la diferencia entre el nivel del lomo de la tubería y la rasante de la vía o andén) o las que exija la EAAB. En cualquier caso, el estructurador deberá atender las especificaciones establecidas en la normatividad de la EAAB vigente a la fecha de radicación de los diseños.

- Es necesario verificar las condiciones de cimentación de los colectores existentes que puedan verse afectados por las estructuras del proyecto y en caso de resultar inadecuadas, se deberá(n) presentar la respectiva(s) solucione(s), las cuales deberán estar soportadas técnicamente por los análisis de la cimentación que se realicen con base en el resultado del estudio de suelos.

- En todos los casos, se deben considerar y solucionar el drenaje de las plazoletas y andenes de acceso, cuyas pendientes de diseño geométrico no deben permitir la permanencia (apozamiento) de aguas lluvias. Los pilotes que se localizan cerca de las tuberías deberán proyectarse preexcavados y no se permitirán pilotes hincados, salvo aprobación de las entidades respectivas, sin detrimento de la responsabilidad propia del Gerente Estructurador y Desarrollador.

En caso de que la EAAB lo requiera, el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá realizar inspecciones de redes con equipos de CCTV y contemplarlo en su estructura de costos. Estas inspecciones deberán ser conformes a la normatividad exigida por la EAAB.

Respecto a la información que pueda ser obtenida de la inspección de redes con equipos de CCTV, de acuerdo con la priorización realizada, será exclusiva responsabilidad del estructurador definir la solución técnica a aplicar para cada área según sea el caso, realizando la evaluación y análisis hidráulico del sistema, así como de los requerimientos de la zona de acuerdo con las condiciones investigadas y establecidas previamente dentro del estudio.

De cualquier manera, el consultor deberá tener en cuenta lo establecido en la norma NS-058 de la EAAB para la solución a establecer durante la ejecución de los Diseños.

CONSIDERACIONES PARTICULARES

Si por efectos del diseño geométrico se requiere la proyección de pasos deprimidos, el drenaje de la vía y de los sectores aledaños se debe realizar por gravedad hasta donde sea necesario; de no ser posible lo anterior y se determine utilizar bombeo, se deberán presentar los diseños correspondientes (hidráulicos, eléctricos, estructurales y otros) que sean necesarios para garantizar el adecuado funcionamiento del sistema de drenaje propuesto en los estudios. En cualquier caso, se debe consultar previamente y coordinar lo correspondiente con la EAAB.

BORRADOR

De igual manera, en los casos en que por las condiciones propias del terreno y/o de la infraestructura existente se limite el drenaje de la vía y de los sectores aledaños por gravedad, se deben plantear las soluciones y los diseños correspondientes que garanticen el adecuado funcionamiento del sistema de drenaje propuesto en los estudios.

En los casos en que la descarga del drenaje de la vía y sectores aledaños se realice a canales, el consultor deberá presentar los diseños hidráulicos y los detalles estructurales correspondientes, verificando con el levantamiento topográfico los niveles de entrega y presentando los análisis de los niveles de aguas máximas; lo anterior, con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento del sistema de drenaje propuesto en los estudios, teniendo en cuenta las especificaciones de la EAAB.

REVISIÓN Y APROBACIÓN DE REDES DE ALCANTARILLADO

Para la remisión de los diseños, el contratista - consultor deberá entregar a la Dirección Técnica respectiva, un juego con los planos y memorias de cálculo correspondientes, previa revisión con lista de chequeo, aprobación y firmas por parte de la Interventoría.

En caso de ser requerido por parte de otra entidad, para revisión y aprobación, como puede ser del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, se deben entregar la documentación que corresponda.

Para la versión final de entrega, una vez aprobados los diseños por la Interventoría, el estructurador presentará:

(1) juego de planos en papel pergamino, memorias de cálculo, dos (2) copias en medio magnético y dos (2) copias en papel bond de los planos y/o tal como sea requerido por la entidad, en físico y medio magnético. La presentación de planos y dibujo debe realizarse bajo la normatividad vigente de la EAAB. Dicha documentación deberá ser presentada según los requerimientos que exija en su momento el área responsable.

En caso de observaciones por parte del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y/o la EAAB e a los diseños, el Estructurador deberá realizar los ajustes correspondientes, hasta su respectiva aprobación.

8.3. REDES DE ACUEDUCTO

Similar al procedimiento para el diseño de redes de alcantarillado, el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá realizar como mínimo las siguientes actividades, para la aprobación de diseños de redes de suministro de agua potable ante la EAAB.

INVESTIGACIÓN DE REDES

BORRADOR

Recopilación de información secundaria:

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá efectuar la Solicitud de los Datos Técnicos con todos sus anexos, expedidos por la Empresa de Acueducto de Bogotá, así como realizar la actualización de disponibilidades de servicios o su solicitud, de ser el caso, revisando los planos récords de acueducto escala 1:5000 de la E.A.A.B., datos de esquinas de acueducto, planos de proyectos y planchas récord de obra construida (relacionadas con los detalles de esquinas). Esta información debe consultarse en la planoteca de la EAAB y con las gerencias (gestores) de la zona de acueducto que corresponda.

Para el diseño de las redes de servicios deberán tener en cuenta las redes ejecutadas en el área de influencia del proyecto y consultar con las gerencias de zona los inventarios de redes menores existentes y las obras proyectadas.

Para el caso específico de redes de acueducto con diámetros de 12”, se debe determinar si es una red matriz o red menor de acuerdo con el tipo de operación en la que se encuentre.

Se debe tener en cuenta lo especificado en el Sistema de Normalización Técnica de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP, en el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS y demás normas y especificaciones aplicables vigentes.

Se deben consultar la existencia de proyectos de desarrollo de los barrios y urbanizaciones aledaños al proyecto para ser considerados dentro del estudio, incluyendo los de iniciativa pública.

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe recopilar y analizar toda la información adicional correspondiente, que se considere necesaria para la adecuada ejecución de los estudios y diseños.

Sin perjuicio de todas las acciones a tomar por el Gerente Estructurador y Desarrollador para lograr la aprobación de estudios y diseños, se propone que su equipo, tomando como soporte los planos de construcción escala 1:5000, los récord de obra construida, detalles de esquinas y las planchas de proyectos, verifique en terreno, todos y cada uno de los accesorios como cajas de válvulas, ventosas, purgas, hidrantes y demás elementos que puedan reconocerse sobre las redes existentes en la zona del proyecto; paralelamente es importante tener en cuenta la información que pueda ser suministrada por la comunidad residente del sector, así como de sus organizaciones comunales.

En el caso de no poder localizar las redes a partir de los accesorios visibles y/o no exista la información suficiente que permita su caracterización adecuada, se deberá, tanto para las redes menores como para las redes matrices, adelantar apiques que permitan su correcta localización y determinación del material en el que se encuentren construidas.

Dentro de las investigaciones de las cajas y/o cámaras de accesorios de acueducto, se deben medir las profundidades a lomo de tubería, identificando el estado de estas; dicha

BORRADOR

información debe presentarse en los formatos adecuados, previamente acordados y aprobados por la Interventoría.

Para las vías en las cuales se requiere adelantar apiques sobre el espacio público o calzada, el consultor deberá informar y adelantar los trámites correspondientes ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y/o ante SDM.

En caso de encontrar inconsistencias entre la investigación cartográfica y la de campo, deberán realizarse apiques de verificación para la ubicación exacta de las redes de servicios públicos, después de los cuales deberá efectuarse la correspondiente restitución del espacio público con las condiciones que existían inicialmente. Se deben realizar apiques en los sitios donde se prevé la ubicación de estructuras de cimentación, cuya dimensión debe obedecer al área de las zapatas o dados (aproximadamente de 2,50 x 3,50 m.) y una profundidad establecida de acuerdo con la cota clave de la red de alcantarillado existente en dicho sector según la EAAB más cincuenta (50) centímetros.

Respecto a los apiques requeridos durante las labores de campo, antes de ejecutarlos, se deberá solicitar y coordinar el acompañamiento del delegado de la EAAB. Para evitar causar daños a las redes e infraestructura existentes, se deberán establecer diferentes procedimientos de excavación en profundidad, con base en las recomendaciones de la EAAB. El estructurador se hará responsable de los daños y perjuicios causados sobre la Infraestructura existente y a terceros.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá verificar la existencia de proyectos que puedan incidir en el desarrollo del diseño integrándolos al mismo; de igual manera deberá coordinar la integralidad con otros proyectos que se desarrollen a nivel de redes de servicios públicos.

Resulta útil identificar:

REDES MENORES DE ACUEDUCTO

Consiste en localizar en terreno con coordenadas geográficas principalmente las tapas de las cajas de accesorios tales como válvulas e hidrantes referenciados en las esquinas o récord de obra suministrados por la EAAB., verificando su distancia respecto a la tapa de cada caja, con el fin de obtener su profundidad de instalación.

REDES MATRICES DE ACUEDUCTO

Para el caso de redes matrices o expresas (diámetro mayor o igual a 12” - dependiendo del tipo de operación), la información de campo se obtiene ubicando las tapas de las cámaras, inspeccionando el tipo de accesorio que contienen (cajas de derivación, válvulas, ventosas, purgas, pitómetros, etc.), tomando la medida de la profundidad con respecto al aro de la tapa y evaluando el estado en la que se encuentra la red y la cámara. En esta etapa el contratista debe verificar el tipo de material en que está construida la cámara o caja de accesorio.

BORRADOR

Posteriormente, para las redes instaladas sobre la vía objeto del proyecto, se complementa la investigación de las mismas mediante apiques que permitan determinar la profundidad de las tuberías, y serán hechos principalmente en aquellos sitios en los cuales los planos récord o de proyecto de la red en estudio indiquen deflexiones verticales u horizontales, donde se presuma la superficialidad de la red, o donde se considere necesario para poder identificar y verificar el trazado y profundidad de la red. Bajo ningún caso los apiques serán ejecutados mediante el uso de retroexcavadora, esto con el fin de prever daños a la tubería; se prefiere la excavación manual, comenzando con pica y barra para retirar los materiales más compactos y continuando con una paladraga manual hasta encontrar y descubrir el lomo de la tubería.

Para las redes que atraviesan vías y en caso de ser necesario, el estudio se debe practicar por lo menos dos (2) apiques que permitan determinar la posición del lomo de la tubería con respecto a la rasante existente. Sin embargo, si el plano de la red matriz muestra puntos altos entre los dos apiques escogidos, deberán realizarse apiques adicionales hasta determinar el verdadero perfil de la red matriz. Todos los apiques deben referenciarse con coordenadas, cotas al lomo de la tubería y cota rasante correspondiente. Los apiques sobre redes matrices se adelantarán en coordinación con la EAAB.

Procesamiento de la información y elaboración de planos, una vez finalizada la investigación de campo, de acuerdo con las cotas de nivelación y con base al levantamiento topográfico realizado, se procesa toda la información con el fin de realizar los ajustes necesarios para la definición de toda la red de acueducto existente, apoyados en la información secundaria recolectada. En el caso de encontrar diferencias entre los datos de campo con la información secundaria, se debe verificar en terreno, y de ser necesario buscar el apoyo con la Dirección de Acueducto de la EAAB.

La incorporación de la información se realiza en formato CAD, teniendo en cuenta la base topográfica, registrando toda la información correspondiente al trazado, longitud, diámetro, material, puntos de transición de material, accesorios levantados topográficamente en terreno y también aquellos accesorios localizados con las esquinas o récord de obra; en el caso de encontrar accesorios o redes nuevas, se deben localizar topográficamente.

En los planos deben incorporarse con coordenadas geográficas todos los apiques y accesorios visibles ya mencionados (tapas de válvulas, hidrantes, tapas de cajas que contengan accesorios de redes matrices, etc.). En el caso de determinar la ubicación de accesorios con la localización relativa indicada en los planos record o esquinas, se debe registrar la fuente de donde fue tomada.

Para las redes matrices, se deben amarrar planimétrica y altimétricamente los accesorios existentes sobre las mismas, así como los datos de los apiques efectuados para su localización, consignando la cota del lomo respecto al nivel de la rasante. Se deben plasmar todas las notas aclaratorias que sean necesarias para resaltar alguna situación particular encontrada en terreno durante la investigación de campo o para referenciar las obras, proyectos y planos utilizados en su elaboración.

BORRADOR

Todo debe ser referenciado conforme a la normatividad EAAB.

Para la elaboración de dichos planos se deben emplear las convenciones de dibujo y de presentación de planos acordes a las normas vigentes y demás normas correspondientes exigidas por la EAAB.

DISEÑO DE REDES DE ACUEDUCTO

Una vez procesada toda la información de campo y definidas las redes de acueducto existentes, se debe adelantar el proceso de diseño y/o relocalización de las redes de acueducto, de acuerdo con las condiciones geométricas y urbanísticas definidas para el diseño vial y teniendo en cuenta lo especificado en los Datos Técnicos emitidos por la EAAB. El diseño se realiza de acuerdo con la normatividad vigente de la EAAB a la fecha de iniciación del Contrato. En esta etapa es muy importante coordinar los diseños interdisciplinariamente con todas las áreas involucradas en el estudio, con el fin de evaluar, analizar y solucionar todas las eventuales interferencias y demás detalles que tengan relevancia dentro del estudio y así obtener un producto integral que garantice su total viabilidad de construcción.

Algunas de las recomendaciones especiales a tener en cuenta para el diseño de las redes de acueducto, que inciden posteriormente en la ejecución de las Obras, son:

- Si previa investigación en terreno se determina que las cajas o cámaras de accesorios existentes en la zona de intervención del proyecto, no cumplen con los requerimientos de la norma NS-077 de la EAAB vigente, el estructurador debe presentar el diseño respectivo y tener en cuenta estas modificaciones en las cantidades de obra para la composición del presupuesto, si así lo estableciere la EAAB.

- No se deben proyectar redes de acueducto bajo las ciclorrutas ni bajo elementos de amoblamiento urbano del espacio público.

- Sobre las redes de acueducto no podrán ubicarse estructuras, y no se permite la localización de tuberías dentro de los mismos. Las tuberías que se encuentren relativamente cerca de los apoyos deben estar separadas como mínimo a la distancia mayor medida entre tres (3) metros y la altura del relleno más el equivalente a una y media veces el diámetro externo de la tubería, o la que exija la EAAB, entendiéndose como altura del relleno la diferencia entre el nivel del lomo de la tubería y la rasante de la vía o andén). En cualquier caso, el contratista - consultor deberá atender las especificaciones establecidas en la normatividad de la EAAB vigente a la fecha de iniciación del Contrato. Los pilotes que se localizan cerca de las tuberías deberán proyectarse preexcavados y no se permitirán pilotes hincados.

REVISIÓN Y APROBACIÓN DE REDES DE ACUEDUCTO

BORRADOR

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá entregar a la Dirección Técnica respectiva, un juego con los planos y memorias de cálculo correspondientes, previa revisión con lista de chequeo, aprobación y firmas por parte de la Interventoría.

En caso de requerirse, deberá presentar para revisión y aprobación del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

Para la versión final de entrega, una vez aprobados los diseños por la Interventoría y por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU (si aplica) el estructurador presentará un (1) juego de planos en papel pergamino, memorias de cálculo, medio magnético y dos (2) copias en papel bond de los planos. La presentación de planos y dibujo debe realizarse bajo la normatividad vigente de la EAAB. Dicha documentación deberá ser presentada según los requerimientos que exija en su momento el área responsable.

En caso de observaciones por parte del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la EAAB a los mismos, se deberán realizar los ajustes correspondientes al diseño, hasta su respectiva aprobación.

SISTEMAS DE SUBDRENAJE

Si bien es cierto, que en la gran mayoría de la Malla Vial Arterial de Bogotá no existen estructuras de sub-drenaje en las zonas urbanas, también es cierto que los materiales granulares de las capas de bases y sub-bases deben proveer el drenaje adecuado para suplir la ausencia de estructuras filtrantes, lo cual debe ser comprobado durante las exploraciones geotécnicas que se hagan para determinar el tipo de subrasante.

En tales casos, deberá identificarse el tipo y ubicación del sistema de sub- drenaje, y evaluar su funcionamiento mediante la inspección directa de las estructuras de descargas lo cual permitirá inferir las características operacionales de los dispositivos de captación y conducción.

RELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS A ENTREGAR POR EL CONSULTOR PARA LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DE LOS DISEÑOS DE REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Sin perjuicio de la normatividad vigente al momento de radicar la documentación ante las entidades competentes, para iniciar el proceso de revisión y aprobación de los proyectos de acueducto y alcantarillado por parte del grupo de redes de la STED, el Gerente Estructurador y Desarrollador debe entregar a través de la Interventoría del contrato de colaboración empresarial a LA EMPRESA los siguientes documentos:

- Copia de los Datos Técnicos, así como de sus anexos (esquinas, récord de obras construidas, proyectos acueducto y alcantarillado, planos redes matrices entre otros)
- Formatos de investigación de pozos de alcantarillado y cajas de acueducto.

BORRADOR

- Anexo con los informes de los resultados y diagnóstico obtenidos de las labores de inspección de redes con equipos de circuito cerrado de televisión.
- Copia de Esquinas y Record de Obras construidas (consultadas en la planoteca de la EAAB-ESP).
- Planos de alcantarillado en donde se presenten la Localización General, Cotas de Pavimento, Redes de alcantarillado existentes y proyectadas (sanitario, pluvial y/o combinado), Perfiles de los tramos proyectados, Áreas de drenaje (sanitario y pluvial en caso de proyectar redes de ambos servicios), Detalles, con las siguientes especificaciones
- Planos de acueducto (redes menores), con las siguientes especificaciones generales
- Planos de acueducto (Redes Matrices, si aplica) con las siguientes especificaciones generales
- Planos de estructuras especiales
- Informes de acueducto y alcantarillado con las respectivas memorias de cálculo.

Los informes deberán contener como mínimo la descripción del proyecto, dimensionamiento hidráulico, sumideros y colectores, metodología de diseño, dimensionamiento y diseño estructural de las estructuras especiales (según sea el caso), recomendaciones del estudio de suelos, conclusiones. En este mismo informe se debe anexar el estudio de suelos respectivo y las memorias de cálculo de las estructuras especiales o no tipificadas por la EAAB como cámaras de conexión de tuberías iguales o mayores de 36", sumideros con sello hidráulico, cabezales de entrega, cajas de accesorios, etc.

De cualquier manera, para la presentación de los Proyectos de acueducto y alcantarillado, el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá cumplir con los requerimientos de las normas vigentes a la fecha de iniciación del Contrato, especialmente con lo referente a la "Guía para elaboración de proyectos y obras en formato SHAPE".

Adicionalmente, la relación anterior no exime al Gerente Estructurador y Desarrollador de la presentación de los planos y documentos adicionales que requiera el grupo asesor de redes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para la revisión y aprobación de los diseños.

Con base en la información secundaria y primaria como inspección superficial y principalmente para los casos de rehabilitación del pavimento, el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá relacionar los daños de la estructura, con el funcionamiento y cobertura de las Obras y/o condiciones de subdrenaje existentes, a fin de proceder al diseño de nuevas estructuras o adecuación de las actuales. Para este diseño, deberá tener en cuenta los aspectos técnicos contenidos en las normas y especificaciones de la EAAB, vigentes a la fecha de radicación de diseños. Los diseños y/o adecuaciones que sean necesarios realizar deberán presentarse y ser parte integral de los estudios hidrosanitarios adelantados para el proyecto.

NIVELACIÓN

BORRADOR

Como parte de las labores topográficas del proyecto se debe hacer la nivelación de precisión (cotas geométricas) (partiendo de una poligonal de cambios contranivelados) de las tapas de los pozos de alcantarillado, y tapas de las cámaras de accesorios y apiques para las redes matrices de acueducto, para lo cual dicha nivelación debe estar amarrada a placas IGAC y EAAB.

Se deben ajustar los datos de las cotas de rasante por pozo, una vez se nivelen las tapas geométricamente (nivelación directa) respecto a la nivelación trigonométrica realizada con el levantamiento planimétrico de detalles para determinar la cota clave real de cada tubería conectada al pozo.

Sobre las redes de acueducto, la nivelación se hace sobre las tapas de válvulas, hidrantes y accesorios visibles encontrados en las esquinas suministradas por la E.A.A.B. para redes menores. Para las redes matrices, se deben nivelar todas las tapas de las cámaras de accesorios en el aro, y todos los puntos de apiques, para poder determinar la cota lomo de la tubería, y la rasante en el sitio del apique. Se debe tener en cuenta lo correspondiente a los ajustes de nivel descritos en la nivelación de alcantarillado.

8.4. REDES DE GAS NATURAL

INVESTIGACIÓN DE REDES

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá realizar la recopilación de información secundaria y solicitar a GAS NATURAL VANTI S.A. ESP la información existente sobre planos de localización de infraestructura de soporte de red, las especificaciones técnicas de construcción de obras civiles de GAS NATURAL S.A. ESP y demás información sobre la localización de canalizaciones en la zona afectada por el proyecto, cumpliendo con lo establecido en la Coordinación Interinstitucional e interdisciplinaria en los diseños.

Teniendo en cuenta la configuración urbanística del proyecto, las condiciones técnicas de los puntos probables de alimentación, y su distribución espacial, así como los corredores de tendido de tubería, deberá plantearse disponer una (1) acometida de conexión o las necesarias para cada manzana.
.
El Contratista - Consultor debe recopilar y analizar toda la información adicional correspondiente, que se considere necesaria para la adecuada ejecución de los estudios y diseños.

El contratista - consultor debe identificar un alineamiento aproximado de la red de GAS NATURAL. De ser necesario se deben realizar apiques pajo la supervisión de personal autorizado por parte de GAS NATURAL S.A. ESP. Se debe incorporar la información de las redes existentes y proyectadas suministradas por la empresa GAS NATURAL ESP, directamente sobre el archivo topográfico de la vía objeto del estudio y realizando los ajustes respectivos con base en las labores de investigación y verificación en campo.

BORRADOR

El Gerente Estructurador y Desarrollador realizará el proceso correspondiente ante GAS NATURAL VANTI.

8.5. REDES DE ENERGÍA

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe solicitar y analizar todos los planos de las redes de alta y media tensión, correspondientes al área del proyecto, existentes en CODENSA y en UAESP (en caso de ser necesario)

De igual manera debe consultar Datos técnicos entregados por CODENSA, y consultar las siguientes normas: NATIONAL ELECTRIC CODE (NEC 1998), Código Eléctrico Nacional – Norma 2050, Normas de Construcción de Redes Subterráneas, Normas de Construcción de Redes Aéreas, Normas de Construcción de Redes Rurales, Normas de Construcción de Acometidas y Subestaciones, y Manual de Alumbrado Público de la Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos. Tablas de Presupuesto Baremo, para actividades eléctricas.

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe recopilar y analizar toda la información adicional correspondiente, que se considere necesaria para la adecuada ejecución de los estudios y diseños.

Debe partir del levantamiento topográfico de la infraestructura existente tanto aérea como subterránea, con ubicación de postes y tipos de cajas de inspección, y la información sobre el cableado existente de redes de media y baja tensión, líneas de transmisión, transformadores, tensión de la red, tipo de luminarias con la indicación del número de rótulo, ductería con su diámetro y cantidad total y ductos disponibles (redes eléctricas y telemáticos), número del centro de distribución, puntos físicos e identificación de la infraestructura y demás información pertinente.

El diseño deberá contemplar todas las actividades y para el presupuesto, todos los costos que correspondan para la renovación del sector, incluyendo los pagos a realizar a Codensa u otra entidad competente para el desmantelamiento y/o reubicación de redes, transformadores y demás elementos que se puedan encontrar en el área.

En caso de ser necesario para cualquiera de los servicios públicos existentes en los predios objeto de desarrollo, el Gerente Estructurador y Desarrollador contemplará y realizará en el momento oportuno el trámite para el cierre y paz y salvo de servicios públicos.

CANALIZACIONES DE ENERGÍA

Corresponden a redes de media y baja tensión localizadas subterráneamente; en ellas el trabajo de campo consiste en medir las profundidades de los ductos, determinar el número de filas, columnas, diámetro y material de las tuberías, establecer el calibre de los ductos, número de ductos libres y utilizados, haciendo un diagnóstico del estado de la cámara. La investigación debe permitir establecer con claridad cuáles cajas de energía tienen conexión

BORRADOR

física con la que se está investigando. Para este trabajo se deberá inspeccionar la ductería e hilarla.

PARA LÍNEAS AÉREAS DE ENERGÍA

Se refiere a la localización topográfica con coordenadas geográficas de los postes, discriminando cuáles son de alumbrado público y cuáles son de redes de media, baja o alta tensión, en cuyo caso deben ser ubicados todos los postes que sirven de anclaje a los cables tensores, o todas las esquinas de las torres de transmisión.

La investigación debe permitir establecer cuáles postes o cajas están interconectados entre sí y el tipo de red de energía que transportan, número de circuito, punto significativo, número de acometidas, transformadores.

PLANOS DE REDES EXISTENTES DE ENERGÍA

Una vez verificada la información durante el levantamiento de campo para las líneas de energía, deben elaborarse los planos de las redes existentes de energía (aéreas y subterráneas) utilizando dicha información de campo.

El estructurador debe coordinar con Codensa, para tener acceso a la base de datos sobre redes existentes y verificar y actualizar los inventarios georreferenciados. El inventario de redes debe quedar consignado en el Acta suscrita por el consultor, la Interventoría, el delegado de Codensa. Igualmente, se debe determinar con Codensa el formato de entrega de la actualización de dicha información.

DISEÑOS

Sin perjuicio de todos los estudios y diseños que se requieran para el desarrollo del proyecto urbanístico y del proyecto inmobiliario, cuya responsabilidad recae totalmente sobre el Gerente Estructurador y Desarrollador, se listan los siguientes componentes orientativos para ser tenidos en cuenta:

Canalización para redes: Consiste en el diseño de la ductería y las cámaras de inspección para redes de MT, BT y Alumbrado Público, según las especificaciones y necesidades de Codensa.

Alumbrado Público: Los proyectos deben ser inscritos y autorizados por la Unidad Administrativa y Ejecutiva de Servicios Públicos (UAESP), para lo cual deben diligenciar el formato correspondiente. Deben tener en cuenta los valores de iluminación adoptados por dicha, así como los procedimientos enunciados en el Manual de Alumbrado Público de acuerdo con el resultado de los diseños a ejecutar.

Alcance de Estudios y Diseños: Se debe realizar, inicialmente el proyecto de diseño fotométrico, para el cual el Estructurador debe presentar TRES ALTERNATIVAS Y/O LAS DEL PROCEDIMIENTO VIGENTE al momento de radicar los diseños de diseño elaborados

BORRADOR

por diferentes fabricantes de luminarias certificadas, con su correspondiente evaluación económica ante Codensa, e implementadas en el plano del diseño geométrico aprobado por las autoridades competentes. Para el proceso de revisión y aprobación del proyecto de alumbrado público, el consultor debe presentar a Codensa la carta de autorización de la modificación y/o expansión del sistema, expedida por la UAESP.

Una vez aprobado el anterior diseño, donde se especifica la marca, referencia, potencia, altura de la luminaria, inclinación de la misma y la posición de la bombilla, la interdistancia y el tipo de los postes, se realiza el diseño de la infraestructura de soporte de la red eléctrica de Codensa, donde se especifica el tipo de cable y su regulación, la potencia, acometida y protecciones del transformador, el tipo de la subestación de A.P., el efecto de ferroresonancia, entre otros, y se proyecta en los formatos y escalas exigidos por Codensa, discriminando las obras de ampliación de red a cargo de Codensa y de LA EMPRESA.

Traslado de redes existentes: Donde el proyecto diseñado interfiera con redes de energía existentes, tanto aéreas como subterráneas, el Gerente Estructurador y Desarrollador coordinará con Codensa, con el fin de coordinar una visita al lugar. El proyecto debe indicar los nuevos calibres de los conductores, tipos de empalmes, tipos de terminales, barrajes, cámaras y demás elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red subterránea.

Además, si es necesaria la subterranización de las acometidas, el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá la cuantificación de estas.

Teniendo en cuenta la configuración urbanística del proyecto, las condiciones técnicas de los puntos probables de alimentación y su distribución espacial, así como los corredores de tendido de tubería, deberá plantearse disponer una (1) acometida de conexión y/o las necesarias para el desarrollo de las dos manzanas, del proyecto inmobiliario y el proyecto urbanístico.

REVISIÓN Y APROBACIÓN DE DISEÑOS DE REDES ELÉCTRICAS

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe presentar para aprobación de Codensa el proyecto de redes eléctricas y de alumbrado público, en tres (3) copias de planos en formato Codensa, memorias de cálculo, facturas de pago por concepto de revisión y aprobación, presupuesto desagregado en cantidades de obra civil y de obra eléctrica, y el listado de materiales y equipos discriminado por capítulos de redes y alumbrado público, de acuerdo con el procedimiento establecido por Codensa para el momento de la radicación.

En el proyecto y de acuerdo con las convenciones se señalarán las redes existentes y proyectadas, canalizaciones, redes, postes, luminarias a instalar, grado de inclinación y posición de la bombilla, entre otros, así como el centro de transformación desde el cual se alimentará este alumbrado. Los costos generados por los trámites ante Codensa, los asume el Gerente Estructurador y Desarrollador, según la Etapa del proyecto que se encuentre.

BORRADOR

Cantidades de obra. Los ítems de cantidades de obra se deben elaborar en concordancia con las normas de la UAESP, Codensa o el IDU. Los equipos de alumbrado público deben cumplir con las Normas Técnicas Nacionales y tener Certificado de Conformidad de Producto del CIDET o las aplicables.

8.6. REDES TELEFÓNICAS, VOZ Y DATOS

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe solicitar y analizar todos los planos de redes telefónicas construidas correspondientes a la vía objeto del proyecto, existentes en la E.T.B., COLOMBIA TELECOMUNICACIONES, EPM-BOGOTA, etc.

El Contratista - Consultor debe recopilar y analizar toda la información adicional correspondiente, que se considere necesaria para la adecuada ejecución de los estudios y diseños y deberá realizar el levantamiento de todas las redes.

Debe partir del levantamiento topográfico, de postes y cámaras con punto levantado en su centro e incluyendo cajas de paso doble, cajas de paso sencillas y su correspondiente acotación de acuerdo con las normas (T13, T16, T18, CPS, CPD, etc.)

Para destapar las cámaras se debe evitar el uso de la pica la cual actúa de manera destructiva, se recomienda el empleo de la pala y la barra. Para ejecutar esta actividad se debe contar con la autorización y acompañamiento de la Empresa correspondiente.

Adicionalmente el Contratista - Consultor debe localizar cada una de las interferencias del proyecto a desarrollar con las redes existentes y determinar sus posibles soluciones.

Se efectuará una visita a terreno de manera conjunta (Contratista Consultor - ETB) para confirmar la información contenida en planos, evaluar posibles soluciones a las interferencias planteadas si las hubiere, considerar alternativas, concertar y cuantificar necesidades y requerimientos de la ETB, con respecto a la ampliación de redes.

Una vez verificada la información durante el levantamiento de campo para las líneas telefónicas, deberán elaborarse los planos de las redes telefónicas existentes (aéreas y subterráneas) las cuales deberán incluir la información completa de longitud, cotas superior e inferior, material de las tuberías, número de filas, columnas y ductos ocupados, tipo de caja (doble o sencilla), etc. para redes subterráneas y postes (ubicados con coordenadas geográficas), distanciamiento entre postes, conexiones entre postes y entre postes y cajas, etc., (para las redes aéreas) y deben ser complementados con las notas que hagan referencia a otros proyectos, planos, récords de obra, etc., o situaciones específicas encontradas en terreno. Se debe especificar la empresa de servicios públicos propietaria de la red (ETB, CAPITEL, EPM, etc.).

Los planos deben elaborarse teniendo en cuenta el diseño geométrico y de espacio público definidos para el estudio vial.

BORRADOR

Para la elaboración de dichos planos se deben tener en cuenta todas las convenciones exigidas por las empresas de servicios públicos correspondientes.

Teniendo en cuenta la configuración urbanística del proyecto y el proyecto inmobiliario, las condiciones técnicas de los puntos probables de alimentación, previstos y su distribución espacial, así como los corredores de tendido de tubería, deberá plantearse disponer una (1) acometida de conexión o las que sean necesarias para el proyecto.

DISEÑO, REVISIÓN Y APROBACIÓN DE REDES DE TELECOMUNICACIONES

Posteriormente a la visita, la ETB procederá a ejecutar el diseño de la red nueva para que sea incorporada por parte del Estructurador en planos originales que presentará a la ETB para su debida aprobación. Esto en coordinación con las directrices que imparta la ETB y demás empresas.

El Gerente Estructurador y Desarrollador para todos los estudios y diseños, deberá entregar a LA EMPRESA un listado con las cantidades de obra civil por construcción de cámaras y canalizaciones, con su correspondiente presupuesto.

NOTA: Inicialmente se gestiona en la ETB teniendo en cuenta el carácter Distrital de la empresa, pero estas labores se deben realizar con las diferentes Empresas prestadoras del servicio de telecomunicaciones con el fin de incluir en los diseños las diferentes necesidades que se tengan por cada una de ellas.

8.7. ESTUDIOS GEOTÉCNICOS Y DISEÑO DE PAVIMENTO

Los aspectos geotécnicos del proyecto requeridos para la construcción de estructuras de pavimento y espacio público asociado, redes y demás estructuras complementarias, deberán cumplir con toda la normatividad vigente, en especial con la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR/2010 Ley 400 de 1997 Decreto 33 de 1998 y el Decreto 074 de 2001 de la Alcaldía Mayor de Bogotá (Microzonificación Sísmica de Bogotá Distrito Capital)

En este numeral se establecen criterios básicos para la elaboración de los estudios geotécnicos que comprenden la investigación del subsuelo, los análisis y las recomendaciones necesarios para diseño, construcción y mantenimiento de las obras, de manera que se garantice un adecuado comportamiento de éstas, así como de las vías, instalaciones, predios y construcciones adyacentes al proyecto.

Es importante anotar que los criterios presentados en los siguientes numerales, corresponden a unos criterios básicos para la elaboración de los Estudios Geotécnicos, pero será responsabilidad del Estructurador realizar las actividades y análisis que permitan elaborar un estudio confiable.

BORRADOR

ETAPA DE FACTIBILIDAD

Los Estudios Geotécnicos en la Etapa de Factibilidad (Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario) tienen el carácter de preliminar para los casos que se especifican a continuación:

- Estructuras principales (intersecciones a desnivel).
- Estructuras complementarias.
- Redes de servicios públicos.

El alcance de estos estudios preliminares se relaciona con la búsqueda, recopilación y análisis de información secundaria, así como un reconocimiento visual de la zona del proyecto, que permita establecer de manera aproximada las características geotécnicas, así como la identificación de potenciales problemas (fenómenos de remoción en masa, socavación, necesidad de estructuras de contención, entre otros), criterios geotécnicos generales y conceptos básicos de diseño. Además, en relación con las estructuras complementarias, es precisamente del análisis de información y del estudio preliminar de las características de la zona del proyecto, que se deberá determinar la necesidad de implementarlas. El estudio geotécnico preliminar debe presentar de manera general el entorno geológico, características del subsuelo, la zonificación del área de acuerdo con sus características y amenazas geotécnicas y obras de adecuación del terreno.

Las actividades de recopilación y análisis de información descrita no reemplazan en ningún caso los estudios geotécnicos definitivos, ni las labores de exploración, muestreo y ensayos geotécnicos para la etapa de ingeniería. Tanto para las estructuras mencionadas, cuyos estudios geotécnicos tienen el carácter de preliminar en la Etapa de Factibilidad, como para las estructuras pavimento y espacio público asociado, deberá realizarse una búsqueda, recopilación y análisis de información, en el cual se presentan los aspectos básicos que deberán identificarse en esta actividad.

Adicionalmente, en la Etapa de Factibilidad para el caso de las estructuras de pavimento y espacio público asociado, deberán realizarse las actividades de inventario y diagnóstico que permitan establecer las características y condiciones de los segmentos viales pertenecientes al proyecto, así como una investigación geotécnica preliminar. Dichas actividades deberán estar orientadas al planteamiento de las alternativas de intervención y diseño preliminar de pavimento.

La búsqueda, recopilación y análisis de información secundaria deberá contemplar aspectos principales como antecedentes de proyectos, estudios y normatividad, en lo relacionado con geología, geomorfología, hidráulica e hidrología, cartografía, uso del suelo, y en general todos aquellos aspectos que permitan tener un adecuado conocimiento del proyecto desde el punto de vista geotécnico.

Como producto del reconocimiento visual de la zona de proyecto y del proceso de búsqueda y análisis de información se deberá entonces establecer el entorno geológico, las

BORRADOR

características del subsuelo y las respectivas recomendaciones geotécnicas, que incluyan criterios generales de cimentación para estructuras principales y redes de servicios públicos, potenciales problemas de estabilidad, obras de adecuación y complementarias.

Para el caso de las estructuras de pavimento se deberá recopilar y estudiar la información relacionada con fuentes de materiales, agentes estabilizantes, sub- drenaje, drenaje, tránsito y características ambientales, aclarando que en todos estos casos esta información es una primera fase del trabajo total a realizar, puesto que el Consultor tiene la obligación de efectuar los estudios relacionados, de acuerdo con lo establecido en los presentes Pliegos de Condiciones.

Como consecuencia del proceso de Recopilación y Análisis de Información, y considerando los resultados en la Etapa de Factibilidad de los otros estudios requeridos en el presente ANEXO TÉCNICO, como por ejemplo tránsito, topografía y redes entre otros, el consultor deberá presentar a consideración y aprobación de la interventoría, el plan de investigación del subsuelo a realizar en la Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, para las estructuras principales y complementarias, así como cimentaciones de redes de ser necesario.

Igualmente, como producto del proceso de recopilación y análisis de información descrito en este numeral, el contratista - consultor deberá presentar a consideración y aprobación de la interventoría el plan de investigación preliminar del subsuelo para estructuras de pavimento y espacio público asociado a realizar en la Etapa de Factibilidad, entendiéndose por preliminar la investigación que permita a su vez realizar el diseño preliminar de pavimentos durante la Etapa de Factibilidad.

Se reitera que las actividades de recopilación y de análisis de información descritas, no reemplazan en ningún caso los estudios geotécnicos definitivos.

El Gerente Estructurador y Desarrollador debe realizar los estudios geotécnicos de la subrasante, efectuar los diseños preliminares de las estructuras de pavimento y realizar el correspondiente análisis técnico-económico de alternativas de intervención.

Adicionalmente, se presentan unos criterios básicos a considerar para el espacio público asociado a los segmentos viales que hacen parte del proyecto, y que deberán ser considerados en los diseños correspondientes en beneficio de la integralidad del proyecto.

INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO DE PAVIMENTOS

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá inicialmente efectuar el inventario de los segmentos viales pertenecientes al proyecto, considerando aspectos básicos para cada segmento como longitud, ancho de calzada, pendiente, número de carriles, bahías, inventario de señales y drenajes. Para efectuar dicho inventario podrá utilizar como guía general el Manual de Actualización e Inventario de la Malla Vial y del Espacio Público u otro disponible en las entidades competentes.

BORRADOR

Adicionalmente, y como una de las actividades fundamentales de los estudios para el Diseño de Pavimentos durante la Etapa de Factibilidad, se deberá efectuar un diagnóstico con el objeto de conocer el estado superficial, estructural y la capacidad de soporte de la subrasante, de cada uno de los segmentos, y así determinar el nivel de intervención requerido para soportar las solicitaciones de carga establecidas mediante el Estudio de Tránsito, es decir, garantizar que con las condiciones de tráfico, se cumplirá con los requerimientos de vida útil establecidos por la entidad.

De esta forma, y de acuerdo con las características particulares de cada uno de los segmentos viales y dependiendo de su aplicabilidad, se deben recopilar, medir y calcular aspectos como:

- Tipo de superficie.
- Existencia, tipo, severidad y extensión de fallas superficiales.
- Índice de Rugosidad Internacional (IRI).
- Estudio deflectométrico.
- Determinación de la estructura del pavimento.
- Determinación de la capacidad soporte de la subrasante.
- Existencia, longitud georreferenciada, tipo de material y estado de los sardineles o confinamiento de la estructura de pavimento.
- Cálculo del número estructural (SN).
- Cálculo del Modified Distress Rating (MDR).
- Cálculo del Overall Pavement Index (OPI).
- Las demás exigidas por el IDU.

Al igual que para el caso del inventario de segmentos viales mencionado anteriormente, se utilizarán como guía general, los criterios establecidos en el Manual de Actualización e Inventario de la Malla Vial y del Espacio Público.

Se ha estimado la medición de deflexiones mediante deflectómetro de impacto, específicamente el FWD (Falling Weigth Deflectometer), así como la medición del IRI. Sin embargo, el plan para la ejecución de estas mediciones deberá someterse previamente a consideración y aprobación de la interventoría, de acuerdo con las características particulares del proyecto, para la consecuente aprobación por parte de ésta, y la valoración económica necesaria en concordancia con el presupuesto disponible para la investigación geotécnica.

ALTERNATIVAS DE INTERVENCIÓN Y DISEÑO PRELIMINAR DE PAVIMENTOS

Con base en la información obtenida de la investigación geotécnica preliminar y de materiales para pavimentos y espacio público asociado, así como de la magnitud y composición del tráfico resultante de los estudios de tránsito efectuados dentro de los alcances del presente estudio, y los resultados del inventario y diagnóstico de los segmentos viales, se plantearán por lo menos DOS (2) alternativas de intervención de los pavimentos existentes y diseño, entendiéndose por alternativas aquellas que involucren materiales diferentes. Para cada alternativa deberán presentarse los diseños preliminares

BORRADOR

para secciones típicas, considerando la zonificación geotécnica establecida, esquemas, el análisis económico y del ciclo de vida útil. Lo anterior, con el objetivo fundamental de realizar una adecuada comparación de alternativas.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá por lo tanto diseñar como mínimo dos alternativas de estructura de pavimento por calzada, considerando estructuras de pavimento rígidas o flexibles y la utilización de materiales de base y subbase granulares, base asfáltica y/o capas estabilizadas. Adicionalmente, deberá realizar el diseño de pavimentos en sitios especiales como accesos a garajes, zonas de parqueo y demás sitios donde se requiera en el proyecto.

Para efectos de optimizar los diseños, desde el punto de vista económico, estructural, así como de espesores, el Contratista - Consultor deberá evaluar la posibilidad de mejorar los diseños considerando para el efecto la posibilidad emplear dentro de sus diseños la Guía para el Diseño y La Construcción de Capas Estructurales de Pavimentos Estabilizados Mediante Procesos Químicos, desarrollada por el IDU, que se encuentre vigente.

Para el diseño de estas alternativas se deberá tener en cuenta todas las consideraciones ambientales que puedan afectar la durabilidad de las obras, tales como climatología, drenaje, sub-drenaje, etc.

La alternativa finalmente seleccionada será aquella en donde el contratista - consultor demuestre que tanto técnica como económicamente es la más conveniente. Esto será aprobado por el interventor y socializado previamente con el IDU para su determinación.

Consideraciones generales de diseño:

- Para las Especificaciones que no se encuentren explícitas en este documento se deberá seguir lo estipulado en el documento “ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE MATERIALES CONSTRUCCIÓN EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE ESPACIO PÚBLICO EN BOGOTÁ D.C. ESPECIFICACIONES– IDU ET 2011”.

- El Gerente Estructurador y Desarrollador con el soporte de programas de evaluación de deterioro de pavimentos, debe estimar el flujo de recursos apropiado para garantizar el estado funcional y estructural del pavimento durante su vida útil, el cual debe conservar el mejor balance económico y operativo del proyecto en función de diversas estrategias de mantenimiento.
- Las vías que se vean afectadas por el plan de manejo de desvíos (tránsito desviado y generado por transporte de escombros y material de construcción) deben ser analizadas de manera particular en el capítulo de pavimentos por medio de un diagnóstico y evaluación deflectométrica para asegurar que al final de la etapa de construcción de la troncal, presenten igual o mejor condición funcional y estructural que el presentado inicialmente.

ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS Y RECOMENDACIONES:

BORRADOR

Deberá realizarse el análisis de alternativas con base en factores técnicos como drenaje, facilidades de construcción, tipo de subrasante y condiciones especiales de esta como efectos de la vegetación, entre otros aspectos. Además, deberán considerarse factores de conservación del espacio público, mantenimiento, medio ambiente y factores económicos. De esta forma, El Gerente Estructurador y Desarrollador recomendará las Dos (2) alternativas que considere más convenientes, con sus respectivos análisis, comparación técnica y económica entre ellas, ventajas y desventajas, posibles riesgos entre el Gerente Estructurador y Desarrollador y de LA ENTIDAD al escoger cada de ellas como definitiva para construcción y finalmente cual recomienda, como su propuesta definitiva para el diseño detallado en la Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, con la aprobación de la interventoría.

ESPACIO PÚBLICO ASOCIADO A LOS SEGMENTOS VIALES:

Con base en los resultados de la investigación geotécnica realizada para el diseño de pavimentos, el contratista - consultor deberá identificar y diagnosticar posibles condiciones especiales del subsuelo como suelos colapsables, expansivos, fisurados o dispersivos, así como los posibles efectos de la vegetación que puedan afectar las estructuras de espacio público asociado a las vías.

Además, deberán determinarse las condiciones de carga particulares o condiciones especiales del proyecto que requieran diseños y recomendaciones geotécnicas adicionales como accesos a garajes, zonas de parqueo y pompeyanos entre otros.

ESTUDIOS GEOTÉCNICOS PARA ESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS

Para las estructuras complementarias al proyecto, se deberán seguir los lineamiento generales que se presentan en los siguientes apartados, teniendo en cuenta la Normatividad vigente, en especial con la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR/2010 Ley 400 de 1997 Decreto 33 de 1998 y el Decreto 074 de 2001 (Microzonificación sísmica de Bogotá Distrito Capital), prestando especial atención a las zonas donde se puedan presentar sectores inestables desde el punto de vista geotécnico y toda la que pueda ser exigible por la entidades competentes, incluyendo en Código Colombiano de Puentes para el paso deprimido y demás .

En todo caso el consultor deberá presentar a consideración de la interventoría, para cada estructura complementaria proyectada, el tipo de perforaciones a realizar, el número de metros de perforación y su distribución, para que esta realice el correspondiente estudio y aprobación, y que permitan elaborar un estudio confiable, realizando además la correspondiente valoración económica de la investigación del subsuelo para esta actividad. Por estructuras complementarias se entienden las estructuras de contención adicionales, alcantarillas, box-culverts, entre otras posibles.

Para el trabajo de campo, el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá tener en cuenta, las perforaciones, su número y su profundidad, previa aprobación de la interventoría.

BORRADOR

Las perforaciones deberán incluir ensayos de campo, como mínimo el Ensayo de Penetración Estándar (SPT) y veleta de campo, y deberán reportar las fluctuaciones del nivel freático durante la perforación y valores de resistencia in-situ que permitan determinar las características del perfil estratigráfico. Los sondeos deberán estar referenciados con la topografía del proyecto.

En el informe del estudio de suelos debe anexarse todos los registros de perforación debidamente referenciados.

Ensayos de laboratorio: Por cada estrato o capa de suelo encontrado se realizarán ensayos de clasificación (granulometría y límites de Atterberg). Se deberán incluir valores de humedad natural y resistencia a lo largo del perfil del suelo. Para cada estrato se deberán realizar ensayos de compresión inconfinada, consolidación unidimensional y corte directo, previo estudio y aprobación de la interventoría en cuanto a la cantidad de ensayos requeridos y su pertinencia, de manera consistente con los presupuestos disponibles para este tipo de obras.

Perfil estratigráfico: Las muestras de suelo deberán clasificarse utilizando el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (USCS) y las rocas se describirán incluyendo identificación, grado de fracturamiento y demás información útil desde el punto de vista ingeniería, información que será condensada en perfiles estratigráficos que indiquen además los resultados de los ensayos de laboratorio obtenidos.

Análisis Geotécnico: Con base en el análisis de la información de campo, de laboratorio, en los resultados de estudios de socavación (en los casos en los cuales existan corrientes naturales que puedan afectar las obras) y resultados de la evaluación de cargas estructurales, se deberán evaluar las diferentes alternativas de cimentación o estabilización según sea el caso, y las obras complementarias que se estimen convenientes.

Dentro de los análisis de resultados de ensayos de laboratorio y de campo, se requiere descartar la existencia de suelos de comportamiento particular, como suelos colapsables, expansivos o dispersivos. El estructurador deberá reconocerlos y presentar las correspondientes recomendaciones para su tratamiento de manera que se asegure la estabilidad de las estructuras, deberán incluirse las memorias de cálculo, el diseño y planos de construcción requeridos.

Resultados, conclusiones y recomendaciones: Se presentará informe escrito indicando claramente las características del perfil de suelo utilizado en el diseño, y parámetros del suelo plenamente justificados a la luz de los resultados de los ensayos de laboratorio. Adicionalmente, se deberán presentar los resultados de los análisis geotécnicos, con las correspondientes recomendaciones producto del análisis (Técnico y Económico) de alternativas de solución, en aspectos como tipo y profundidad de cimentación, profundidad de socavación, método de estabilización con sus correspondientes dimensiones y número de elementos requeridos y obras complementarias, según sea el caso.

BORRADOR

En los informes escritos se deberán presentar las memorias de cálculo completas incluyendo análisis de capacidad portante, análisis de estabilidad, análisis de deformación vertical y horizontal, según sea el caso, presentando claramente los criterios adoptados en los análisis, resultados obtenidos y alternativas estudiadas, con los correspondientes referentes bibliográficos y teóricos empleados. Se presentarán recomendaciones del proceso constructivo, incluyendo excavaciones y manejo de agua durante esta etapa y cualquier otro aspecto que se considere conveniente para cumplir satisfactoriamente con el objetivo del proyecto.

ESTUDIOS GEOTÉCNICOS PARA REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

Teniendo en cuenta los resultados de la investigación de redes y de la investigación geotécnica preliminar, se ejecutará la exploración del subsuelo requerida, previa aprobación de la interventoría y de acuerdo con las normas técnicas establecidas por las empresas de servicios públicos. En todo caso el contratista - consultor deberá presentar a consideración de la interventoría, el tipo de perforaciones a realizar, el número de metros de perforación y su distribución, para que esta realice el correspondiente estudio y aprobación, y que permitan elaborar un estudio confiable, realizando además la correspondiente valoración económica de la investigación del subsuelo para esta actividad.

De igual forma los diseños deberán seguir la normatividad indicada, en especial las Normas vigentes de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y de cada y una de las Empresas prestadoras de servicios para la cual se está realizando el diseño de las redes.

ESTUDIOS GEOTÉCNICOS VIALES Y DISEÑO DE PAVIMENTO Y ESPACIO PÚBLICO ASOCIADO.

La etapa de Estudios y Diseños para pavimentos comprende la realización de la investigación geotécnica restante, el diseño detallado de la alternativa seleccionada, para la estructura o intervención, considerando aspectos como especificaciones de construcción y diseño de mezclas, teniendo en cuenta además los criterios indicados en el presente capítulo.

Adicionalmente a los espesores de las diferentes capas que componen la estructura de pavimento, el Estructurador debe efectuar los diseños de drenajes subsuperficiales y superficiales que permitan mantener un adecuado comportamiento estructural y funcional del corredor vial durante la vida útil del proyecto.

Como criterio general, los pavimentos en adoquín deben cumplir con la primera revisión de la NTC 2017. Es importante mencionar que, de acuerdo con la importancia del proyecto, se definen el tipo, frecuencia y valor de la especificación IDU ET 2011.

ESPACIO PÚBLICO ASOCIADO A LOS SEGMENTOS VIALES

Con base en la identificación de las características particulares del subsuelo, y en la identificación y diagnóstico correspondientes, el contratista - consultor deberá presentar el

BORRADOR

diseño detallado de las zonas de espacio público, presentando las recomendaciones y tratamiento respectivos. Los diseños y recomendaciones deberán estar debidamente sustentados desde el punto de vista geotécnico, con memorias y planos de detalle de las soluciones propuestas.

8.8. ESTRUCTURAS

Así como han sido presentados anteriormente los diferentes componentes que integran el proyecto, esta sección correspondiente a la concepción y diseño de estructuras. Dicha sección abarca todos aquellos temas referentes al dimensionamiento geométrico, revisión y cálculo de cargas, establecimiento de solicitaciones, cálculo de esfuerzos y deformaciones, selección de materiales, reforzamiento, así como, la interacción con el suelo de fundación tanto para estructuras nuevas como para estructuras existentes.

Entre las principales estructuras complementarias se pueden enumerar: los muros de gravedad, muros en voladizo, muros anclados, canales, cunetas y canaletas, box culverts, cajas de interconexión de redes, cajas para accesorios en redes de acueducto (válvulas, pitómetros, bocas de acceso, ventosas, etc), entre otros.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá realizar de acuerdo con las necesidades hidráulicas específicas, la identificación, dimensionamiento geométrico y estructural y cuantificación de las estructuras complementarias nuevas que deberán diseñarse.

Así mismo, deberá efectuar una verificación estructural adicional a la exigida por la EAAB del estado de conservación de las estructuras existentes estructuras de contención o estructuras de protección efectuando una investigación preliminar tanto de documentación como de reconocimiento directo de las estructuras incluyendo la programación de ensayos de diagnóstico estructural,

Adicionalmente, para estas estructuras deberá ejecutar una fase de investigación detallada que incluye la ejecución de ensayos, levantamiento dimensional y estructural a través de apiques, demoliciones puntuales y escaneado de elementos, un diagnóstico estructural; y finalmente, se deberá efectuar un análisis de alternativas desde el punto de vista de capacidad hidráulica, deterioro estructural, y capacidad de carga (cargas transitorias y permanentes mayores a las de diseño inicial) entre reforzar y reconstruir parcial o totalmente, y partiendo de prediseños que permitan analizar también la implicación económica de cada una de las alternativas propuestas.

Lo anterior a fin de definir cuáles de estas estructuras podrá ser reforzada o por el contrario diseñadas en su totalidad, conforme las condiciones de las estructuras y la normatividad que aplique.

NORMAS APLICABLES

BORRADOR

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá dar cumplimiento a las normativas con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables, dentro de los cuales cabe destacar:

- Norma colombiana de diseño de puentes del 2014 (CCP-14)
- AASHTO. American Association of State Highway Bridges
- Decreto 074 de enero 30 de 2001, el cual complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá D. C. Y se identifican los límites de Microzonificación Sísmica y se adoptan los espectros de diseño. Los cuales pueden ser modificados conforme a estudios de amenaza sísmica local como los que se exigen en los presentes Pliegos de Condiciones.
- Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR10
- Normas SISTEC de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
- Normas NTC 4774
- Decreto 279 de 2003
- NCHRP350 Americana para barandas de puentes vehiculares
- NCHRP537
- EN 1317 Europea para barandas de puentes vehiculares
- Roadside desing guide AASTHO versión actualizada

EVALUACIÓN DE CARGAS

De requerirse se deberán evaluar como mínimo las siguientes cargas:

Cargas muertas y permanentes: Correspondientes al peso propio de la estructura y a aquellas cargas adicionales que estarán siempre colocadas en la estructura, tales como: pavimento, barandas, riostras, etc.; efectuando los ajustes a las cargas calculadas por los modelos con base a estimaciones reales de cargas muertas de acuerdo con los levantamientos estructurales detallados realizados para las estructuras existentes.

CARGAS VIVAS:

- Estructuras nuevas enmarcadas en el CCP2014. En general las estructuras nuevas deberán contemplarse las condiciones de carga viva impuestas por el Camión de Diseño C40-95. Y en el caso de requerirse puentes nuevos que formen parte del trazado de las rutas del SITP existentes o futuras se deberán efectuar evaluaciones adicionales con la utilización de las cargas impuestas de los Buses actuando simultáneamente en varios carriles, sin aplicar el criterio de reducción por simultaneidad de cargas por número de carriles, redefiniendo los parámetros de impacto generados por el Bus.
- Para puentes peatonales, la carga viva será de 450 Kg/m² como mínimo.
- Fuerzas longitudinales. Tráfico de dos carriles en la misma dirección.
- Fuerzas Centrífugas. Generadas por curvas horizontales.
- Cargas de viento.
- Fuerzas Térmicas.
- Flotación.

BORRADOR

- Presión de Tierras.
- Evaluación Sísmica.

Se deberán utilizar los espectros de diseño que recomiende el especialista en geotecnia de acuerdo con las exigencias descritas en el Decreto Distrital 074 de 2001, para lo cual se utilizarán espectros diferentes a los de la microzonificación sísmica elaborados por medio de estudios de amenaza sísmica local según las exigencias que en términos de geotecnia se indican en el presente documento, buscando su homologación por parte del IDIGER para estructuras cercanas al lugar de evaluación que presenten las mismas condiciones del subsuelo y que a criterio del geotecnista presenten características similares de respuesta sísmica local; adicionalmente, para aquellas estructuras cercanas a espectros calculados mediante estudios de amenaza sísmica local ya aceptados por el IDIGER deberá buscarse igualmente la homologación de los mismos y utilizarlos en los estudios y diseños estructurales; finalmente, para aquellas estructuras donde no exista información de estudios previos o no se tengan previsto estudios de amenaza sísmica local se deberán utilizar los espectros definidos por el estudio de microzonificación sísmica tal como lo exige el Decreto Distrital mencionado.
Efectos de preesfuerzo interno o externo. Dentro de la evaluación de cargas se deberá contemplar se deberán simular las condiciones del sistema de preesfuerzo previsto de vigas nuevas, así mismo en el caso de estructuras existentes que requieran aumentar su capacidad deberá simularse de ser aplicable el preesfuerzo externo que sea definido; y para el caso de puentes peatonales que sean configurados con base en el diseño típico de la Cartilla se deberá definir y simular como condición de carga el pretensionamiento de las barras diagonales.

COMBINACIONES DE CARGA

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá tener en cuenta las combinaciones de carga descritas en el CCP-2014 o vigente; teniendo en cuenta combinaciones adicionales que contemplen un porcentaje de carga viva como carga muerta para las combinaciones de carga que involucran los análisis sísmicos, a fin de tener en cuenta las probables congestiones de tráfico peatonal y vehicular y cubrir la eventualidad de existencia de cargas vivas cuando ocurra el evento sísmico, para tal propósito el consultor deberá definir el porcentaje de carga viva a utilizar y someterlo a aprobación de la Interventoría del proyecto de acuerdo con la composición del tráfico y nivel de congestión esperado del estudio de tránsito.

No obstante, lo anterior el especialista deberá advertir cualquier incongruencia entre las diferentes normativas de referencia para que en forma conjunta con la Interventoría adopten las combinaciones de diseño aplicables al proyecto específico.

DISEÑOS DE PRUEBAS DE CARGA ESTÁTICAS Y DINÁMICAS

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá elaborar los protocolos para la ejecución pruebas de carga estáticas y dinámicas, en caso de ser necesaria para los pasos a nivel,

BORRADOR

como requisito para el recibo final de las estructuras, partiendo de la premisa que se tratan de pruebas para la verificación de la capacidad estructural.

Para tal propósito el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá adelantar las modelaciones matemáticas necesarias que reflejen cada una de las condiciones de carga de la prueba, definiendo los puntos críticos a controlar en términos de esfuerzos y deformaciones, tabulando los rangos de magnitudes esperadas tanto de esfuerzos como deformaciones según los modelos para cada uno de los incrementos y decrementos de carga incluyendo condiciones de precargas y elaborando memorias y planos detallados que incluyan dichas tablas para el seguimiento a las pruebas; también se deberán definir las especificaciones mínimas de los equipos a emplear y los sistemas de advertencia o alerta para definir la suspensión temporal o total de cada prueba específica.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá tener en cuenta los estudios, análisis y resultados de ejecución de pruebas de carga ejecutados con anterioridad al presente estudio en los diferentes proyectos del IDU, y la bibliografía internacional aplicable, mejorándolas y cubriendo como mínimo lo especificado en ellas.

MEMORIAS DE CÁLCULO

En las Memorias de Cálculo se debe indicar en forma clara el registro descriptivo de los cálculos realizados para el análisis y diseño de la estructura y las consideraciones empleadas lo cual soporta y fundamenta las dimensiones y refuerzos determinados, permitiendo verificar el cumplimiento de los procedimientos exigidos por la normatividad aplicable. Comprende, además, como mínimo lo siguiente:

- Descripción del proyecto (resultados generales del estudio de factibilidad).
- Contenido general (resultados de los análisis y diseños, resultados generales del estudio de suelos)
- Códigos y reglamentos tomados como base para la elaboración del proyecto.
- Especificaciones de materiales a utilizar en la estructura incluyendo cimentaciones y rellenos.
- Descripción de los modelos de análisis.
- Cargas de diseño, sus combinaciones y método de diseño empleado.
- Criterio para el análisis de cargas.
- Definición y justificación de los parámetros de resistencia empleados en la definición de la cimentación propuesta para las estructuras nuevas y existentes.
- Análisis sísmico.
- Verificación en condiciones de montaje, construcción y servicio.
- Resumen de Resultados del análisis. Debe ser breve y conciso, que relacione mediante gráficas y tablas filtradas los resultados seleccionados de los listados dados por los sofware de análisis, para cada combinación de carga empleada.
- Esquemas de soporte.
- Diseño de juntas.
- Memoria de cada uno de los elementos diseñados. Debe quedar claramente definida la selección del factor de modificación de respuesta para los elementos de

BORRADOR

soporte y el diseño debe garantizar la capacidad de disipación de energía de acuerdo con las exigencias de los sismos probables definidos en la etapa de factibilidad.
- Memoria impresa de la utilización del computador, señalando las zonas de las cuales se tomaron los valores de diseño. (No se aceptan listados de computador sin esta consideración).
- Despieces de los elementos estructurales y sus componentes.
- Índice de Cálculos.

Las memorias se deberán dividir en cuatro partes, las memorias de la etapa de diagnóstico, las memorias de la estructura, las memorias de análisis y definición de procedimientos constructivos y las memorias de diseños o protocolos de las pruebas de carga de cada estructura específica. El Estructurador deberá someter a aprobación de la Interventoría la tabla de Contenido de las memorias.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá entregar los planos estructurales teniendo en cuenta que este es el principal insumo para adelantar las labores de construcción, por lo cual los planos deben permitir la verificación de los siguientes aspectos:

- Definición y localización de la estructura incluyendo planos con planta general y alzados.
- Consistencia y uniformidad entre los diferentes dibujos y planos.
- Detalles de los elementos estructurales incorporados en la solución.
- Detalles constructivos especiales.
- Despieces detallados de cada uno de los elementos estructurales existentes y proyectados tales como vigas, pilas cimentaciones y rampas, incluyendo despieces de refuerzo de elementos de concreto.
- Dimensionamiento completo.
- Especificación de materiales.
- Especificación de las cargas de diseño.
- Especificaciones especiales sobre la fundación de estructuras.
- Planos de fabricación y montaje con sus respectivas recomendaciones.
- Detalles generales de Construcción a escalas comprensibles.

BORRADOR

8.9. ESTUDIO DE TRANSITO

OBJETIVOS

Cuantificar la demanda actual del tránsito (peatonal, ciclo usuarios y vehicular): situación sin proyecto, y la demanda futura: situación con proyecto.

Analizar, mediante la utilización de modelos de transporte y tránsito y con base en información primaria y secundaria, los efectos generales del proyecto sobre la

infraestructura involucrada para la situación del año base y las proyectadas, considerando los proyectos establecidos en el POT, Plan de Desarrollo y el Programa de inversiones del IDU para cada escenario.

Realizar análisis de capacidad y niveles de servicio y riesgos de accidentalidad con y sin proyecto y plantear alternativas de solución.

Recomendar las adecuaciones viales necesarias sobre el área de influencia para optimizar el funcionamiento de los proyectos.

Elaborar los diseños de señalización y en caso de requerirse, de los dispositivos de control de tránsito para las condiciones de operación planteadas para los ejes a proyectados, y su aprobación ante la SDM.

El alcance general del estudio:

- Realizar el estudio de tránsito para los tramos viales que solicite la SDM, con el fin de caracterizar en detalle, el volumen de todos los actores (motorizados y no motorizados), en cumplimiento de las normas vigentes y de acuerdo con las prácticas que, en materia de tránsito y transporte, garantizando la adecuada operación dando prioridad al modo peatonal.
- Realizar los diseños de señalización vertical y horizontal de los ejes proyectados bajo las, de acuerdo con los lineamientos y parámetros de presentación, revisión y aprobación de la Secretaría Distrital de Movilidad, contemplando las condiciones y definiciones arquitectónicas del proyecto y la arquitectura y carácter urbanístico de la zona de la ciudad en la cual se desarrolla.
- Determinar detalladamente las cantidades y costos producto de los diseños de señalización vertical y horizontal, del diseño de los dispositivos de control de tránsito para la operación definida y del diseño del plan de manejo de tránsito, para efectuar adecuadamente las implementaciones en la etapa de construcción de cada uno de los elementos.
- Determinar el número de ejes equivalentes para cada uno de los tramos proyectados que servirá de insumo para el diseño de pavimentos.
- Los productos correspondientes al estudio de tránsito, incluyendo su metodología para elaboración y toma de información, diseños de señalización y plan de manejo de tránsito deben contar con la aprobación de la Interventoría en los plazos y términos establecidos en los Pliegos de Condiciones del contrato.
- Se debe realizar una evaluación a corto, mediano y largo plazo de las soluciones vehiculares y peatonales planteadas, para determinar e identificar las condiciones de operación en los escenarios futuros del proyecto.

A efectos de lograr dar alcance de una manera eficiente el objeto del Estudio de Tránsito y Transporte, se deben desarrollar las siguientes actividades, para la toma de información y viabilidad técnica:

CARACTERIZACION

BORRADOR

Caracterización física de la zona de estudio y su área de influencia Caracterización e identificación de la infraestructura física de los proyectos en estudio y de la red vial asociada, relevantes para el óptimo desempeño del área de influencia en estudio.

Caracterización operacional de la zona de estudio y su área de influencia Identificación de las condiciones operacionales, desde el punto de vista vehicular, peatonal y ciclovial, teniendo en cuenta, como mínimo, los siguientes aspectos (Sistemas de transporte según el tipo de componente, Configuración geométrica del corredor, Períodos de máxima demanda, Identificación de sitios críticos, Definición de tramos homogéneos, Clasificación vehicular y direccional del tránsito, Zonas generadoras y atractoras de tránsito peatonal, Puntos de mayor concentración de la demanda de pasajeros y de mercancías, paraderos, estaciones y parqueaderos.

TOMA DE INFORMACIÓN PRIMARIA

Para el proceso de toma de información, se deben utilizar formatos prediseñados, los cuales además de la información particular de cada estudio deben incluir como mínimo los siguientes datos:

- Nombre del estudio
- Razón social de la Entidad Contratante y Consultor
- Localización o dirección
- Esquema de localización respecto al norte geográfico
- Fecha
- Condiciones climáticas
- Hora inicial y final de diligenciamiento del formato
- Sentidos de flujo
- Nombre del aforador o encuestador
- Nombre del supervisor
- Número de la hoja que se esté empleando y el número total de hojas.

La metodología empleada para la toma de información, procesamiento y generación de resultados estará acorde con la establecida en el Manual de Planeación y Diseño para la Administración del Tránsito y el Transporte de Bogotá, de la antigua STT hoy SDM. Para garantizar la confiabilidad de la información, el Consultor deberá capacitar a los aforadores.

Recolección De Información Secundaria

Para el desarrollo del proyecto el consultor deberá consultar información secundaria de estudios relacionados con el tema de tránsito y transporte y de movilidad en general adelantados por entidades como la SDM de Bogotá, D.C., el IDU y la SDP.

Análisis de la Información Primaria y Secundaria

BORRADOR

Mediante el procesamiento de la información primaria y secundaria se procederá a caracterizar la demanda de los diferentes actores de tránsito actuales sobre el corredor y la malla vial conexa dentro del área de influencia del proyecto.

Proyecciones de tránsito

Para efectos de proyectar la información registrada a los diferentes escenarios de análisis considerados, se realizarán mediante el proceso de modelación para el año base y los escenarios considerados a 5, 10, 15 y 20 años, esta información será el insumo para el análisis de capacidad y niveles de servicio y pavimentos que evaluará las condiciones geométricas y de oferta del proyecto.

Con el propósito de cuantificar el potencial del tránsito a ser atraído se examinará el efecto de la construcción del proyecto sobre otros ejes viales adyacentes, así como también serán considerados los proyectos en ejecución y programados por la Administración en el área de influencia del o los proyectos.

PRODUCTOS A ENTREGAR

Diseño de la Señalización Horizontal y Vertical

Los diseños de señalización horizontal y vertical deben cumplir con los formatos, lineamientos y procedimientos de presentación, revisión y aprobación definidos por la Secretaría Distrital de Movilidad; la interventoría deberá verificar y avalar que se cumplan esos requisitos.

Los planos con el diseño de la señalización horizontal y vertical se deberán presentar a escala 1:500 impresos y en archivo magnético, en los formatos vigentes y exigidos por la SDM de Bogotá, D.C y con su aprobación respectiva. En el rótulo debe aparecer el nombre, matrícula y firma del especialista que realizó el diseño y el respectivo visto bueno de la Interventoría y/o quien haga sus veces designado por el IDU.

El proyecto de señalización debe estar localizado geográficamente, garantizando que los valores de coordenadas informados respecto a los del sistema de referencia no superen 1 metro de distancia.

8.10. ESTABILIDAD DE TALUDES Y GEOTECNIA

En caso de ser necesario el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá presentar el estudio de estabilidad de taludes

OBJETIVOS

BORRADOR

- Determinar las características geológicas y geotécnicas reales (actuales) de las áreas asociadas a las obras de urbanismo del Plan de Implantación.
- La evaluación y análisis general de los tramos viales y áreas asociadas a las obras de urbanismo, en términos de estabilidad y seguridad, desde el punto de vista geodinámico
- La evaluación y análisis particular de los materiales expuestos en los tramos viales y áreas asociadas a las obras de urbanismo en términos de estabilidad, seguridad y posibilidades de actividad, desde el punto de vista geodinámico
- La clasificación de materiales, para excavación, explanación, uso y pagos
- Evaluación de las Fuentes de Material

Los alcances del estudio geotécnico incluyen:

- Análisis de la estabilidad de los taludes de los tramos viales y áreas asociadas a las obras de urbanismo, en función de la evaluación de las condiciones geotécnicas y/o geodinámicas, propias de los tramos viales y áreas asociadas a las obras de urbanismo o adyacentes a éste a diferentes escalas y distancias.
- Clasificación de materiales, para pago y/o excavación de estos.
- Investigación geológica y/o geotécnica de superficie, y del subsuelo, en “ponteaderos”, cruces menores de cuerpos de agua, y demás sitios que surjan, de interés especial.

Los estudios deben contener información que contribuyan a establecer las propuestas de cortes de taludes y otras recomendaciones, en función de que las condiciones del terreno, y/o de los materiales involucrados, sean adecuadas o favorables en general para:

- La estabilidad de cortes / explanaciones.
- La fundación de terraplenes.
- La fundación de estructuras de contención, drenaje, etc.
- La estabilidad de zonas con comportamiento homogéneo.
- Determinar posibles fuentes de amenaza o riesgo para la vía.

La metodología para el desarrollo del estudio debe incluir como mínimo:

- Reconocimientos detallados del terreno.
- Investigación / Adquisición de información (Cartográfica, Aero–fotográfica, técnica, científica, gráfica y textual), en instituciones / entidades relacionadas.
- Procesamiento de la información allegada en: Campo, Oficina / Laboratorio
- De ser necesario se deberán plantear procesos de excavación e instrumentación

Los estudios y diseños deberán ser aprobados por la INTERVENTORÍA y deberán ser suficientes para realizar las recomendaciones geotécnicas de todas y cada una de las obras a proyectar, así como los tratamientos a los cortes y rellenos que genere el proceso constructivo.

CONSIDERACIONES GENERALES

BORRADOR

El Gerente Estructurador y Desarrollador entregará los nodos más importantes del Proyecto en dibujo de 3D en medio magnético y físico, además debe usar herramientas como las fotografías aéreas, para mostrar los diseños del Proyecto.

También debe suministrar en medio magnético y físico, la información durante el desarrollo del proyecto para las diferentes presentaciones ante las entidades competentes y que sean requeridos por el supervisor.

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá presentar una programación de estudios y diseños y trámites realizados ante las diferentes entidades en un informe mensual de los avances en los diseños.

PROYECTO INMOBILIARIO

Elaborar los estudios y diseños de detalle, arquitectónicos, técnicos y complementarios, incluyendo la gestión para la obtención de permisos, autorizaciones, aprobaciones y licencias de construcción y los espacios públicos aferentes en el área útil e interna para la construcción de los proyectos inmobiliarios de la manzana 10 y 22 de acuerdo con el Plan de Implantación.

Para desarrollar las edificaciones de las manzanas 10 y 22, el Gerente Estructurador y Desarrollador deberá como mínimo realizar las siguientes actividades, sin perjuicio de las demás que se identifiquen en los lineamientos del presente documento:

- Estudios y Diseños
- Estudio de Suelos
- Estudio Bioclimático
- Levantamientos topográficos
- Diseño Arquitectónico detallado, en concordancia con la normativa urbanística y la NSR10 y sus decretos reglamentarios
- Diseño Estructural en concordancia con la normativa NSR10
- Estudio de movilidad vertical
- Diseño Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias
- Diseño instalaciones Eléctricas
- Diseño Sistemas de Ventilación
- Diseño de Sistemas de Redes Contra incendio
- Diseño de sistemas de seguridad y control
- Diseños Bioclimáticos

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá efectuar el trámite de la licencia de construcción, cumpliendo con los anteriores requisitos y los que estipule la Curaduría Urbana en el formato de Revisión de Información de Proyecto, según normatividad vigente al momento de la radicación.

BORRADOR

El diseño debe contemplar desde el inicio parámetros de construcción sostenible y en esa medida también deberá contar con un equipo de diseño interdisciplinario e integrado desde la concepción del proyecto, en el que se establezcan acciones que apunten al cumplimiento de los siguientes criterios:

- **Control contaminación atmosférica:** Garantizar la calidad ambiental exterior, mediante el control de las emisiones atmosféricas y del ruido que se generan desde la edificación, durante su ciclo de vida.

- **Materiales y técnicas constructivas:** Utilizar materiales, técnicas constructivas y tecnologías que minimicen la afectación sobre la salud y los recursos naturales.

- **Uso eficiente del agua:** Minimizar las afectaciones que durante el ciclo de vida de la edificación se genera en la calidad y cantidad del recurso hídrico, y los riesgos de inundación.

- **Uso eficiente de la energía:** Minimizar el uso de energía durante el Ciclo de vida de la Edificación, mediante la implementación de estrategias bioclimáticas, uso eficiente de la luz natural, utilización de fuentes no convencionales de energía y el apoyo de sistemas de control electrónico

- **Manejo adecuado de residuos:** Reducir el impacto que los residuos sólidos derivados del Ciclo de vida de las Edificaciones, producen sobre el territorio, mediante su minimización en la generación, su conversión en recursos aprovechables y su adecuada disposición final.

- **Confort al interior del proyecto:** Con el objetivo de disminuir el consumo energético se deben realizar los diseños y las especificaciones técnicas del proyecto atendiendo las recomendaciones de un estudio bioclimático, así como manejo de Corrientes de Aire, aprovechamiento de la trayectoria solar.

8.11. PRESUPUESTO Y PROGRAMACIÓN DE OBRA

Deberá incluirse el cálculo de todas las actividades relacionadas en el presupuesto, con sus respectivos análisis de precios unitarios, cantidades y rendimientos de acuerdo con las condiciones de la zona identificadas en el estudio, además los costos de insumos ajustados al mercado. Así mismo deberá realizar una proyección de la programación de la obra en MS Project de acuerdo con los rendimientos establecidos en los APU's. Adicionalmente se debe registrar la utilización de los recursos (Equipos, Recurso Humano) para la elaboración del correspondiente cronograma, utilizando el programa de control de obra conocido MS Project.

BORRADOR

Se debe tener en cuenta, en la presentación del informe final donde se relacionen los APU's y el presupuesto, los soportes necesarios y especificaciones técnicas que den total claridad a la Empresa de la obtención de los precios allí consignados, mediante un estudio de mercado respectivo.

Adicionalmente, El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá suministrar los costos directos, indirectos y la justificación del factor prestacional incluidos en los presupuestos, elaborados en los formatos suministrados por la Empresa para este procedimiento.

EQUIPO MÍNIMO ESTIMADO PARA ETAPA 2 - PREVENTAS

El Gerente Estructurador y Desarrollador para la ejecución del Contrato de Colaboración Empresarial deberá garantizar que a través de la persona natural o jurídica Consultor contratado se dispondrá del equipo mínimo estimado para ejecución de la Etapa 2 – Preventas, para el desarrollo del proyecto, y los cuales deberán contar con los siguientes requisitos mínimos:

El equipo mínimo de trabajo deberá ser vinculado por el proponente seleccionado al proyecto (persona natural o jurídica Consultor), máximo tres (3) días posterior a que sea decretada la viabilidad técnica, jurídica y financiera, como resultado de la Etapa 1 - Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario.

PERSONAL
Coordinador de Ventas
Asesores de Ventas
Abogado Especialista en Comercialización de Unidades Inmobiliarias
Publicista Especialista en Comercialización de Unidades Inmobiliarias

NOTA: Este equipo mínimo es el sugerido por la EMPRESA, sin embargo, no exime al Gerente Estructurador y Desarrollador de contratar el personal que considere necesario para la correcta ejecución de la Etapa en desarrollo.

9. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL.

Las actividades previstas en el presente Contrato de Colaboración Empresarial se desarrollarán en la ciudad de Bogotá D.C, y se entiende por lo tanto que es la misma ciudad que será el domicilio contractual.

BORRADOR

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá estar domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. Una vez legalizado el Contrato de Colaboración Empresarial y asignado al supervisor y/o interventor, se realizará un comité posterior a la firma del Acta de Inicio, entre El Gerente Estructurador y Desarrollador y el supervisor y/o interventor del contrato por parte de la EMPRESA, con el fin de determinar el inicio de las actividades y establecer protocolos para la ejecución del contrato, tales como días de comité de seguimiento semanal, entrega de informes de avance, y datos de contacto, así como programación de visitas a los predios objeto del contrato con el fin de identificar situaciones en sitio y adelantar los estudios y análisis a los que haya lugar.

10. IMPACTO AMBIENTAL

El Gerente Estructurador y Desarrollador organizará los trabajos de tal forma que los procedimientos aplicados sean compatibles no solo con los requerimientos técnicos necesarios, sino con las disposiciones legales y reglamentarias sobre la minimización del impacto ambiental, en forma previa a la iniciación de las actividades respectivas. Se buscará minimizar las entregas en papel, lo cual se debe garantizar a partir de las definiciones del Plan de Calidad aprobado. Así mismo, se deberá dar cumplimiento a los protocolos de bioseguridad vigentes, de acuerdo con lo definido en el Plan de Calidad.

11. NORMAS TÉCNICAS APLICABLES

Los procedimientos y metodologías, para llevar a cabo la elaboración y entrega de los productos y bienes derivados del Contrato de Colaboración Empresarial, son responsabilidad del El Gerente Estructurador y Desarrollador, quien deberá seguir los lineamientos establecidos en las normas vigentes aplicables; es responsabilidad de El Gerente Estructurador y Desarrollador y de los contratistas derivados investigar y conocer la totalidad de las leyes y normas que rigen el presente proceso. Por lo anterior, en ningún caso se exime a El Gerente Estructurador y Desarrollador de la verificación y aplicación de la normativa legal vigente y no se hace responsable a la EMPRESA de la omisión de alguna de ellas esto sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento por parte de El Gerente Estructurador y Desarrollador de cualquier otra norma que se encuentre vigente al momento de ejecutar las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Colaboración Empresarial.

Principios

Los principios que rigen estos lineamientos técnicos son de carácter nacional y se encuentran contenidos principalmente en la Norma Técnica Colombiana de Construcción Sismo Resistente — NSR 10- los cuales son de obligatorio cumplimiento en el diseño y construcción de proyectos de infraestructura a nivel nacional, asegurando así adecuados procedimientos de diseño y ejecución de obras con altos índices de seguridad y calidad. También obedecen a Normas Técnicas Colombianas y reglamentaciones tanto distritales como nacionales, como parte de la complementación a un sistema de requerimientos técnicos de edificabilidad.

BORRADOR

Algunos lineamientos técnicos están sujetos al lugar de implantación del proyecto, por lo que no todos deben considerarse generales, sino que deben obedecer a una particularidad según los requerimientos y necesidades que obedecen al contexto del lugar de actuación del proyecto.

12. ACCESO A LAS ZONAS DE TRABAJO

El Gerente Estructurador y Desarrollador deberá visitar el predio objeto del presente proceso con el fin de garantizar la incorporación de todas sus condiciones técnicas en los diseños y estudios técnicos desarrollados. Para tal fin deberá coordinar oportunamente con la EMPRESA teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad actual al mismo. El Gerente Estructurador y Desarrollador no podrá invocar desconocimiento del lugar de ejecución, teniendo en cuenta que, en la documentación del presente proceso, se encuentra la ubicación exacta del proyecto a desarrollar.

SOLICITANTE
Firma
Nombre: **AMALIA MUÑOZ NEIRA**
Cargo: **SUBGERENTE DE GESTIÓN INMOBILIARIA**

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Oscar Raúl Pinto Celis	Contratista	Subgerencia de Desarrollo de Proyectos	
Elaboró:	Natalia Andrea García Florián	Contratista	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria - Gerencia de Estructuración de Proyectos	
Revisó (Contractual):	Yolanda Zulima Vallejo Díaz	Contratista	Dirección de Gestión Contractual	
Revisó:	Laura Bibiana Polanía Ruiz	Gerente 039-2	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria - Gerencia de Estructuración de Proyectos	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				

BORRADOR

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	**BORRADOR DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR**
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE UN GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESAROLLADOR

Objeto

"CONTRATAR UN COLABORADOR EMPRESARIAL PARA LA ESTRUCTURACION, DESARROLLO Y EJECUCION INTEGRAL DEL PROYECTO URBANISTICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO - SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA"

DICIEMBRE 2022

BORRADOR

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	**BORRADOR DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR**
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

1. ENTIDADES INVOLUCRADAS EN EL PROYECTO 5
1.1. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – LA EMPRESA 5
1.2. Convocatorias anteriores 6
1.3. Marco Normativo vigente y aplicable al proyecto 9
1.4. Licencias Urbanísticas 15
1.4.1 Manzana 22 15
1.4.2 Manzana 10 16
1.5. Descripción del proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA 16
1.5.1 Localización 17
1.5.2 Generalidades 17
1.6. Predios afectos o BIENES INMUEBLES DE INVERSIÓN y antecedentes adquisición 20
1.6.1 Antecedentes de adquisición predial 20
1.6.2 Predios afectos 22
1.6.3 Contrato de arrendamiento contenedores 30
1.7. El Instituto para la Economía Social – IPES 33
1.7.1 Convenio Interadministrativo 1725 de 2007 – AREAS IPES 33
1.8. Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista 34
1.9. Glosario 36
1.10. Justificación de la necesidad que se pretende satisfacer 42
2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y ALCANCE DEL OBJETO 44
2.1. Objeto de proceso de selección 44
2.2. Objetivos Específicos 44
2.3. Alcance 44
2.3.1 Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario 45
2.3.2 Etapa 1-A Inversionistas 46
2.3.3 Etapa 2 – Preventas 48
2.3.4 Etapa 3 - Ejecución del Proyecto Urbanístico 49
2.3.3 Etapa 4 - Ejecución del Proyecto Inmobiliario 50
2.3.4 Fuente y recursos dinerarios para la ejecución del Proyecto Inmobiliario 51
2.3.5 Diseño Participativo 51
2.4. Modelo de negocio 52
2.4.1 Contrato de GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR 53
2.4.2 Rondas de vinculación/comercialización a EXPROPIETARIOS Y COMERCIANTES DEL SECTOR 54
2.4.3 Ejecución del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario 58
2.5. Esquema fiduciario 59
2.6. Recomposición del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA 60
3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN 61
3.1. Contrato a Celebrar 62
4. ANÁLISIS DEL SECTOR, VALOR DEL CONTRATO, PROPUESTA ECONÓMICA Y FORMA DE PAGO 66
4.1. Análisis del sector 66
4.2. Valor del contrato 66
4.2.1. Monto mínimo de Preinversión que deberá tener disponible el adjudicatario para presentarse al proceso de selección 66

BORRADOR

4.2.2. Monto a pagar por los INVERSIONISTAS por el aporte realizado por la EMPRESA al proyecto 68
4.2.3. Monto a pagar por el adjudicatario por el aporte realizado por la EMPRESA al proyecto 68
4.3. Plazo para el pago del aporte de la EMPRESA 69
4.3.1. Pago del aporte de la EMPRESA con Recursos de los INVERSIONISTAS 69
4.3.2. Pago del aporte de la EMPRESA con Recursos del proyecto 69
4.4. Comisión de Gerencia de la EMPRESA 70
5. FUENTE DE LOS RECURSOS 70
5.1.1. Fuente de Recursos Preinversión, Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario 70
5.1.2. Fuente de Recursos Etapa 2 – Preventas 70
5.1.3. Fuente de Recursos Etapa 3 y Etapa 4 – Ejecución del Proyecto Urbanístico y Ejecución del Proyecto Inmobiliario 70
6. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES EN EL CONTRATO A CELEBRAR 71
6.1. Obligaciones Generales del Adjudicatario 71
6.2. Obligaciones del ADJUDICATARIO – Etapa 1 Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario 74
6.5. Obligaciones de la EMPRESA 78
6.6. Obligaciones del COMITÉ TÉCNICO 80
7. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN 80
7.1. PROPONENTE 80
8. REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES 80
8.1.1. Documentos expedidos en el exterior 81
8.1.2. Verificación sistema de administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo – SARLAFT 83
8.2. Requisitos jurídicos habilitantes 84
8.2.1. Carta de Presentación de la Propuesta ..... **Error! Bookmark not defined.**
8.2.2. Objeto Social ..... **Error! Bookmark not defined.**
8.2.3. Autorización del Representante Legal y/o Apoderado. **Error! Bookmark not defined.**
8.2.4. Proponentes plurales ..... **Error! Bookmark not defined.**
8.2.5. Certificación de pagos de seguridad social y aportes legales. **Error! Bookmark not defined.**
8.2.6. Garantía de seriedad de la propuesta 94
8.2.7. Registro Único Tributario – RUT 97
8.2.8. Boletín Distrital de Responsables Fiscales 98
8.2.10. Certificado del Sistema de Información y Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad – SIRI–Vigente, expedido por la Procuraduría General de la Nación 98
8.2.11. Certificado de Antecedentes Judiciales 98
8.2.12. Consulta RNMC 99
8.2.13. Definición De La Situación Militar 99
8.3. Requisitos financieros habilitantes 102
8.4. Requisitos Técnicos Habilitantes 108
8.4.1. Equipo Mínimo Habilitante 108
9. CRITERIO DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS 108
PROMOCIÓN DE SERVICIOS NACIONALES O CON TRATO NACIONAL 111
ACREDITACIÓN DEL PUNTAJE POR SERVICIOS NACIONALES O CONTRATO NACIONAL 113

BORRADOR

INCORPORACIÓN DE COMPONENTE NACIONAL EN SERVICIOS EXTRANJEROS ..... **Error! Bookmark not defined.**
10. CRITERIOS DE DESEMPATE – COMUNICACIÓN DECISIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA / O COMUNICACIÓN DE DECLARATORIA DE DESIERTO 113
10.1. Criterios de desempate 113
11. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO 126
12. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARRROLLADOR - AMPLIAR A OTRAS GARANTÍAS NO SOLO POLIZAS REFERENTE EL D. 1082 126
13. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA 127
14. CONDICIONES PARA SUSCRIPCIÓN, PERFECCIONAMIENTO, EJECUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO 128
14.1. Perfeccionamiento y requisitos de ejecución 128
14.2. Liquidación del contrato 128
14.3. Mecanismos alternativos de resolución de conflictos . **Error! Bookmark not defined.**
15. REGLAS Y CRONOGRAMA DEL PROCESO 130
16. LISTADO DE ANEXOS 130
17. CERTIFICACIÓN Y SOLICITUD 131

BORRADOR

JUSTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

Para el futuro proceso de selección LA EMPRESA presenta las condiciones generales del proyecto, que deberán ser tenidas en cuenta por los futuros oferentes para la presentación de su oferta y la ejecución del contrato.

1. ENTIDADES INVOLUCRADAS EN EL PROYECTO

1.1. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – LA EMPRESA

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en adelante LA EMPRESA, es una empresa industrial y comercial del Distrito Capital, vinculada a la Secretaria Distrital del Hábitat, creada mediante Acuerdo Distrital 33 de 1999 y posteriormente fusionada con Metrovivienda mediante el Acuerdo Distrital 643 de 2016 del Concejo de Bogotá, cuyo objeto misional, de conformidad con lo previsto en el artículo 4° de este último Acuerdo, es *"(…) identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C., y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa"*.

De acuerdo con su objeto y naturaleza, LA EMPRESA desarrolla actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, razón por la cual se encuentra sometida a las normas civiles y comerciales del derecho privado y a su propio Manual Interno de Contratación, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011.

Dentro de las actividades principales que componen el objeto misional de la Empresa, según los términos del referido Acuerdo Distrital No. 643 de 2016, se encuentran, entre otras: *"Gestionar, liderar, ejecutar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, y en general, de proyectos estratégicos en cualquier clase de suelo de acuerdo con la política del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente"*, así mismo se encuentran comprendidas dentro de este ***"Vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria, y demás actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario"*** **(negrilla fuera del texto).**

Mediante el Acuerdo 01 de 2016 "*Por el cual se adoptan los estatutos de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.,*

BORRADOR

Empresa Industrial y Comercial del Distrito CAPITAL", la Junta Directiva establece como una de sus facultades: *"Ejecutar todos los actos, contratos y negocios jurídicos que se relacionen directa o indirectamente con su objeto, o que faciliten su ejecución, así como aquellos que permitan a la Empresa el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones y, en general, realizar todo tipo de actos y/o contratos no prohibidos por la ley, y que sean útiles para el cumplimiento de los fines de la Empresa."*

También se encuentra tiene entre sus funciones la de *"Velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y ambientales por parte de los desarrolladores de los Proyectos promovidos por la entidad"*, de acuerdo con lo definido en el artículo 6 del mismo Acuerdo.

LA EMPRESA será la entidad convocante para efectos del presente Proceso de Selección.

1.2. Convocatorias anteriores

El Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, cuyo fideicomitente inicial es LA EMPRESA, y cuya vocera y administradora, en su momento, era FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, suscribe con Unión Temporal Urbe Capital el 2 de octubre de 2007 el contrato de gerencia de EL PROYECTO, cuyo objeto consistió en realizar la gestión administrativa, comercial, financiera, técnica y jurídica del PROYECTO INMOBILIARIO COMERCIAL en el sector de San Victorino.

En ejecución de este contrato, se realizaron diseños urbanos, arquitectónicos, actividades de comercialización y diversos ejercicios financieros (hoy desactualizados) para el cumplimiento del objeto contractual; sin embargo, el proyecto no alcanzó el punto de equilibrio y de factibilidad económica definitiva establecido como requisito para el desarrollo de la fase operativa denominada inicio de la construcción. Por este motivo, se dio por terminado de manera anticipada el contrato de gerencia en los términos establecidos en el contrato fiduciario[1] y, por tanto, se definió que el PROYECTO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA requería reingeniería y un nuevo esquema de negocio.

Posteriormente, la JUNTA DEL FIDEICOMISO instruyó a la Fiduciaria Bogotá S.A. para que, como vocera y administradora de EL FIDEICOMISO, contratara una

[1] Las erogaciones asociadas al contrato de gerencia de la UT Urbe Capital se incluyen dentro de los costos asociados del proyecto a recuperar en el cálculo del precio base de la presente convocatoria.

BORRADOR

banca de inversión, con el objetivo de estructurar un nuevo modelo de negocio.

Como resultado de lo anterior, en el año 2011 se procedió con la contratación de Equity Investment S.A. y State Business Group S.A.S, banca de inversión que propuso la figura de Inversionista Constructor. El modelo de negocio propuesto tuvo que ser replanteado durante el año 2012, para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Convenio Interadministrativo 1725 de 2007, suscrito entre LA EMPRESA y el Instituto para la Economía Social – IPES -, donde se definió la entrega de áreas construidas dentro del proyecto inmobiliario comercial, por las cuales el IPES igualmente realizó un aporte en el Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, el 16 de octubre de 2012 se dio curso al proceso de licitación en etapa de pre - términos, para la selección del Inversionista constructor. Para este proceso, se modificó el nombre del proyecto en la Etapa 1 de la Manzana 22, que en adelante y para términos de esta convocatoria se denominará "San Victorino - Galería de Comercio Popular",[2]"; además, se incluyeron varios condicionamientos para la venta de las unidades inmobiliarias resultantes y del área denominada Recinto Comercial, para ampliar la participación de los interesados en adquirir dichas unidades en el ANEXO COMERCIAL DE ESTE PROCESO, ver ANEXO 2 Anexo Comercial Proceso 2012. Todo lo anterior, concluyó con la declaratoria de desierto del Proceso de Selección el 7 de diciembre de 2012, en razón a que no hubo proponentes interesados.

En el año 2013, la Gerencia General de LA EMPRESA instruyó a las diferentes direcciones de la entidad para que se realizara un análisis exhaustivo de las causas que ocasionaron la falta de proponentes en el proceso anterior, así como del modelo de negocio a implementar, desde los componentes técnicos, comerciales, jurídicos y financieros. Del referido análisis, contenido en los numerales del 1.08 al 1.18 del documento de los Estudios Previos del proceso en mención, se determinó que el esquema de negocio más conveniente para el PROYECTO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA y para LA EMPRESA, era el de vincular a un Inversionista - Promotor Inmobiliario – Constructor al FIDEICOMISO, con el propósito de enajenarle los activos fiduciarios que conformaban EL FIDEICOMISO.

BORRADOR

[2] La Etapa 1 del proyecto de renovación urbana "San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista", está ubicada en la manzana 22 (torres B, C, D, E y F), entre la carrera 11 y la carrera 12 A, y entre las Calles 9 y 10 de la ciudad de Bogotá D.C

La Junta del Fideicomiso, en el mes de septiembre de 2013, aprobó el nuevo modelo de negocio, consistente en la vinculación de un Inversionista - Promotor Inmobiliario – [i]Constructor, que adquiriera los derechos fiduciarios que conformaban EL FIDEICOMISO. Así mismo, ratificó la ejecución de la Etapa 1 [3]de la manzana 22 del proyecto denominado "San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista", e instruyó a Alianza Fiduciaria S.A, como vocera y administradora de EL FIDEICOMISO (para ese momento, y actual fiduciaria administradora del fideicomiso, como se expondrá más adelante)[4], la publicación de las reglas de selección 002, correspondientes al nuevo Proceso de Selección.

En efecto, en el mes de octubre de 2013 se publicaron las reglas de selección 002, para que, en igualdad de condiciones, se presentaran ofertas para la compra de los derechos fiduciarios correspondientes a la Etapa 1 Manzana 22 del proyecto. Sin embargo, dicha convocatoria fue declarada desierta el 5 de noviembre de 2013 al no contar con propuestas.

Posteriormente, en el año 2018, se publicó la INVITACIÓN PÚBLICA 12 DE 2018 cuyo objeto fue "DESARROLLAR EL PROYECTO URBANO INMOBILIARIO COMERCIAL EN EL SECTOR DE SAN VICTORINO MEDIANTE LA ENAJENACION DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DE LA ERU Y OTROS DERECHOS, EN EL FIDEICOMISO SAN VICTORINO". Como resultado del proceso hubo declaratoria de desierto el 8 Julio de 2019 con motivo de que (...) "ninguno de los proponentes cumplió con los requisitos habilitantes dentro del proceso de Invitación Pública No. 12 de 2018, y que a los mismos se les aplicó causal de rechazo, y se procede a declarar DESIERTO el proceso".

Luego, en el año 2019, se publicó la convocatoria ERU-IPRE-04-2019 cuyo objeto fue "DESARROLLAR EL PROYECTO URBANO INMOBILIARIO COMERCIAL EN EL SECTOR DE SAN VICTORINO MEDIANTE LA ADQUISICIÓN DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS QUE OSTENTA LA ERU EN EL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, LO CUAL INCLUYE LOS COMPROMISOS EN FAVOR DEL IPES DERIVADOS DEL CONVENIO 1725 DE 2007, TODO LO ANTERIOR, DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA CARTILLA ANEXA, LA CUAL HACE PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL ACUERDO MARCO."; invitación que resultó en la terminación anticipada del proceso, en Agosto 29 de 2019, como consecuencia de las observaciones

BORRADOR

[3] Remitirse a la nota al pie No. 2

[4] Remitirse al numeral 1.8 del presente documento

presentadas, lo cual hizo necesario replantear aspectos relacionados con el proceso de selección que permitiera el desarrollo del proyecto en pro de lograr dar cumplimiento a los objetivos que se plantearon a través del mismo.

Persistiendo la necesidad e intención de desarrollar el proyecto, en el mes de septiembre de 2019, Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, instruida por LA EMPRESA como su fideicomitente, procede a adelantar el proceso ERU- IPRE-06-2019[5], cuyo objeto era "SELECCIONAR UN FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR QUE SE VINCULE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA CUYA VOCERA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A., PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO URBANO INMOBILIARIO COMERCIAL EN EL SECTOR DE SAN VICTORINO". No obstante, y pese a que se recibió una oferta, el proceso fue declarado desierto el 13 de diciembre de 2019, toda vez que el oferente incurrió en causal de rechazo, de conformidad con las condiciones establecidas en los términos de referencia del mencionado proceso.

En el mes de Julio de 2021, la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. publicó el proyecto de términos de referencia ERU IPRE 05 2021; el proceso fue retirado posteriormente de la plataforma SECOP, teniendo en cuenta que requirió ajustes estructurales como consecuencia de la naturaleza y condiciones del proyecto.

1.3. Marco Normativo vigente y aplicable al proyecto

- Acuerdo 15 de 1998 ***"Por la cual se crea una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, se le asignan las funciones de Banco de Tierras y de Promoción de la Vivienda de Interés Social y se dictan otras disposiciones"***

- Acuerdo 33 de 1999 Concejo de Bogotá, D.C. ***"Por el cual se crea una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital - Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C."***

- Decreto 462 de 1998 ***"Por el cual se asigna el tratamiento especial de Renovación Urbana al sector comprendido por los barrios Santa Inés y San Bernardo del centro de Santa Fe de Bogotá, D.C."***

BORRADOR

[5] https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-4-9922103

- Decreto Distrital 880 de 1998 **"*Por el cual se adopta el programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia y se establecen normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana*".**

  Mediante el Decreto Distrital 880 de 1998, modificado y adicionado por el Decreto Distrital 334 de 2000, se adoptó el programa de Renovación Urbana para la recuperación de los sectores San Bernardo, Santa Inés y su área de influencia, y se establecieron normas específicas para el Sector Comercial de San Victorino.

- Decreto Distrital 213 de 2003 **"Por el cual se dictan normas en relación con el Proyecto de Renovación Urbana Tercer Milenio contenido en el Decreto 880 de 1998".**

  Mediante el Decreto Distrital 213 de 2003, modificado por el Decreto Distrital 239 de 2006, se dictan normas en relación con el Proyecto de Renovación Urbana Tercer Milenio contenido en el Decreto 880 de 1998; en su artículo primero señala:

  "*ARTÍCULO PRIMERO.- Modificado por el Decreto Distrital 239 de 2006. La asignación efectuada a Metrovivienda mediante el Decreto 035 de 2003 comprende la ejecución de los proyectos de generación de espacio privado de renovación urbana del Proyecto Tercer Milenio contenidos en los artículos 6 y 7 del Decreto 880 y demás normas complementarias, es decir, el Centro Comercial Metropolitano en las manzanas 3, 10 y 22 del Sector de Santa Inés (Zona 2) y el Proyecto Residencial de Renovación en el denominado Sector de San Bernardo, sujeto, este último, a la de factibilidad y conveniencia que adelante la entidad.*

  PARÁGRAFO PRIMERO. El artículo primero del Decreto 035 de 2003, debe entenderse en el sentido que el nombre del Programa de Renovación Urbana es «Tercer Milenio», contenido en el Decreto 880 de 1998.

  PARÁGRAFO SEGUNDO. Para efectos del presente Decreto, la ejecución comprende el desarrollo de todas las actividades preparatorias y necesarias para la adquisición, integración inmobiliaria, englobe del nuevo suelo generado, redesarrollo, rehabilitación y comercialización de la zona descrita en el presente artículo.

  La ejecución de estos componentes podrá realizarse directamente o a través de la vinculación de terceros en calidad de aportantes de predios o de inversionistas en general. (…)"

BORRADOR

- Decreto Distrital 190 de 2004 **"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003". Bajo el cual se adopta el Plan de Implantación vigente**

  El artículo 159 del Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial-, estableció como fin de la Renovación Urbana "propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos".

  El artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que los instrumentos de planeamiento son procesos técnicos que contienen decisiones administrativas que permiten desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial.

- Decreto Distrital 239 de 2006 **"Por medio del cual se reasigna una función a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, inherente al desarrollo del proyecto Centro Comercial Metropolitano y Proyecto Residencial de Renovación en el sector de San Bernardo".**

  Mediante el Decreto Distrital 239 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 422 de 2012, se reasigna una función a LA EMPRESA, inherente al desarrollo del proyecto Centro Comercial Metropolitano y Proyecto Residencial de Renovación en el sector de San Bernardo.

- Decreto Distrital 422 de 2012 **"Por medio del cual se modifica el Decreto 239 de 2006 y se reasignan las funciones a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C y a la Empresa Metrovivienda de Bogotá D.C., inherente al desarrollo del proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista – SVCICM - Manzanas 3, 10 y 22".**

  Mediante el Decreto Distrital 422 de 2012, que modifica el Decreto 239 de 2006, se determina la competencia de Metrovivienda para el desarrollo de las Manzanas 3 y 10, y para LA EMPRESA el desarrollo de la Manzana 22 del Centro Comercial Metropolitano, en cuyo artículo primero y segundo establece:

  "*ARTÍCULO PRIMERO. - Modificar el artículo primero del Decreto 239 de 2006 el cual quedará así:*

  ARTÍCULO PRIMERO.- Reasignar las funciones para ejecutar los proyectos del espacio privado de Renovación Urbana del Proyecto Tercer Milenio,

BORRADOR

contenidos en los artículos 6 y 7 del Decreto 880 1998, y demás normas complementarias, así: a la Empresa Metrovivienda se le asigna la función para ejecutar los proyectos en las manzanas 3 y 10 del Centro Comercial Metropolitano, sector Santa Inés (Zona 2), y a la Empresa de Renovación Urbana, la función para ejecutar el Proyecto Residencial de Renovación en el denominado Sector San Bernardo, y el proyecto en la manzana 22 del Centro Comercial Metropolitano.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Modificar el artículo segundo del Decreto 239 de 2006 el cual quedará así:

ARTÍCULO SEGUNDO. - Corresponde a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C., y a la Empresa de METROVIVIENDA de Bogotá D.C., la ejecución, coordinación, liderazgo y orientación de las acciones públicas requeridas para el desarrollo del proyecto, para lo cual, las entidades Distritales competentes colaborarán y participarán en este objetivo."

- Plan de Implantación:

Es el instrumento que regula urbanísticamente el proyecto y tiene como objetivo principal establecer las acciones especiales y operaciones para garantizar el adecuado funcionamiento del uso de comercio de escala metropolitana y mitigar los impactos urbanísticos negativos que genera en su entorno inmediato, así como establecer las normas generales (usos), las normas específicas (normas volumétricas), definidas en). Está adoptado mediante la Resolución 998 de 2009, modificada por la Resolución 1110 de 2012, la Resolución 366 de 2015 y la prórroga emitida por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el comunicado con fecha 22 de Agosto de 2022, por cuarenta y ocho meses (48) desde la fecha de ejecutoria del documento. Ver Anexo 3. Resoluciones Plan de Implantación

Mediante la Resolución 998 de 2009, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, adopta el PLAN DE IMPLANTACIÓN del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino. En la misma, se precisa la norma urbanística para las Manzanas 3, 10 y 22 del Sector 2 Santa Inés, y se autoriza la implantación del proyecto de comercio metropolitano señalado en el Decreto Distrital 880 de 1998, definiendo sus usos principales y complementarios, las medidas de mitigación de posibles impactos urbanísticos negativos, y se tiene como marco normativo previo a la expedición de licencias urbanísticas, según los dispuesto en el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 1119 de 2000. Ver ANEXO 3. Resoluciones Plan de Implantación

Posteriormente, mediante Resolución 1110 de 2012, la SDP procede a modificar la Resolución 998 del 2009, con el objeto de: i. ajustar el cronograma de ejecución, para que en adelante el pretendido proyecto inmobiliario se

BORRADOR

realice en dos etapas con plazos de 48 meses y 36 meses respectivamente; y ii. precisar el uso de vivienda en la norma urbana autorizada para el sector, incluyendo la vivienda como uso complementario; lo anterior, quedando vigentes las demás disposiciones señaladas en la Resolución 998 de 2009. Ver ANEXO 3. Resoluciones Plan de Implantación

Mediante Resolución 0366 de 2015, la SDP modifica la Resolución 998 del 2009 y la Resolución 1110 de 2012, la cual para todos los efectos constituye el marco normativo actual del proyecto inmobiliario, de tal suerte que las licencias de construcción que se expidan para el desarrollo del proyecto inmobiliario, en vigencia del Plan de Implantación, se deben expedir bajo el marco jurídico conformado por las Resoluciones 0063 de 2005, 998 de 2009, 1110 de 2012 y 0366 de 2015. Ver ANEXO 3. Resoluciones Plan de Implantación

Uso Principal	Comercio de Escala Metropolitana
Usos Complementarios	Servicios Empresariales – Tipo Logística – Esc. Metropolitana
	Servicios Empresariales – Tipo Financieros – Esc. Urbana
	Servicios Personales – Tipo Profesionales Técnicos Especializados – Esc. Zonal
	Servicios Personales – Tipo Alimentarios – Esc. Zonal
	Servicios Personales – Tipo Servicios de Diversión y Esparcimiento – Esc. Urbana
	Servicios Personales – Tipo Parqueaderos – Esc. Urbana
	Servicios Urbanos Básicos – Tipo Administración Pública – Esc. Urbana y Zonal
	Servicios de Alto Impacto – Tipo Diversión y Esparcimiento – Eventos temporales y espectáculos en predios privados – Esc. Metropolitana

Tabla 1 – Usos Permitidos para el Desarrollo

BORRADOR

MZ	ÁREA PREDIAL AFECTA AL PROYECTO INMOBILIARIO COMERCIAL	I.O	I.C	ÁREA OCUPADA MAX. M2	POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD MAX. M2		PISOS MAX	ESTACIONAMIENTOS
				Norma Plan de Implantación				(Si permite sótanos)
10	19.310,64	0,67	4,5	12.938	86.898	92.290	12	- Priv.190 - Públ. 672 - Motos 158 - Bici. 431 - Discap. 35 - Cargue 6 - Taxis 32
22	3.594,65	0,25	1,5	899	5.392		6	- Priv. 17 - Púb. 70 - Motos 16 - Bici. 52 - Discap. 4
					Incluye área requerida IPES Convenio 1725 de 2007			

Tabla 2 – Edificabilidad de la Norma

BORRADOR

1.4. Licencias Urbanísticas

1.4.1 Manzana 22

- Resolución 16-4-0186 de 2016 "Por la cual se aprueba el PROYECTO URBANISTICO y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, para el desarrollo denominado SAN VICTORINO – GALERIA DE COMERCIO POPULAR (MANZANA 22), a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 9 12 56 (ACTUAL) y KR 11 9 57 (Actual), objeto del Plan de Implantación denominado "CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO POPULAR SAN VICTORINO".

- Resolución 18-4-0304 de 2018 "Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, para el desarrollo denominado SAN VICTORINO – GALERIA DE COMERCIO POPULAR (MANZANA 22), a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 9 12 56 (ACTUAL) y KR 11 9 57 (Actual), objeto del Plan de implantación denominado "CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO POPULAR SAN VICTORINO".

- Es la Resolución 18-4-0304 de 2018 "Por la cual se concede prórroga el término de vigencia de la Licencia de Urbanización No. RES 16-4-0186 de febrero 16 de 2016, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., Arquitecta ADRIANA LOPEZ MONCAYO, para los predios ubicados en la KR 11 9 57 y CL 9 12 56 (Actuales), perteneciente a la Localidad de Santafé."

- Resolución 11001-4-19-1040 de 2019 "Por la cual se concede prórroga de la Licencia de Urbanización, expedida mediante Resolución No. RES 16-4-0186 de febrero 16 de 2016, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., Arquitecta ADRIANA LOPEZ MONCAYO, para el proyecto urbanística denominado SAN VICTORINO - GALERIA DE COMERCIO POPULAR (MANZANA 22), a desarrollarse en los predios ubicados en la CL 9 12 56 y KR 11 9 57 (Actuales), de la Localidad de Santafé".[6]

- ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-4-21-0483 de 2022 "Por el cual se concede Revalidación de la licencia de Urbanización Resolución No. RES 16-4-0186 de febrero 16 de 2016, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO para el proyecto urbanística denominado SAN VICTORINO - GALERIA DE COMERCIO POPULAR (MANZANA 22), a desarrollarse en los predios ubicados en la CL 9 12 56 y KR 11 9 57 (Actuales) EN

BORRADOR

[6] Los predios afectos se encuentran descritos en el numeral 1.6.1 del presente documento

LA Localidad de Santa Fe de la ciudad de Bogotá D.C." y que define una vigencia hasta el 8 de Marzo de 2023.

- Las modificaciones necesarias para la Licencia de la Manzana 22 serán realizadas por parte de la EMPRESA y el trámite se entregará al GERENTE ESTRUCUTEADOR Y DESARROLLADOR en el estado en el que se encuentre su avance al momento de la adjudicación del proceso.

1.4.2 Manzana 10

- La Manzana 10 no cuenta con Licencia de Urbanismo y se encuentra en trámite de solicitud por parte de la EMPRESA y el trámite se entregará al GERENTE ESTRUCUTEADOR Y DESARROLLADOR en el estado en el que se encuentre su avance al momento de la adjudicación del proceso.

1.5. Descripción del proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

La información relacionada a continuación, hace parte del ANEXO TÉCNICO en el capítulo Descripción del proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, adjunto a este documento. Esta información debe ser tenida en cuenta por el proponente para el cumplimiento de las especificaciones del PROYECTO y las obligaciones asociadas al cumplimiento del alcance del objeto a contratar. A continuación, se incluyen las generalidades del proyecto.

BORRADOR

1.5.1 Localización

El proyecto de renovación urbana se localiza en Santa Inés, un barrio del centro histórico de Bogotá, con retícula ortogonal conformada por calles y carreras. Ubicado en la UPZ 93 Nieves, Sector F - San Victorino, el área a desarrollar

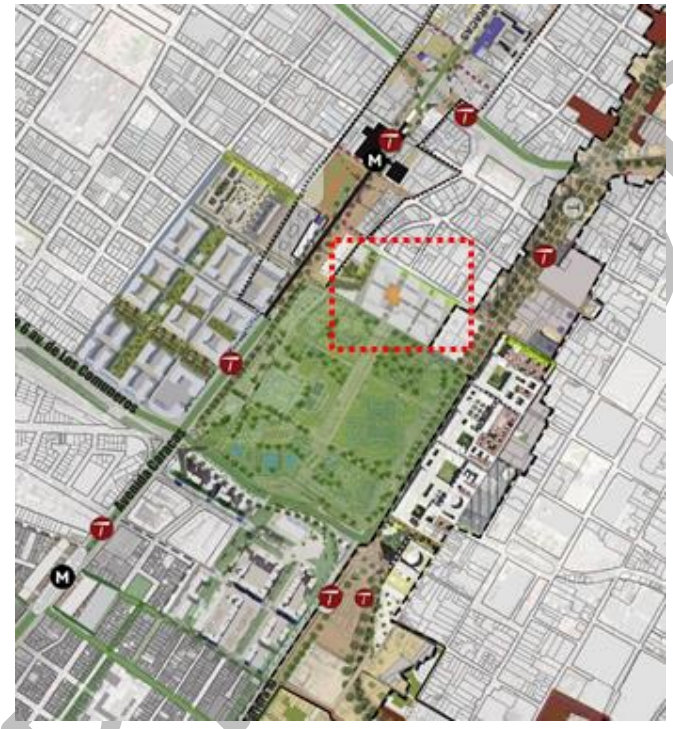


Ilustración 1 - Localización general Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C

corresponde a las manzanas número 10 y 22 de dicho barrio, con un área aproximada de 2,4 ha, situadas entre la Carrera 11 (oriente) y la Carrera 13 (occidente) y entre la calle 9 (sur) y la calle 10 (norte).

1.5.2 Generalidades

El desarrollo urbano de este sector estuvo fuertemente determinado por la apertura de las carreras 10 (Av. Fernando Mazuera) y 14 (Av. Caracas), y de las calles 6 (Av. Comuneros) y 13 (Av. Jiménez), y además, para comienzos del siglo XXI, por la intervención urbana que concluyó con la construcción del Parque Tercer Milenio, llevándolo a constituirse en una pieza aislada en muchos aspectos del resto del centro de la ciudad.

BORRADOR

El proyecto de Renovación Urbana a desarrollar se fundamenta bajo tres ideas básicas:

i. El espacio público y/o el espacio abierto urbanos como ordenador de la propuesta urbano – arquitectónica.,

ii. La escala metropolitana del centro comercial, y

iii. El concepto de comercio popular mayorista.

Se pretende que este proyecto tenga un aporte de gran impacto en la dimensión urbana y en la arquitectónica de todo el sector; esta visión integral implica valorar positivamente todas las formas del comercio, las actividades económicas de la zona, y sus condiciones particulares de desarrollo, para proponer el tipo de espacios urbanos y arquitectónicos que sea el idóneo para la operación comercial, que se conecte con la estructura urbana del entorno, y que proponga un centro de comercio que corresponda al impacto metropolitano de la actividad económica del sector.

El proyecto busca la generación de mayor valor del sector por las transformaciones urbanas de los últimos años en el centro de la ciudad. Proyectos como el Parque Comercial y Residencial Victoria, los Planes Parciales San Bernardo y Voto Nacional – la Estanzuela, actualmente en desarrollo, o la reciente reforma del Parque Tercer Milenio, hacen realidad el cambio que se está dando en la zona con oferta de viviendas nuevas, equipamientos y áreas verdes, y la ponen en valor, ofreciendo una mezcla de usos importante para el entorno de este proyecto.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo 2020-2024 en su Propósito 2 "*Cambiar nuestros hábitos de vida para reverdecer a Bogotá y adaptarnos y mitigar el cambio climático para la consolidación de una ciudad sostenible*", se promueve intervenir integralmente estas áreas estratégicas de Bogotá, teniendo en cuenta las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, con el aumento de la oferta de espacio público y áreas verdes. Las edificaciones en general, y más aún las de la magnitud de este centro comercial, deberán acogerse a este propósito, implementando soluciones de diseño y constructivas que incluyan criterios de sostenibilidad ambiental, para reducir el consumo energético, con mecanismos de ventilación e iluminación natural, reciclaje de aguas lluvias y ahorro en el consumo de agua potable, cumpliendo así objetivos claros de desarrollo sostenible y disminución de producción de gases efecto invernadero.

El proyecto está ubicado en uno de los escenarios urbanos más importantes y significativos de Bogotá e impactados por el sistema Transmilenio; un sector que a lo largo del tiempo ha adquirido múltiples formas y funciones, y se ha convertido en una zona comercial con una alta afluencia de personas y como el referente más grande de comercio mayorista del país. Dentro de los proyectos que también adelanta la administración para el cumplimiento del objetivo de la renovación de este

BORRADOR

territorio y que se encuentran en la zona se destacan: i) la renovación del Parque Tercer Milenio, ii) el Plan Parcial de San Bernardo (iii) el desarrollo del Centro Comercial San Victorino, iv) la Primera Línea del Metro de Bogotá, v) el proyecto de Ministerios del Gobierno Nacional, vi) el proyecto del Bronx Distrito Creativo, vii) la nueva sede Bronx Centro de Talento Creativo, viii) la nueva Sede Administrativa de la Alcaldía Local de Mártires, entre otros.

Ilustración 2 - Localización proyectos programa de renovación

Así, la dinámica comercial del sector hace que actualmente persista una alta demanda por locales comerciales, lo cual, frente a una oferta menor y más limitada aún en las calidades propias de este proyecto, ha hecho que este lugar se posicione como un punto excepcionalmente rentable para aquellos inversionistas interesados, tanto en comercializar y construir el CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, como para aquellos usuarios finales interesados en adquirir o tomar en arriendo un local comercial donde vender sus productos al mayor o al detal, o donde prestar los servicios complementarios a la actividad de estos comerciantes.

Para confirmar el interés por este proyecto, durante el año 2021 la EMPRESA adelantó diferentes acciones de acercamiento con el mercado potencial y con algunos actores que han expresado su interés en el proyecto, las cuales confluyeron

BORRADOR

en una ronda de socialización, que registró más de 120 personas conectadas y cerca de 60 registros de manifestación de interés y solicitud de información.

Así, el proyecto de Renovación Urbana busca que el **CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA** reconozca la vocación comercial del sector y la consolidación de la zona de San Victorino, aportando en accesibilidad, nuevas y mejores condiciones de espacio público, áreas de equipamientos que generan a futuro mejoras para la comunidad, entre otros; además, es un proyecto pensado para beneficio de la ciudad y orientado a la participación de todos los actores de la zona. Aquí confluirán fabricantes, empresarios y comerciantes, en un espacio donde miles de clientes podrán encontrar variedad de productos, organizados en varias categorías comerciales.

1.6. Predios afectos o BIENES INMUEBLES DE INVERSIÓN y antecedentes adquisición

1.6.1 Antecedentes de adquisición predial

Motivo de utilidad pública expropiación predios por parte del IDU - adquisición predios para las MZ 3, 10 y 22 Sector Santa Inés San Victorino.

El Decreto Distrital 213 de 2003, en su parte considerativa, afecta los predios objeto del proyecto a la utilidad pública cuando señala:

*"**Que los predios que integran la Manzana 22 del Barrio Santa Inés, tanto los adquiridos por el IDU como los que están en proceso de adquisición, se encuentran afectos a la ejecución del Programa Tercer Milenio y forman parte del espacio privado de renovación urbana del Programa Tercer Milenio y, por tanto, deben ser transferidos a Metrovivienda. Que de conformidad con su acuerdo de creación, Metrovivienda tiene las funciones de banco de tierras y, en esa medida, puede incorporar los terrenos que adquiera a cualquier título."** (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

"ARTÍCULO PRIMERO.- *La asignación efectuada a Metrovivienda mediante el Decreto 035 de 2003 comprende la ejecución de los proyectos de generación de espacio privado de renovación urbana del Proyecto Tercer Milenio contenidos en los artículos 6 y 7 del Decreto 880 y demás normas complementarias, es decir, el Centro Comercial Metropolitano en las manzanas 3, 10 y 22 del Sector de Santa Inés (Zona 2) y el Proyecto Residencial de Renovación en el denominado Sector de San Bernardo, sujeto, este último, a la evaluación de factibilidad y conveniencia que adelante la entidad.*

*PARÁGRAFO PRIMERO**.** El artículo primero del Decreto 035 de 2003, debe entenderse en el sentido que el nombre del Programa de Renovación Urbana es «Tercer Milenio», contenido en el Decreto 880 de 1998.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. Para efectos del presente Decreto, la ejecución comprende el desarrollo de todas las actividades preparatorias y necesarias para la adquisición, integración inmobiliaria, englobe del nuevo suelo generado, redesarrollo, rehabilitación y comercialización de la zona descrita en el presente artículo.

La ejecución de estos componentes podrá realizarse directamente o a través de la vinculación de terceros en calidad de aportantes de predios o de inversionistas en general.

*PARÁGRAFO TERCERO**. El IDU continuará con el desarrollo de los procesos de adquisición de los inmuebles de la Manzana 22** que viene adelantando hasta la obtención de los títulos, salvo que, de mutuo acuerdo con Metrovivienda, se pacte su transferencia en una etapa anterior." (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

***"ARTÍCULO SEGUNDO. -** . El **IDU y Metrovivienda** adelantarán los trámites que sean necesarios para entregar y recibir los estudios de factibilidad, prefactibilidad, los análisis jurídicos, técnicos y los demás documentos relacionados con el proyecto, como son, entre otros los estudios de títulos, los avalúos y el censo social." (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

***"ARTÍCULO CUARTO. - La Secretaría de Hacienda Distrital** coordinará las tareas requeridas para transferir los diferentes recursos para el desarrollo del Proyecto, así como las futuras acciones a que haya lugar para la financiación de las actividades asignadas a Metrovivienda en el marco de la ejecución de los proyectos de generación de espacio privado de renovación urbana del Proyecto Tercer Milenio a los que se refiere el presente Decreto." (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

Y en los artículos de su parte resolutiva, además, establece las acciones que deben acatar entidades públicas como el IDU, Metrovivienda, y la Secretaría de Hacienda Distrital para su puesta en marcha, con lo cual queda claro que se asignan esas acciones porque el proyecto de Renovación Urbana Tercer Milenio es de interés público y de utilidad social. Tiendo en cuenta que el Decreto 880 de 1998 se enmarca en lo contemplado en el parágrafo primero, del articulo 61 de la ley 388 de 1197.

"**PARÁGRAFO 1**.-... Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

ARTÍCULO 61.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

Ley 388 de 1997 - de Ordenamiento Territorial"

Para efectos de la condición del derecho preferente a expropietarios a que hace referencia posteriormente este documento, se entiende que se trata de un derecho en cabeza de aquellos propietarios de inmuebles situados en las manzanas 10 y 22 que fueron objeto de adquisición por parte del IDU, con el objeto de cumplir con las disposiciones previamente citadas. (La base de expropietarios (ANEXO 8) será entregada al adjudicatario al momento de la suscripción del contrato, para dar cumplimiento a las obligaciones de la Etapa 2 -Preventas, información que se suministra con base en los criterios de reserva y confidencialidad).

1.6.2 Predios afectos

La totalidad de los predios incluidos en las manzanas 10 y 22 se encuentran cobijados por el Plan de Implantación aprobado, y son afectos al desarrollo del Centro Internacional de Comercio Mayorista; no obstante, su inclusión efectiva en el proyecto estará sujeta al estado relacionado a continuación:

Ilustración 3 - Predios afectos

Manzana 22:

La manzana 22 está conformada por un total de 8 predios, para un área predial total aproximada de 20.445,03 m2:

	MANZANA	MATRICULA	CHIP	DIRECCIÓN CATASTRAL	PROPIETARIO
1	22	50C-1390100	AAA0233ZECN	CL 9 11 40	DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA PARA EL FONDO ROTATORIO DE VALORIZACION
2	**22**	**50C-1113780**	**AAA0030RHXS**	**CL 9 11 22**	**ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.**
3	**22**	**50C-331319**	**AAA0223TJFZ**	**CL 9 11 38**	**ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.**
4	**22**	**50C-182695**	**AAA0030RJDE**	**CL 9 11 48**	**ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.**
5	**22**	**50C-1934285**	**AAA0249BNUH**	**CL 9 12 56**	**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA**
6	**22**	**50C-1934237**	**AAA0249DFKC**	**KR 11 9 57**	**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA**
7	22	50C-167094	AAA0030RHUH	KR 11 9 03	FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO
8	22	50C-195737	AAA0030RLAW	KR 11 9 07	FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO

Tabla 3 - Predios afectos Manzana 22

- Los 5 predios resaltados en negrita en la tabla anterior cuentan con un área aproximada de 19.310,64 m2, y actualmente están fideicomitidos en el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista.
- Los 2 predios identificados con las direcciones CL 9 12 56 y KR 11 9 57 están incluidos en la Licencia de Urbanismo ejecutoriada y vigente (ver Anexo 4. Resoluciones Licencias Urbanismo MZ22-Licencia Urb 4 MZ 22 Acto Administrativo No. 11001-4-21-0483 de 2021).

BORRADOR

Tabla 2 - Predios fideicomitidos Manzana 22

 Chip: AAA0249BNUH **Matricula: 50C-1934285** **Dirección catastral: CL 9 12 56**	 **Chip: AAA0249DFKC** **Matricula: 50C-1934237** **Dirección catastral: KR 11 9 57**

- Los 3 predios identificados con las direcciones CL 9 11 22, CL 9 11 38 y CL 9 11 48 son sujeto de aporte y deben ser incluidos en la licencia de urbanismo vigente, a fin de poder aprovechar la edificabilidad por ellos generada. El adjudicatario del presente proceso de selección deberá realizar las gestiones necesarias y trámites/o trámites o modificaciones de licencias para incorporar lo correspondiente.

Tabla 3 - Predios fideicomitidos para incluir en la Licencia de Urbanismo Mz 22

 Chip: AAA0030RHXS **Matricula:** 50C-1113780 **Dirección catastral:** CL 9 11 22	 **Chip:** AAA0223TJFZ **Matricula:** 50C-331319 **Dirección catastral:** CL 9 11 38

BORRADOR

 Chip: AAA0030RJDE **Matricula:** 50C-182695 **Dirección catastral:** CL 9 11 48	

- Los 2 predios identificados con la dirección (KR 11 9 03) y (KR 11 9 07) así mismo, generan edificabilidad de acuerdo con lo definido en el Plan de Implantación, y podrán ser incluidos en el desarrollo una vez finalice el proceso jurídico en el que se encuentran; por lo tanto, serán también sujeto de aporte al adjudicatario. Estos predios se encuentran en titularidad de la Sociedad de Activos Especiales – SAE - FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, y sobre ellos se adelanta un proceso de gestión liderado por el IDU, para su incorporación al desarrollo del proyecto.

Parágrafo Primero: En caso de que el proceso de incorporación al proyecto resulte en la transferencia de los predios al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, estos serán desarrollados por el adjudicatario, conforme lo estipulado en el presente proceso de selección.

Parágrafo Segundo: El ámbito del proyecto deberá contener saneamiento predial previo a la obtención de las Licencias de Urbanismo, si los predios no fueren aportados al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, el adjudicatario no tendrá responsabilidad en el desarrollo de los mismos, por tanto, las áreas que no se encuentren deberán ser excluidas del área total del PROYECTO.

Tabla 4 – Predios SAE pendientes a incorporar al proyecto

BORRADOR

Chip: AAA0030RHUH
Matricula: 50C-167094
Dirección catastral: KR 11 9 03

Chip: AAA0030RLAW
Matricula: 50C-195737
Dirección catastral: KR 11 9 07

- Mento Mediante Resolución 1799 de 18 de marzo de 2022 (ANEXO 8. Listas de bienes Inmuebles – Expropietarios, que se entregará exclusivamente al adjudicatario posterior a la firma del contrato), el IDU realizó la transferencia del predio identificado con la dirección CL 9 11 40 a favor de la ERU. Dicha transferencia quedó debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria (ANEXO 8. Listas de bienes Inmuebles – Expropietarios, que se entregará exclusivamente al adjudicatario posterior a la firma del contrato). Se encuentra pendiente la entrega material del inmueble y está siendo coordinada por la EMPRESA.

Chip: AAA0233ZECN
Matricula: 50C-1390100
Dirección catastral: CL 9 11 40

BORRADOR

Manzana 10:

La manzana 10 está conformada por un total de 4 predios, para un área predial total aproximada de 3.594,65 m2, y su Licencia de Urbanismo se encuentra en proceso de solicitud por parte de LA EMPRESA:

	MANZANA	MATRICULA	CHIP	DIRECCIÓN CATASTRAL	PROPIETARIO
1	MANZANA 10	50C-1884820	AAA0242OPJZ	KR 13 9 04	METROVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL
2	MANZANA 10	50C-1884819	AAA0242OPHK	KR 13 9 70	MAYORISTA NIT. 830053812-2 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860531315-3 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO
3	MANZANA 10	50C-1884822	AAA0242OPKC	DG 9 BIS 12A 71	METROVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL
4	MANZANA 10	50C-1884821	AAA0242OPFZ	KR 12A 9 81	METROVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL

Tabla 5 - Predios afectos Manzana 10

- El predio identificado con la dirección KR 13 9 70 actualmente está fideicomitido en el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, y es sujeto de aporte al adjudicatario del presente proceso de selección. Una vez se haya desarrollado las Etapas 1, 2 y 3 descritas en el Alcance del presente documento (numeral 2.3.1, 2.3.2 y 2.3.3)

Chip: AAA0242OPHK
Matricula: 50C-1884819
Dirección catastral: KR 13 9 70

- Los 3 predios identificados con las direcciones (KR 13 9 04), (DG 9 BIS 12A 71) y (KR 12A 9 81) corresponden a zonas de cesión del

BORRADOR

urbanismo de la Manzana 10, y se encuentran en titularidad de la EMPRESA. Estos predios, al ser parte de desarrollo integral del proyecto, son sujeto de trámite de las licencias urbanísticas correspondientes, y el urbanizador responsable deberá realizar la gestión que corresponda a fin de ejecutar las obras y entregarlas debidamente a las entidades distritales correspondientes, en las condiciones que éstas exigen. En este sentido, la EMPRESA, como titular de los inmuebles, deberá entregar en comodato precario para ejecución de obras y otorgar poder para los trámites urbanísticos, en virtud de las condiciones contractuales establecidas con el adjudicatario del proceso.

 Chip: AAA0242OPJZ **Matricula:** 50C-1884820 **Dirección catastral:** KR 13 9 04 CESIÓN VIAL 1	 **Chip:** AAA0242OPKC **Matricula:** 50C-1884822 **Dirección catastral:** DG 9 BIS 12A 71 CESIÓN PARA RED DE ALCANTARILLADO SUR - BOX CULVERT SUR
 Chip: AAA0242OPFZ **Matricula:** 50C-1884821 **Dirección catastral:** KR 12A 9 81 CESIÓN PARA RED DE ALCANTARILLADO ORIENTAL - BOX CULVERT ORIENTAL	

BORRADOR

A continuación, se relaciona el resumen de los predios mencionados anteriormente y que son sujeto de gestión del oferente que resulte seleccionado:

UBICACIÓN	MATRICULA	CHIP	DIRECCIÓN CATASTRAL	PROPIETARIO
MANZANA 22	50C-1390100	AAA0233ZECN	CL 9 11 40	DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA PARA EL FONDO ROTATORIO DE VALORIZACION
MANZANA 22	50C-1113780	AAA0030RHXS	CL 9 11 22	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.
MANZANA 22	50C-331319	AAA0223TJFZ	CL 9 11 38	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.
MANZANA 22	50C-182695	AAA0030RJDE	CL 9 11 48	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.
MANZANA 22	50C-1934285	AAA0249BNUH	CL 9 12 56	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA
MANZANA 22	50C-1934237	AAA0249DFKC	KR 11 9 57	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA
MANZANA 22	50C-167094	AAA0030RHUH	KR 11 9 03	FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO
MANZANA 22	50C-195737	AAA0030RLAW	KR 11 9 07	FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO
MANZANA 10	50C-1884820	AAA0242OPJZ	KR 13 9 04	METROVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL
MANZANA 10	50C-1884819	AAA0242OPHK	KR 13 9 70	MAYORISTA NIT. 830053812-2 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860531315-3 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO
MANZANA 10	50C-1884822	AAA0242OPKC	DG 9 BIS 12A 71	METROVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL
MANZANA 10	50C-1884821	AAA0242OPFZ	KR 12A 9 81	METROVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL

BORRADOR

1.6.3 Contrato de arrendamiento contenedores

La Empresa de Renovación Urbana (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) como propietaria del suelo de la Manzana 22, estructuró un proyecto temporal asociado al Mobiliario Urbano tipo contenedor con el fin de revitalizarla, generando las condiciones propicias para el desarrollo digno de las actividades de comercio popular del sector, sin que esta alternativa sustituya el desarrollo del Proyecto Inmobiliario aprobado por la norma que rige el mismo (construcción de un centro comercial de economía popular).

La instalación del mobiliario tipo contenedor es temporal, y se enmarca en el desarrollo del Plan Maestro de Espacio Público (normas contenidas en los artículos 29 y 30 del Decreto Distrital 215 de 2005, modificado por el Decreto Distrital 527 de 2014), el cual establece como unas de las operaciones estratégicas de gestión económica del Plan Maestro de Espacio Público, las "Operaciones integrales de recuperación del espacio público y revalorización de inmuebles privados", e incorpora como uno de sus aspectos básicos las acciones de: "(…) Diseñar y desarrollar la construcción del mobiliario de la Red Pública, de los espacios análogos o los centros comerciales populares donde se localizarán los vendedores informales en proceso de organización. (…)".

En el artículo 30 del citado Decreto Distrital, en relación con las operaciones de construcción de espacios análogos y conexos con el espacio público se establece que estas comprenden "(…) el diseño, la construcción, la gestión inmobiliaria y la ejecución del programa de ventas en los espacios análogos, centros comerciales populares, recintos feriales y similares, con el propósito de mejorar el aprovechamiento del suelo, elevar la calidad del parque inmobiliario en zonas amenazadas por fenómenos de deterioro urbanístico, y generar localizaciones alternativas para vendedores informales en proceso de organización. (…)".

Es así como, a partir de la modificación del Plan de Implantación - Resolución 0366 del 10 de abril de 2015 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se ajustó el cronograma de ejecución del Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino; en consecuencia, para dar cumplimiento con el mismo se hizo necesaria la inclusión en la Fase Preoperativa de la implementación de un proyecto temporal que contempló la construcción de las obras de espacio público correspondientes a la Manzana 22 del barrio Santa Inés, en concordancia con lo establecido en las Resoluciones 063 de 2005, 026 de 2013 y 0366 de 2015, y las demás normas que los modifiquen; así como también el suministro, diseño, desarrollo e instalación del mobiliario para espacios análogos, espacios conexos y demás áreas útiles de los predios privados localizados en la Manzana 22 del barrio Santa Inés en el marco de lo establecido en los artículos 29, 30 y 45 del Decreto Distrital 215 de 2005 modificado por el Decreto Distrital 527 de 2014 (Plan Maestro de Espacio Público), que hace parte del Proyecto San Victorino.

BORRADOR

En este sentido, es pertinente resaltar que, la instalación del mobiliario tipo contenedor efectivamente es de forma temporal y se enmarca en el desarrollo del Plan Maestro de Espacio Público (normas contenidas en los artículos 29 y 30 del Decreto Distrital 215 de 2015), el cual establece como unas de las operaciones estrategias de gestión económica del Plan Maestro de Espacio Público las "Operaciones integrales de recuperación del espacio público y revalorización de inmuebles privados".

En esta nueva conceptualización, el espacio análogo y el espacio conexo se convierten en piezas de contacto e imagen urbana de las áreas comerciales con la ciudad, son piezas de complemento, ensamble y articulación entre lo privado y lo público.

Ahora, de acuerdo con la reactivación económica y las necesidades propias del sector terciario de bienes y servicios, particularmente en la temporada decembrina de la vigencia 2020, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en el marco de los principios de selección objetiva y pluralidad de oferentes, aperturó el proceso PA SV-01-2020 (https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1548034&isFromPublicArea=True&isModal=False) el 9 de noviembre de 2020, cuyo objeto pretendió "Seleccionar un arrendatario que será el (la) encargado(a) de realizar la explotación comercial o económica del predio y el mobiliario tipo contenedor, ubicado en la manzana 22 del sector de San Victorino, entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la avenida caracas", respecto del cual, el día 19 de noviembre de 2020 se surtió el traslado del informe de evaluación con el fin de que el único proponente presentara las subsanaciones requeridas.

No obstante, una vez finalizado dicho traslado no se recibió comunicación alguna por parte de MERCANTILE VITTORINO S.A.S., único proponente dentro del mencionado proceso de selección.

En consecuencia, el Comité Evaluador de la Empresa recomendó la declaratoria de desierta de conformidad con lo establecido en el numeral 2.8 de los Términos de Referencia Definitivos como quiera que, una vez realizada la evaluación de la propuesta presentada la misma se encuentra RECHAZADA.

Sin perjuicio de lo anterior, a partir del conocimiento por parte de terceros frente a la necesidad de la Empresa de dar inicio a la reactivación económica del sector, se recibieron manifestaciones de interés de las siguientes empresas, con el fin de adjudicar el contrato de manera directa (Resolución 004 del 10 de enero de 2017, modificada por la resolución 437 de 2017, numeral 2.2.6, numeral 3):

a. CENTRO EMPRESARIAL Y COMERCIAL SAN VICTORINO S A
b. INTEGRAL GROUP INTERNATIONAL S.A.S
c. COLOMBIA MALLS S.A.S

BORRADOR

Las citadas empresas deciden constituirse bajo la figura de Unión Temporal respecto de lo cual, al realizar la correspondiente verificación de su capacidad financiera, técnica y jurídica, se estimó su idoneidad para tomar en arriendo los predios denominados Manzana 10 y 22 del sector San Victorino en el Barrio Santa Inés.

Consecuentemente al proceso adelantado respecto del cual, pese a ser facultativo el uso de la modalidad de contratación directa, se surtió como invitación pública en aplicación de los principios de selección objetiva y pluralidad de oferentes, cuyo resultado fue la DECLARATORIA DE DESIERTA, de conformidad con lo establecido en el numeral 2.8 de los Términos de Referencia Definitivos, teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 2.2.6. del Manual Interno de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., el cual determina los lineamientos frente a las relaciones contractuales con el Fideicomiso Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, de conformidad con lo establecido en el Manual Operativo de Alianza Fiduciaria S.A., como entidad vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, la modalidad aplicada fue la CONTRATACIÓN DIRECTA, en aplicación de las reglas previstas en el mencionado Manual de Contratación, para el arrendamiento de bienes inmuebles.

En este sentido, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., de conformidad con lo señalado previamente decidió adelantar el proceso de contratación por la modalidad de contratación directa, en aras de atender la necesidad de “Entregar en arrendamiento los predios denominados manzana 10 y 22, así como el mobiliario tipo contenedor ubicado en la manzana 22 del sector de San Victorino, ubicados entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la Avenida Caracas”; considerando que, Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del fideicomiso San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista ostenta la calidad de titular de la propiedad de los predios objeto del citado proceso, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., instruyó la suscripción del contrato 001 de 2021 con la Unión Temporal Titán Group UT, el cual se encuentra vigente y en ejecución, cuya fecha de terminación se tiene prevista para el 18 de mayo de 2023, de conformidad con la prórroga concedida el 18 de noviembre de 2022. Siendo posible su consulta en el link https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.13527052&isFromPublicArea=True&isModal=False de la plataforma SECOP II.

Sin perjuicio de lo anterior, en virtud del citado contrato se estipuló en el parágrafo tercero de la cláusula tercera que “En todo caso el contrato de arrendamiento no será objeto de prórroga automática. En caso de requerirse una prórroga, las partes analizarán en su momento la necesidad de la suscripción de la respectiva

BORRADOR

modificación contractual, sin que el plazo de ejecución total del contrato supere el término máximo de (2) dos años establecidos en el parágrafo primero de la presente cláusula."

1.7. El Instituto para la Economía Social – IPES

El INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL – IPES es un establecimiento público del orden Distrital, transformado mediante el Acuerdo No. 257 del 30 de noviembre de 2006. En cumplimiento del Convenio Interadministrativo 1725 de 2007, suscrito entre el IPES y LA EMPRESA – y descrito en detalle más adelante dentro de este documento -, se vinculó al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista el 12 de noviembre de 2008, a través de un contrato en virtud del cual detenta la calidad de Fideicomitente – Beneficiario Posterior, y cuyo beneficio consiste únicamente en la recepción de áreas comerciales (denominadas ÁREAS IPES centro del presente proceso), por lo cual su injerencia estará limitada a la construcción y entrega de dichas áreas.

1.7.1 Convenio Interadministrativo 1725 de 2007 – AREAS IPES

Así pues, el 22 de junio de 2007 se suscribe el Convenio Interadministrativo 1725 entre el Instituto para la Economía Social - IPES y LA EMPRESA, cuyo objeto es "AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, INSTITUCIONALES Y FINANCIEROS ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA -ERU- Y EL INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL – IPES PARA ESTRUCTURAR UNA OPERACIÓN DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE UN ESPACIO ANÁLOGO EN EL PROYECTO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO POPULAR DE SAN VICTORINO".

En desarrollo del mencionado Convenio, el IPES suscribió el otrosí de vinculación al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., en el cual se regularon los derechos y obligaciones de las partes, y en virtud del cual el IPES realizó un aporte dinerario a dicho Fideicomiso, correspondiente a TRES MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. ($3.000.000.000), cuya destinación específica es la construcción del espacio análogo en el CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, atendiendo a lo definido en el Convenio 1725 de 2007 y sus Otrosíes.

Actualmente, y como resultado de los costos financieros derivados de la cesión de la posición contractual de la fiduciaria vocera del fideicomiso, el aporte del IPES en EL FIDEICOMISO corresponde a la suma $2.989.949.418,37 aproximadamente como consta en el certificado de derechos de beneficio fiduciario emitido por EL FIDEICOMISO y con corte al 30 de noviembre de 2022.

La vinculación del IPES al FIDEICOMISO le permite recibir, a título de beneficio fiduciario, el área privada definida en el Convenio 1725 de 2007 y sus otrosíes, y

BORRADOR

tendrá derecho a supervisar y verificar que los diseños de las áreas que deben restituírsele cumplan con lo establecido ANEXO TÉCNICO relacionado en el Otrosí No. 4 al Convenio Interadministrativo No. 1725 de 2007 limitándose a la localización a la manzana 10.

Las áreas comerciales a desarrollarse en el CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA - CICM, permitirá que el IPES pueda dar cumplimiento a la reubicación definitiva de los comerciantes informales que, previamente registrados por el Fondo de Venta Populares (hoy IPES), suscribieron con la Alcaldía Local de Santa Fe el "Pacto de cumplimiento para el uso regulado y ordenado del espacio público en la Localidad de Santa Fe"- el "Pacto Santafé", que incluía la permanencia temporal de los comerciantes informales en determinadas zonas del espacio público, de acuerdo con la organización y reglamentación definida en el pacto. Así mismo, esta solución permitirá al IPES reubicar a los vendedores informales firmantes del Pacto de Santa Fe, que a la fecha continúan ejerciendo su actividad como vendedores informales en la zona de San Victorino, conforme con la información resultante del censo efectuado por el IPES como entidad competente, y que fueron reubicados parcialmente y de manera temporal en la franja noroccidental de la Manzana 22 del sector de Santa Inés.

El PROYECTO podrá hacer uso de los recursos aportados por el IPES conforme se dé el avance de la construcción y realice la entrega física y con servicios públicos definitivos de las denominadas áreas IPES, de conformidad con el CRONOGRAMA DE OBRA.

Parágrafo: En el Pacto de Santa Fe no participó LA EMPRESA, por lo cual no le asisten obligaciones derivadas del mismo.

(ver Anexo 7. Documentos Convenio IPES CV.1725.2007).

1.8. Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista

El Patrimonio Autónomo SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA es el vehículo fiduciario constituido y vigente hasta el 30 de noviembre de 2023, de acuerdo con el Otro si No. 29 al CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL, y en el cual se encuentran aportados los ACTIVOS, BIENES INMUEBLES E INVERSIONES, en el cual se registrarán los aportes realizados por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR como mejoras al predio, una vez se decrete el punto de equilibrio del PROYECTO y se realice la transferencia de los recursos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

El 6 de febrero del año 2007, LA EMPRESA suscribió un contrato de Fiducia Mercantil con la Fiduciaria Bogotá S.A, a través del cual se constituyó el hoy denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO

BORRADOR

INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA – EL FIDEICOMISO, con el fin de promover el desarrollo inmobiliario de las manzanas 3, 10 y 22 del Barrio Santa Inés.

Luego, el 12 noviembre de 2008 el IPES se vinculó, en calidad de Beneficiario Posterior, a EL FIDEICOMISO, en el marco del Convenio Interadministrativo 1725 de 2007.

Posteriormente, en diciembre de 2012, la Fiduciaria Bogotá S.A. manifestó su voluntad de ceder su posición contractual en EL FIDEICOMISO, situación que fue ratificada y formalizada en el Acta No. 61 de mayo 02 de 2013.

Es así como, luego de la autorización dada por la misma fiduciaria, en comunicación de mayo 28 de 2013, LA EMPRESA adelantó el proceso de selección de la fiduciaria cesionaria. En desarrollo de dicho proceso, recibió de ellas, y como resultado final se seleccionó a Alianza Fiduciaria S.A., entidad fiduciaria con quien se formalizó la cesión de posición contractual, a través de la Escritura Pública 3596 de fecha agosto 29 de 2013 de la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá.

Como se mencionó, en el año 2013, previa aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, Alianza Fiduciaria S.A como vocera y administradora de EL FIDEICOMISO adelantó la publicación de Reglas de Selección 002.

Posteriormente, LA EMPRESA decidió incorporar la manzana 10 al proceso de desarrollo del proyecto inmobiliario definido para la Manzana 22, atendiendo a la relación normativa coherente del Plan de Implantación y a la intención de desarrollar integralmente el sector de San Victorino. Esta decisión se da en el marco de la ejecución del negocio fiduciario que implementó LA EMPRESA para el desarrollo del proyecto inmobiliario contiguo, denominado Victoria Parque Comercial y Residencial, en donde, por mutuo acuerdo, las partes decidieron excluir del negocio fiduciario el desarrollo de la manzana 10.

En ese sentido, actualmente EL FIDEICOMISO tiene como parte de sus activos los predios afectos, que para efectos del presente proceso se denominarán también BIENES INMUEBLES DE INVERSIÓN, (Ver capítulo predios afectos y antecedentes adquisición predial) que conforman las manzanas 10 y 22 del Barrio Santa Inés sujetos al desarrollo del CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA. Adicionalmente, la solución temporal de contenedores hace parte de la composición de los activos del FIDEICOMISO.

Como se dijo inicialmente, el contrato está vigente hasta el 30 de noviembre de 2023 por medio del Otro Sí No. 29, Anexo 6. Documentos Patrimonio Autónomo _ con todos los "Otros Sí"

BORRADOR

En los siguientes anexos se publica la escritura de cesión de Administración del Patrimonio Autónomo de Fiduciaria Bogotá a Fiduciaria Alianza y los otrosíes firmados a la fecha de publicación del proceso.

1.9. Glosario

Para los fines de la presente invitación y a menos que expresamente se estipule de otra manera, las palabras tendrán el significado asignado a dichos términos en este numeral. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en estos términos de referencia tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de esta invitación, se establecen las siguientes definiciones, las cuales podrán ser usadas tanto en singular como en plural:

- **ACTIVOS, BIENES INMUEBLES E INVERSIONES:** Se refiere a los predios afectos al PROYECTO, el valor de las inversiones y gastos incurridos por la EMPRESA para el desarrollo del proyecto, incluyendo, pero sin limitarse a, estudios, diseños, licenciamientos, gastos de gerencia e inversiones de la solución temporal, el valor de los gastos incurridos y proyectados por concepto de honorarios de profesionales asignados al desarrollo del proyecto que se registran en la contabilidad de LA EMPRESA y el valor de la proyección de gastos de mantenimiento, vigilancia, comisiones fiduciarias hasta la hasta la adjudicación y vinculación del adjudicatario, momento a partir del cual el adjudicatario deberá asumir estos costos y gastos. Igualmente, se encuentran incluidos los recursos dinerarios aportados por el IPES y con destinación a la construcción de las ÁREAS IPES.

- **ADQUIRIENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS:** Compradores de UNIDADES INMOBILIARIAS del proyecto resultante de la estructuración y de acuerdo con las condiciones de comercialización del presente documento.

- **ÁREAS IPES:** Corresponde, en los términos del convenio interadministrativo 1725 de 2007, a 800 m2 de área privada, que deberán ser construidas por el adjudicatario del presente proceso de selección, y transferidas al IPES en la primera etapa de construcción, en los términos y condiciones establecidas en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO y en el Convenio Interadministrativo 1725 de 2007, así como los documentos anexos.

Los recursos aportados por el IPES al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA tienen destinación específica para la ejecución de las obras correspondientes a estas áreas; por lo tanto, el proyecto podrá disponer de los mismos en etapa de construcción de estas. Independientemente del costo final de esta intervención, no habrá lugar a aportes adicionales para este objeto por parte de LA EMPRESA o del IPES.

BORRADOR

Una vez entregadas las áreas al IPES por parte del adjudicatario se considerará cumplida la obligación de LA EMPRESA con el IPES en el marco del Convenio Interadministrativo 1725 de 2007. Por lo tanto, el IPES deberá definir bajo su entera responsabilidad la estrategia de asignación de las áreas para los integrantes del PACTO SANTA FE sin que en este proceso participe LA EMPRESA o EL GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR.

- **AVALÚO COMERCIAL:** Documento que, con fundamento con el respectivo registro topográfico y estudio de títulos, contiene la determinación del valor comercial del inmueble objeto de gestión (a través de peritos idóneos), de conformidad con los parámetros establecidos en la normatividad marco vigente, como son el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008. El avalúo comercial del predio fue realizado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, en Agosto del año 2021.

- **BENEFICIO DE ÁREA:** Es una especie de contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual un sujeto llamado beneficiario de área se vincula a un preexistentemente constituido fideicomiso inmobiliario, y cumple un plan de pagos con el único objetivo de que, a la finalización del proyecto de construcción, la fiduciaria le transfiera la propiedad de la unidad inmobiliaria a título de beneficio de área y el fideicomitente, gerente del proyecto, le haga la entrega material. La proporción en la cual el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR será beneficiario estará definida en el presente documento**.**

- **BENEFICIARIO POSTERIOR:** Aquella parte en cuyo favor se cumple la finalidad perseguida por el contrato. Corresponde a la vinculación de fideicomitentes luego de la suscripción del contrato para el desarrollo de este.

- **BIENES INMUEBLES DE INVERSIÓN:** Se refiere a los predios afectos al proyecto definidos en el capítulo Predios afectos o Bienes inmuebles de inversión y antecedentes de adquisición.

- **CAPITAL PRIVADO:** Corresponde a los recursos físicos y financieros de empresas del sector privado, y que podrá ser gestionado por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR y utilizado como fuente para la ejecución de los aprovechamientos inmobiliarios.

- **CONSTRUCCIÓN:** Se refiere al desarrollo de las obras civiles requeridas para la materialización o ejecución de licencia de construcción y/o urbanismo aprobado por una curaduría urbana.

- **CONSTRUCTOR/EJECUTOR DEL PROYECTO URBANISTICO E INMOBILIARIO:** Persona Natural o Jurídica que será la responsable de llevar a cabo la ejecución de las obras del proyecto urbanístico e inmobiliario, de acuerdo

BORRADOR

con la norma vigente en el Plan de Implantación, los LIEAMIENTOS definidos por la EMPRESA y las Licencias de Urbanismo tramitadas para el inicio de tal fin

- **COMERCIALIZACIÓN:** Es la promoción de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto para su explotación a través de cualquier mecanismo legal, incluyendo, pero no limitándose a la venta, arriendo o leasing.

- **COMITÉ TÉCNICO:** Es la instancia conformada por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, LA INTERVENTORÍA y el SUPERVISOR, como representantes de LA EMPRESA, en el Patrimonio Autonónomo de Preinversión. Comité que estará vigente desde el Acta de Inicio del Contrato de colaboración empresarial y hasta la finalización de las Etapas 1 y 2. Deberá realizar las siguientes actividades:

  - Aprobar los Estudios y diseños, así como las contrataciones derivadas de la Etapa 1.

  - Verificar el cumplimiento de las obligaciones asignadas en el numeral 2.4.2 del presente documento, correspondiente a las fases de comercialización

  - Aprobar los entregables asociados a las Etapas 1 y 2, relacionadas en el Anexo Técnico del proceso

- **COMITÉ FIDUCIARIO:** Es la instancia constituida en el órgano del FIDEICOMISO EJECUTOR administrado por Alianza Fiduciaria, conformado por el FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR y EL FIDEICOMITENTE GESTOR, mediante el cual se aprueban, vigilan y toman todas las decisiones que se requieran para el cumplimiento del objeto del contrato fiduciario y en las Etapas 3 y 4 de la EJECUCIÓN DEL PROYECTO, descritas en el presente proceso de selección.

- **CONSTRUCTOR O URBANIZADOR RESPONSABLE:** De acuerdo con la Resolución 463 de 2017 emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se refiere a la persona que urbaniza terrenos y que debe cumplir con los requisitos establecidos para acreditarse como tal, con experiencia en actividades tales como la construcción, diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, interventoría o supervisión técnica.

- **CRONOGRAMA DE TRABAJO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO:** Corresponde al documento que contiene la programación de actividades asociadas a la ejecución del proyecto urbanístico y proyecto inmobiliario, en el cual se identifican las fechas de inicio y fin de todo el proyecto, hasta el cierre del fideicomiso. Este cronograma será presentado por el adjudicatario al inicio de la ejecución del contrato, y será actualizado y presentado periódicamente para seguimiento y control por parte de supervisor del contrato.

BORRADOR

- **DERECHO PREFERENTE A EXPROPIETARIOS:** Consiste en la prioridad o primera opción que se le da a una persona o un grupo de personas de celebrar un negocio jurídico, enmarcado en el cumplimiento del artículo 119 de la Ley 388 de 1997.

- **EJECUCIÓN DEL PROYECTO:** Comprende los procesos y actividades relacionadas con la gestión y/o consecución y/o inversión de recursos (financieros, físicos, de personal y profesional, de logística, entre otros) para la obtención de permisos, elaboración de estudios y diseños, construcción y entrega de áreas resultantes u obras a usuarios finales, COMERCIALIZACIÓN, puesta en funcionamiento y todas las demás actividades o gestiones que se requieran para que Centro Internacional de Comercio Mayorista inicie su operación.

- **EL FIDEICOMISO:** Se refiere al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A. En este fideicomiso, LA EMPRESA se ostentará la calidad de FIDEICOMIENTE GESTOR, y el adjudicatario se vinculará en calidad de FIDECOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR con el objeto de que este realice las gestiones necesarias para la EJECUCIÓN DEL PROYECTO hasta su finalización con la entrega de las zonas de cesión a las entidades del distrito y las unidades inmobiliarias resultantes.

- **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRCUTURADOR Y DESARROLLADOR**: tiene a su cargo el diseño, la estructuración, promoción, comercialización y entrega, por su cuenta y riesgo y con cargo a sus recursos de dinero, con total autonomía técnica, administrativa, jurídica y financiera del futuro desarrollo inmobiliario.

- **EL FIDEICOMITENTE GESTOR:** Es la calidad que ostentará LA EMPRESA en su rol de aportante de los predios afectos al proyecto en el PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA donde se ejecutará el proyecto en su Etapa Inmobiliaria.

- **EL PROYECTO:** Se refiere al producto inmobiliario y obras de urbanismo, para un área aproximada de 2,4 hectáreas, que se ubica en la Manzana 10 y 22 del Barrio Santa Inés, entre la Carrera 11 y la Carrera 13 y la calle 9 a la calle 10 de Bogotá D.C. Está cobijado por la norma urbana vigente, (Ver ANEXO 03 - PLAN DE IMPLANTACION 1 Resolución 0063 PI 20050211, ANEXO 04 - PLAN DE IMPLANTACION 2 Resolución 0998 PI 20090519, ANEXO 05 - PLAN DE IMPLANTACION 3 Resolución 1110 PI 20120906, ANEXO 06 - PLAN DE IMPLANTACION 4 Resolución 0366 PI 20150410, ANEXO 07 - LICENCIA Urb 1 MZ 22 Resolución 16-4-0186 de 2016, ANEXO 08 - LICENCIA Urb 2 MZ 22 Resolución 18-4-0304 de 2018, ANEXO 08 - LICENCIA Urb 3 MZ 22 Resolución 11001-4-19-1040 de 2019, ANEXO 09 - LICENCIA Urb 4 MZ 22 Acto administrativo No. 11001-4-21-0483 de 2021). Como consecuencia de la ejecución de EL PROYECTO

BORRADOR

resultarán las áreas construidas que deberán entregarse al IPES en desarrollo del convenio 1725 de 2007 ERU – IPES en las condiciones establecidas en el presente proceso.

- **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**: Es el contrato de encargo fiduciario de preventas del PROYECTO, para la administración de los recursos que se reciban de los ADQUIRIENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS, destinados a la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, suscrito entre el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA.

- **ENTIDAD CONVOCANTE:** Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

- **ETAPA PRE-INVERSIÓN**: Es la Etapa 1 – Estructuración del Proyecto y Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario en la cual se generan los Estudios y Diseños y la Estructuración técnica, jurídica y financiera, que determinará la viabilidad del proyecto. Esta etapa es previa a la comercialización y se gestionan sus recursos en el PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN.

- **ETAPA OPERATIVA DEL PROYECTO:** Son las Etapas 2 y 3 del proyecto, en las cuales se realiza la comercialización del proyecto resultante de la Etapa 1 y se gestionan los recursos para la construcción y ejecución, en esta Etapa se podrán captar los recursos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y en su fase Inmobiliaria se dará traslado de los recursos al PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORNIO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA. Solo en esta Etapa será posible el uso de los recursos consignados para las denominadas ÁREAS IPES.

- **GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR:** Persona Natural o jurídica quien de manera integral ejecuta las actividades relacionadas en el presente documento y sus anexos, para desarrollar el PROYECTO San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista.

- **GRANDES SUPERFICIES:** Zonas conformadas por grandes establecimientos existentes, especializados en comercio y servicios de escala metropolitana. Los nuevos establecimientos se incorporan a esta categoría una vez desarrollados. (Definición Decreto 190 de 2004).

- **ICANH:** Instituto Colombiano de Antropología e Historia

- **INVERSIONISTAS:** El inversionista o inversor es una persona o entidad, que utiliza sus activos para recibir un rendimiento financiero en el futuro

BORRADOR

- **LINEAMIENTOS DE DISEÑO URBANO ARQUITECTÓNICO**: Contiene lineamientos diseño para el proyecto que se enmarcan en lo dispuesto en el PLAN DE IMPLANTACIÓN. Además, contiene recomendaciones sobre aspectos técnicos que podrán incorporarse en el diseño, ejecución y desarrollo del proyecto inmobiliario comercial, con el fin de tener un proyecto integrado eficientemente al entorno y que incorpore aspectos asociados a la sostenibilidad y eficiencia constructiva. Estos lineamientos están dirigidos a los equipos de gestión y diseño, privados y públicos, que construirán el nuevo Centro Comercial de Comercio Mayorista en San Victorino.

- **PLAN DE IMPLANTACIÓN:** Remitirse al Marco Normativo, numeral 1.3 del presente documento

- **PATRIMONIO AUTÓNOMO DE PREINVERSIÓN:** Es el Patrimonio Autónomo que el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá aperturar (en la Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que éste escoja), con el fin de garantizar y gestionar los recursos que serán necesarios para el desarrollo de la Etapa 1.

- **PLUSVALÍA:** Es el incremento en los precios de la tierra que se genera por decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial, que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general.

- **PRESUPUESTO ESTIMADO POR LA EMPRESA:** Son los recursos estimados por la EMPRESA para la ejecución de la Etapa 1 – Estructuración del Proyecto y Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario. Este valor se constituye en requisito habilitante financiero para la evaluación de los proponentes interesados, que corresponde como mínimo a los Estudios y Diseños a contratar en esta Etapa; sin embargo el adjudicatario del proceso debe garantizar los costos y gastos de la misma con recursos propios o recursos de capital privado,

- **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es una etapa crucial del proyecto en la cual se debe dar cumplimiento a una serie de condiciones (Licencia de Urbanismo, Crédito constructor Aprobado, Permiso de Enajenación, Punto de Equilibrio - Ventas mínimas establecidas por el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS o todas aquellas requeridas por la Entidad Fiduciaria para decretar el PUNTO DE EQUILIBRIO) con lo cual una vez cumplidas se confirma que se ha logrado la meta mínima en ventas y recolección de recursos para asegurar el inicio de la construcción del proyecto.

- **PROPONENTE PLURAL:** Cuando dos o más proveedores se unen para presentar una oferta mediante la conformación de una unión temporal, consorcio.

BORRADOR

- **SUPERVISOR:** Corresponde a la verificación del desarrollo integral del contrato en cabeza de LA EMPRESA.

- **SVCICM:** Es la sigla de SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

- **TENANT MIX**: Es la mezcla ideal de comercios, que funcionarán u operarán en un centro comercial determinado, tomando en cuenta las necesidades reales y expectativas del consumidor variables aplicadas a la conceptualización del Centro Comercial de forma cuantitativa (superficie dedicada a cada uno de los sectores) y cualitativa (superficie dedicada a las anclas, cadenas, franquicias y comercios locales), estableciendo precios inmobiliarios y formas de cobro; lo que en consecuencia, mejora la rentabilidad del negocio tanto para los propietarios del inmueble como para los comerciantes que operan en dichas instalaciones.

- **UNIDADES INMOBILIARIAS RESULTANTES:** Corresponde a las áreas construidas individuales, derivadas del proyecto arquitectónico aprobado por licencia de construcción, y segregadas con matrícula inmobiliaria independiente a través de la protocolización y registro del reglamento de propiedad horizontal. Las ÁREAS IPES, igualmente. serán entregadas por el adjudicatario individualizadas con folio de matrícula independiente.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE:** Profesional (ingeniero civil o arquitecto) que, en el marco de una Licencia de Urbanismo aprobada, tiene a su cargo la ejecución y entrega de las vías locales, cesiones de parques y equipamientos, y las redes locales de servicios públicos domiciliarios necesarios para la operación del proyecto.

- **VALOR PRESENTE NETO (VPN):** El método del Valor Presente Neto incorpora el valor del dinero en el tiempo en la determinación de los flujos de efectivo netos del negocio o proyecto, con el fin de poder hacer comparaciones correctas entre flujos de efectivo en diferentes periodos a lo largo del tiempo.

1.10. Justificación de la necesidad que se pretende satisfacer

Teniendo en cuenta los antecedentes mencionados en este documento, a la fecha LA EMPRESA cuenta, a través del Patrimonio Autónomo SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, con unos activos entre los cuales se incluyen los BIENES INMUEBLES DE INVERSIÓN[7] dispuestos para la ejecución del PROYECTO definido en el PLAN DE IMPLANTACIÓN, adoptado mediante la Resolución 998 de 2009, y modificado sucesivamente mediante la Resolución 1110 de 2012, la

[7] **BIENES INMUEBLES DE INVERSIÓN:** Son los predios afectos descritos en el capítulo denominado PREDIOS AFECTOS Y ANTECEDENTES DE ADQUISICIÓN.

BORRADOR

Resolución 366 de 2015, y el documento con Radicado SDP No. 2-2022-115052. Para la ejecución del PROYECTO, la EMPRESA requiere de una persona natural o jurídica, en estructura simple o plural, que cuente con la capacidad jurídica, financiera y técnica, para que estructure, gerencie, administre y lleve a buen término por su cuenta y riesgo y con cargo a sus recursos dinerarios el proyecto urbanístico e inmobiliario de las manzanas 10 y 22 afectas al proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

Con lo anterior, LA EMPRESA busca encaminar el PROYECTO a un escenario de éxito con la participación del sector privado que cuente con los recursos de capital y experiencia en este tipo de proyectos.

Así mismo, y como resultado último del presente Proceso de Selección, LA EMPRESA pretende disponer a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA los BIENES INMUEBLES DE INVERSIÓN al PROYECTO, bajo las siguientes condiciones:

a. Que se pague LA EMPRESA el valor de los predios afectos al desarrollo del proyecto.

b. Que se cumplan las condiciones definidas por LA EMPRESA para la ejecución del PROYECTO, particularmente en lo referente a:

i. La construcción y entrega de las denominadas ÁREAS IPES.

ii. El cumplimiento del derecho preferente que le asiste a los expropietarios.

iii. El cumplimiento de los lineamientos urbano-arquitectónicos del proyecto definidos por LA EMPRESA, incluidos en el plan de implantación aprobado para los predios.

Con esto, se busca fundamentalmente que:

i. Le sea restituido a la EMPRESA el valor de los BIENES INMUEBLES dispuestos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA para la ejecución del proyecto, con la finalidad de utilizar estos recursos y viabilizar financieramente el desarrollo de nuevos proyectos de renovación urbana y, además, que estos contribuyan con la sostenibilidad de LA EMPRESA en los mejores términos de utilidad y rentabilidad resultante acogida por el mercado.

ii. Exista inversión de capital privado para que se ejecute y se ponga en funcionamiento el proyecto de renovación urbana Centro Internacional de Comercio Mayorista localizado en las Manzanas 10 y 22 del Barrio Santa Inés. Esta ejecución

BORRADOR

se regula normativamente por el Plan de Implantación vigente y las condiciones definidas por LA EMPRESA en este documento.

iii. Se construyan y entreguen las ÁREAS IPES en virtud del Convenio 1725 de 2007.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ALCANCE DEL OBJETO

2.1. Objeto de proceso de selección

"CONTRATAR UN COLABORADOR EMPRESARIAL PARA LA ESTRUCTURACION, DESARROLLO Y EJECUCION INTEGRAL DEL PROYECTO URBANISTICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO - SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA"

2.2. Objetivos Específicos

Son objetivos específicos del presente proceso de selección los siguientes:

a. Vincular al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA una persona natural o jurídica en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR que cuente, como mínimo, con la capacidad jurídica, financiera y técnica definida en el presente proceso de selección, y que presente la mejor oferta en correspondencia con los criterios de ponderación definidos en el presente documento.
b. La ejecución del proyecto urbanístico de las Manzanas 10 y 22 del Barrio Santa Inés de conformidad con los lineamientos definidos por LA EMPRESA.
c. La ejecución del proyecto inmobiliario de las Manzanas 10 y 22 del Barrio Santa Inés de conformidad con los lineamientos y condiciones de definidos por LA EMPRESA.
d. El pago del valor de los BIENES INMUEBLES.
e. Asegurar la construcción y entrega de las ÁREAS IPES definidas en el Convenio Interadministrativo 1725 de 2007 y sus otrosíes, y en el presente documento.

2.3. Alcance

Sin perjuicio de las demás actividades y especificaciones descritas en el presente estudio previo y anexos, a continuación, se define el alcance al objeto del contrato, así:

BORRADOR

2.3.1 Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario

Corresponde a las actividades que permitan la determinación y viabilidad Técnica, Jurídica y Financiera del proyecto urbanístico e inmobiliario, que tiene su comienzo con la firma del acta de inicio del contrato de colaboración empresarial y finaliza una vez determinada la viabilidad Técnica, Jurídica y Financiera del proyecto urbanístico e inmobiliario con base en los estudios y diseños realizados. Tales actividades serán contratadas a su cuenta y riesgo por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, con cargo a sus recursos dinerarios en Etapa de Preinversión, y que deberán tener disponibles para la presentación de oferta en el presente proceso de selección.

Para la ejecución de esta etapa, el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO DE PREINVERSIÓN donde aporte los recursos requeridos que, como mínimo, corresponderán al presupuesto estimado por la EMPRESA y definido en el presente documento.

Nota: En el evento en que la ejecución de esta etapa del proyecto resulte en un monto superior al presupuestado, el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá asumir la diferencia para poder completar los alcances y objetivos acá descritos.

El alcance de la ejecución de la Estructuración del Proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario es el siguiente:

- Estructuración técnica, jurídica y financiera a partir de la cual se viabilice la ejecución del PROYECTO.

- Contratación de Estudios y Diseños para el Proyecto Urbanístico e Inmobiliario

  Establecer un COMITÉ TÉCNICO en el PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN, en el marco del cual deberá:

  - Convocar a la INTERVENTORÍA en representación de la EMPRESA en la contratación de la persona natural o jurídica que elaborará los Estudios y Diseños para el Proyecto Urbanístico e Inmobiliario. Esta participación implica: i) Convocatoria para la revisión de las condiciones técnicas de participación en el proceso, ii) Convocatoria para la revisión de los interesados en el proceso de contratación, iii) Aprobación de la persona natural o jurídica que resulte seleccionada.

BORRADOR

- Determinación de viabilidad de la ejecución del proyecto por fases, evaluando los riesgos y beneficios de acogerse a este esquema de negocio.

- Continuar el trámite y gestionar las Licencias de Urbanismo de las Manzanas 10 y 22, trámite iniciado por la EMPRESA . En el evento en que la EMPRESA no haya iniciado el trámite para el momento de la adjudicación del proceso, el costo derivado por este trámite deberá ser asumido por el adjudicatario.

- Financiar la ejecución de las actividades de esta Etapa con recursos propios y/o de capital privado, canalizados a su cuenta y riesgo.

- Los costos y gastos asociados al PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN serán asumidos de manera integral por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR y deberán ser tenidos en cuenta en la estructuración que realice para el proyecto. De igual manera, todos los gastos administrativos resultantes de la ejecución de esta Etapa del proyecto deberán ser asumidos por el Adjudicatario del proceso.

Para dar cumplimiento a la Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, se requiere lo siguiente:

i. Los diseños serán elaborados por una persona natural o jurídica seleccionada y contratada posteriormente a la vinculación del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR y aprobada por la EMPRESA, teniendo en cuenta la experiencia y la capacidad técnica para la propuesta de diseño urbano y arquitectónico con base en los LINEAMIENTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS y a los perfiles mínimos establecidos en el ANEXO TÉCNICO definidos por LA EMPRESA y evaluado en conjunto por el adjudicatario que resulte seleccionado del presente Proceso de Selección y LA EMPRESA.

ii. El diseño resultante con respecto a las unidades inmobiliarias o áreas vendibles (tenant mix), deberá ser estructurado, revisado y socializado con la participación de LA EMPRESA y el mercado interesado, para que se consolide el proyecto en un esquema de diseño participativo.

2.3.2 Etapa 1-A Inversionistas

El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá convocar a INVERSIONISTAS interesados en aportar capital para el pago del 49% del valor del pago del aporte de la EMPRESA, de acuerdo con las siguientes condiciones:

BORRADOR

- Se subastará el derecho a la inversión teniendo en cuenta el siguiente esquema:

CONDICIÓN	**PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN / 49% DE APORTE DE LA EMPRESA**
Mayor Valor Ofertado	EL 30%
2do Mayor Valor Ofertado	EL 25%
3er Mayor Valor Ofertado	EL 20%
4to Mayor Valor Ofertado	EL 15%
5to Mayor Valor Ofertado	EL 10%

- La totalidad del aporte no podrá estar concentrado en un único inversionista
- El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR debe gestionar la vinculación de los INVERSIONISTAS al PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA administrado por Alianza Fiduciaria, por lo que deberán cumplir para su vinculación efectiva los requisitos definidos por esta entidad.
- La vinculación al PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA deberá realizarse en un plazo máximo de tres (3) meses posteriores a la suscripción del acta de inicio de los Estudios y Diseños del proyecto.
- El pago por el aporte de la EMPRESA correspondiente a este 49% en ningún caso podrá exceder un mes posterior al inicio de la ronda de INVERSIONISTAS y en ningún caso podrá exceder diciembre de 2023.
- La inversión realizada será convertible en derechos fiduciarios en el PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA administrado por Alianza Fiduciaria, lo cual implicará una recomposición de los Derechos fiduciarios al interior éste, conforme a los aportes realizados por cada uno.

- **Nota:** En caso de que en cualquier etapa de la ejecución del contrato se evidencie que, en virtud de los resultados de los estudios y diseños, no es viable el desarrollo del proyecto, el gerente estructurador desarrollador deberá informar de manera inmediata a la EMPRESA por escrito con la justificación y motivación de la no viabilidad, y acepta de antemano que por esta causa el contrato se dará por terminado, sin el pago de ninguna indemnización y se harán solo los reconocimientos económicos de lo

BORRADOR

ejecutado según aplique para cada uno de los productos presentados en la ejecución.

2.3.3 Etapa 2 – Preventas

Una vez declarada la viabilidad técnica, jurídica y financiera del PROYECTO por el Comité Técnico, determinada como conclusión de la Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario. El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR podrá proceder con la comercialización, para esto deberá aperturar el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y deberán seguirse los parámetros determinados en el numeral 2.4.2 Rondas de vinculación/comercialización a EXPROPIETARIOS Y COMERCIANTES DEL SECTOR.

El alcance de la Etapa de Preventas es:

- Cumplir con las Rondas de vinculación/Comercialización estipuladas en el presente documento
- Alcanzar el punto de equilibrio, estimado dentro de la Etapa 1 – de Estructuración para lograr los recursos necesarios para iniciar la construcción del proyecto Urbanístico e Inmobiliario
- Garantizar que las Licencias de Urbanismo se encuentren tramitadas para previo al inicio de la Etapa de Construcción del proyecto Urbanístico e Inmobiliario

El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá garantizar la permanencia de los firmantes del Pacto Santa Fe en la Manzana 22, hasta que esta cuente con Licencia de Construcción para el proyecto inmobiliario.

Con el inicio de construcción en la Manzana 22 el adjudicatario deberá trasladar los contenedores que hoy se encuentran en la Manzana 22, a la Manzana 10 así como realizar las adecuaciones que se requieran para viabilizar la utilización de este espacio por parte de los comerciantes, a título gratuito. La finalidad de esta actividad es garantizar que los vendedores que se encuentran vinculados al Pacto Santa Fe continúen desempeñando sus actividades durante la construcción del PROYECTO inmobiliario.

Se deberán tener en cuenta los criterios de la propuesta establecidos por la EMPRESA contenidos en el Ver ANEXO 8. PROPUESTA LOCALIZACION TEMPORAL PACTO SANTAFE SAN VICTORINO -16 Dic 2021

BORRADOR

2.3.4 Etapa 3 - Ejecución del Proyecto Urbanístico

Nota: El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá realizar la vinculación del Constructor para la ejecución de las obras del proyecto urbanístico.

El proyecto urbanístico corresponde a las obligaciones de los componentes urbanos definidos en el PLAN DE IMPLANTACIÓN y/o las licencias de urbanismo de las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés, y requiere de la implementación de las gestiones necesarias para lograr la habilitación del suelo y así consolidar el proyecto inmobiliario. El proyecto urbanístico inicia con la recopilación de información del estado actual y finaliza con la entrega de las obras y zonas de cesión al Distrito, de conformidad con la regulación vigente.

El alcance de la ejecución del proyecto urbanístico es:

- Diseñar, construir y entregar las obras del urbanismo definidas para las manzanas 10 y 22. El diseño corresponderá al ejecutado en la etapa de Estructuración del Proyecto y Elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario.

- Gestionar las licencias de urbanismo.

- Financiar la ejecución de las obras con recursos de capital privado generados por la comercialización del proyecto, lo cual deberá ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del PROYECTO.

El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR adelantará integralmente las actividades que se requieran en materia de gestiones para la financiación del Proyecto Urbanístico, como trámites, obras, entregas, licenciamientos, entre otros, para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del proyecto y definidas en el PLAN DE IMPLANTACIÓN. En el ANEXO TÉCNICO del presente Proceso de Selección se describe el estado actual y las gestiones realizadas por LA EMPRESA.

Para la ejecución del proyecto urbanístico, se definen las siguientes condiciones como mínimo:

- El adjudicatario deberá contar con un equipo técnico permanentemente y durante la ejecución del contrato, que cumpla con las obligaciones de Urbanizador Responsable y asesore al GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR en materia urbanística para la ejecución del proyecto.

- Una vez se vinculado el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA como FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR,

BORRADOR

este deberá asumir todos los costos asociados al funcionamiento, administración y hasta la liquidación del mismo.

- La construcción de las obras de urbanismo será gestionada hasta su finalización, de forma autónoma, por el adjudicatario que resulte seleccionado del presente proceso de selección. Se entenderá como finalizada la Etapa del proyecto urbanístico, cuando se haga la entrega de las obras y zonas de cesión a las entidades del distrito conforme la regulación establecida para tal fin.

2.3.5 Etapa 4 - Ejecución del Proyecto Inmobiliario

Nota: El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá realizar la vinculación del Constructor para la ejecución de las obras del proyecto inmobiliario.

Corresponde al desarrollo inmobiliario que se ejecuta a partir de los beneficios y usos reglamentados por el PLAN DE IMPLANTACIÓN para las áreas útiles resultantes del proyecto urbanístico de las manzanas 10 y 22 que sea aprobado mediante las licencias de urbanismo y construcción.

La ejecución del Proyecto Inmobiliario inicia con la estructuración financiera, técnica y jurídica, la implementación de la estrategia de ventas o asignación de unidades inmobiliarias, y finaliza con la entrega y liquidación financiera del proyecto.

El alcance de la ejecución del Proyecto Inmobiliario es el siguiente:

- Ejecutar los diseños resultantes de la Etapa 1 para el componente del proyecto inmobiliario.

- Tramitar las Licencias de Construcción para los Desarrollos Inmobiliarios de las manzanas 10 y 22.

- Construir y entregar el producto inmobiliario que se apruebe mediante Licencia de Construcción para las manzanas 10 y 22.

- Diseñar e implementar como mínimo tres rondas de comercialización, garantizando el interés y participación del mercado así: i) Expropietarios, ii) Comerciantes del sector, iii) Mercado en general.

- Construir y entregar las ÁREAS IPES.

- Gestionar las Licencias de Construcción correspondientes.

BORRADOR

- Financiar la ejecución de las obras con recursos de capital privado generados por la comercialización del proyecto, lo cual deberá ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del PROYECTO

El desarrollo inmobiliario será promocionado, construido y entregado por el adjudicatario, atendiendo las condiciones definidas por LA EMPRESA, con plena responsabilidad administrativa, financiera, económica, técnica y jurídica del adjudicatario.

Para la ejecución del Proyecto Inmobiliario de las manzanas 10 y 22, se define que como mínimo el adjudicatario cumplirá con lo siguiente:

- Deberá entregar las ÁREAS IPES, construidas como parte del PROYECTO y con cargo a los recursos aportados por el IPES en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA. En caso de requerirse recursos dinerarios adicionales para las ÁREAS IPES, estos serán financiados por el PROYECTO, lo cual debe ser tenido en cuenta dentro de la estructuración financiera del mismo.

- Implementar mínimo tres rondas de comercialización de los metros cuadrados vendibles del proyecto inmobiliario de las manzanas 10 y 22, exclusiva y prioritariamente en el siguiente orden:

    1. Comercialización a expropietarios
    2. Comercialización a comerciantes del sector.
    3. Comercialización abierta.

- Deberá construir la totalidad de los metros cuadrados aprobados en las Licencias de Construcción que se tramiten para las manzanas 10 y 22.

2.3.6 Fuente y recursos dinerarios para la ejecución del Proyecto Inmobiliario

El 100% de los recursos dinerarios requeridos para la ejecución del Proyecto Inmobiliario tendrán como fuente capital privado gestionado exclusivamente por el adjudicatario que resulte seleccionado del presente proceso de selección. Así mismo, la administración de estos será realizada a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

2.3.7 Diseño Participativo

BORRADOR

Para el presente Proceso de Selección, se define como requisito estricto la obligación de que LA EMPRESA cuente con participación en la contratación del equipo ejecutor de los Estudios y Diseños, así como en la aprobación del diseño de los componentes urbanísticos, así como del producto inmobiliario.

Por lo tanto, se establece que a través del COMITÉ TÉCNICO establecido para la Etapa 1 – Estructuración del proyecto elaboración de Estudios y Diseños del Proyecto Urbanismo e Inmobiliario y cuyo alcance se encuentra definido en el presente documento y en el cual convocará y participará la INTERVENTORÍA en representación de LA EMPRESA y el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARRROLLADOR, para la aprobación de la contratación de la persona natural o jurídica que ejecutará los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario.

La EMPRESA por medio de la INTERVENTORÍA participa de forma activa en la definición de los LINEAMIENTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS y en la aprobación que se genere en el COMITÉ TÉCNICO del diseño definitivo para la ejecución del proyecto. Lo que quedará consignando las actas respectivas que harán parte del expediente del proyecto.

Dentro de las determinantes del Diseño Participativo el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá tener en cuenta en la propuesta:

- Espacio para el desarrollo de los vendedores informales de la zona, quienes han sido parte importante del proceso de participación en las mesas lideradas por la EMPRESA. Tener en cuenta el diseño de los denominados “catres”, entre otros, de manera que resulte en un diseño particular y específico que satisfaga las necesidades de todas las partes interesadas.

Así mismo, se deberán tener en cuenta las perspectivas de los comerciantes del sector, dado que ellos han manifestado en las mesas lideradas por la EMPRESA, las determinantes que determinan que el diseño del CENTRO INTERNACIONAL SAN VICTORINO DE COMERCIO MAYORISTA deba cumplir con condiciones muy específicas, que resultan ser particulares y , en muchos aspectos, diferentes respecto a las de un centro comercial convencional.

Evaluación de la utilización de espacios no vendibles pero sujetos a explotación económica para la ubicación de comercio informal organizado, en compañía de programas del Distrito que promuevan la ubicación de vendedores informales.

2.4. Modelo de negocio y contrato a celebrar

Para el presente Proceso de Selección, podrán participar y presentar oferta:

BORRADOR

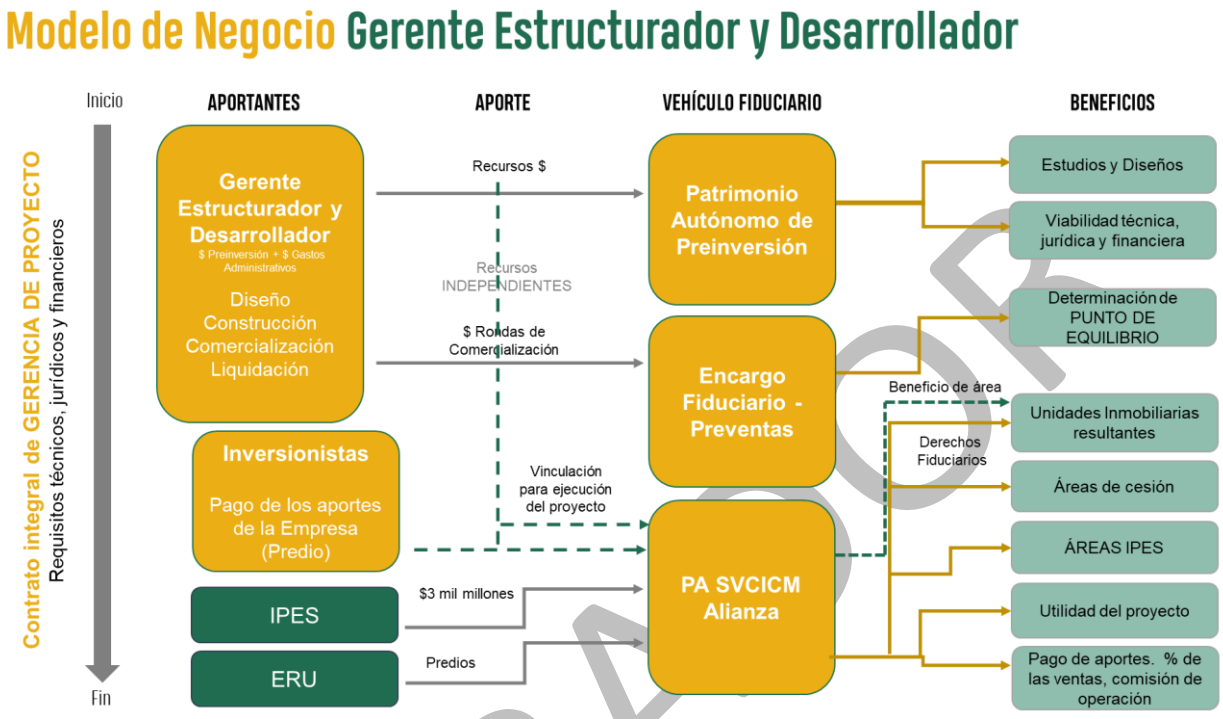


Ilustración 4 - Modelo de negocio

Así las cosas, el modelo de negocio planteado es el siguiente:

a. LA EMPRESA es titular - directamente o a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA - de 10 de 12 predios de las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés donde se ejecutará el proyecto urbanístico e inmobiliario. Así mismo está realizando las gestiones necesarias para lograr el aporte de 2 predios localizados en la Manzana 22 y así consolidar el 100% del terreno.

b. El IPES es aportante de recursos dinerarios y beneficiario por concepto de las denominadas ÁREAS IPES, las cuales harán parte de las áreas comerciales resultantes del proyecto y serán entregadas en su momento por quien resulte seleccionado en el presente Proceso de Selección.

2.4.1 Contrato de GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR

a. Se busca la contratación de una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos habilitantes y ponderables definidos en el presente proceso de selección, para que bajo un contrato de GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR ejecute la Etapa 1 de Estructuración del Proyecto y

BORRADOR

Elaboración de Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, dando cumplimiento a las obligaciones del presente documento.

b. El GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR gestionará y destinará el 100% de los recursos de Preinversión necesarios para la ejecución de la Etapa 1 descrita en el presente documento. El monto de estos recursos hace parte integral de la propuesta que presente el interesado, calculado como un presupuesto base por parte de la EMPRESA. En caso de que para la ejecución de los alcances definidos para la Etapa 1 se requieran recursos dinerarios adicionales a los presupuestados, estos deberán ser asumidos por el adjudicatario del proceso.

c. Para la gestión, administración y utilización de los recursos aportados por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, éste deberá constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO DE PREINVERSIÓN (no necesariamente en Alianza Fiduciaria), con la única destinación de garantizar la disponibilidad de los recursos y la ejecución de los pagos que respalden las actividades de la Etapa 1 del proyecto, desde donde se realizarán todos los pagos requeridos y asociados al alcance definido para esta.

d. En el evento en que los recursos aportados por el adjudicatario para el desarrollo de la Etapa 1 superen el monto de los recursos efectivamente requeridos, estos podrán ser restituidos al GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR en la Etapa 3 – Ejecución del proyecto Inmobiliario, tras su vinculación en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR del PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORNIO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, administrado por Alianza Fiducia.

e. Como beneficio por los recursos que está disponiendo para la ejecución de la Etapa 1, el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR contará con BENEFICIOS DE ÁREA, entendido como beneficios de lista cero y en la ubicación que sea seleccionada por este, antes del inicio de las rondas de vinculación/comercialización. Este beneficio será otorgado una vez se decrete el Punto de Equilibrio del PROYECTO, antes de esto los recursos dispuestos serán a su cuenta y riesgo.

2.4.2 Rondas de vinculación/comercialización a EXPROPIETARIOS Y COMERCIANTES DEL SECTOR

a. A través de un ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS que el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR constituya con el propósito de realizar este proceso, se realizarán todas las gestiones para dar cumplimiento a esta Etapa 2, donde se hará el recaudo de las cuotas iniciales, las cuales serán posteriormente aportadas al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA cuando se cuente

BORRADOR

con el punto de equilibrio que garantice la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.

b. Los recursos recaudados en estas rondas de vinculación/comercialización serán utilizados para el desarrollo del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario en etapa operativa, una vez se alcance y declare el punto de equilibrio.

c. Para dar cumplimiento a las rondas de vinculación/comercialización, el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá presentar a la EMPRESA el diseño definitivo en un término no mayor a 12 meses posterior al inicio de su ejecución, para que sea sobre estos diseños que los habilitados para participar en cada ronda de vinculación/socialización hagan efectiva la escogencia de los espacios a adquirir bajo el esquema de preventas.

d. El proyecto demanda la vinculación preferente de Expropietarios y Comerciantes del sector, que mediante una promesa de compraventa se vinculen al proyecto en calidad de adquirientes de metros cuadrados vendibles, para lo cual, LA EMPRESA determina que el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá realizar mínimo dos rondas de vinculación/comercialización, previo a la venta abierta o separación de terceros de las áreas privadas vendibles con precios de primera lista para estos interesados y en el siguiente orden:

i. EXPROPIETARIOS

a. LA EMPRESA realizará el acompañamiento, verificando en las bases y registros realizados en el marco de la gestión de adquisición de los predios originales, y emitiendo un documento que acredite tal calidad.

b. En esta primera ronda de comercialización, los expropietarios tendrán derecho preferente a ofertar a precio de primera lista de mercado por los metros cuadrados vendibles.

c. La forma de pago del área a adquirir por parte de los expropietarios será aprobada de conformidad con lo que se acuerde en la separación y/o firma de promesa de compraventa, y las partes deberán cumplir lo correspondiente.

d. El recaudo del valor del área adquirida se hará a través del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, que será aperturado por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLAROR para tal fin.

e. Se fijará un tope máximo de metros cuadrados vendibles a adquirir por los expropietarios, en función del área construida que les fue

BORRADOR

adquirida en el marco de la gestión de adquisición realizada por el IDU y LA EMPRESA. Es decir que únicamente podrán adquirir áreas vendibles equivalentes al área construida que le fue adquirida. La base de datos de los Expropietarios será entregada por la EMPRESA al adjudicatario después de la firma del contrato para poder cumplir con esta gestión ANEXO 8.

f. Teniendo en cuenta que esta área será su tope en la primera ronda de comercialización, en caso de que exista la intención por parte del interesado de adquirir mayor área, podrá hacerlo en la Fase 3 de comercialización, abierta para el público en general. Sin embargo, dependerá de la estructuración financiera del proyecto a cargo del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR.

g. La siguiente fórmula define la cantidad de metros cuadrados a adquirir por cada Expropietario:

$$\mathrm{MCE} = \mathrm{MCA}$$

Donde:

MCE = Metros cuadrados del derecho de Expropietario

MCA = Metros Cuadrados Adquiridos correspondientes a la norma del Plan de Implantación vigente

ii. COMERCIANTES DEL SECTOR

a. Estos mismos acreditarán ante el equipo comercial del proyecto tal calidad, presentando la documentación jurídica que evidencie el desarrollo de su actividad económica comercial en el Barrio Santa Inés. La documentación mínima para aportar por el interesado deberá ser:

- Cámara de comercio

- Rut

- Contrato de arrendamiento

- Otros

b. En esta segunda ronda de comercialización los comerciantes del sector podrán ofertar por los metros cuadrados vendibles disponibles, de

BORRADOR

conformidad con su capacidad financiera y jurídica para adquirir áreas comerciales.

c. La forma de pago del área a adquirir por parte de los comerciantes del sector será aprobada de conformidad con lo que se acuerde en la separación y/o firma de promesa de compraventa y las partes deberán cumplir lo correspondiente.

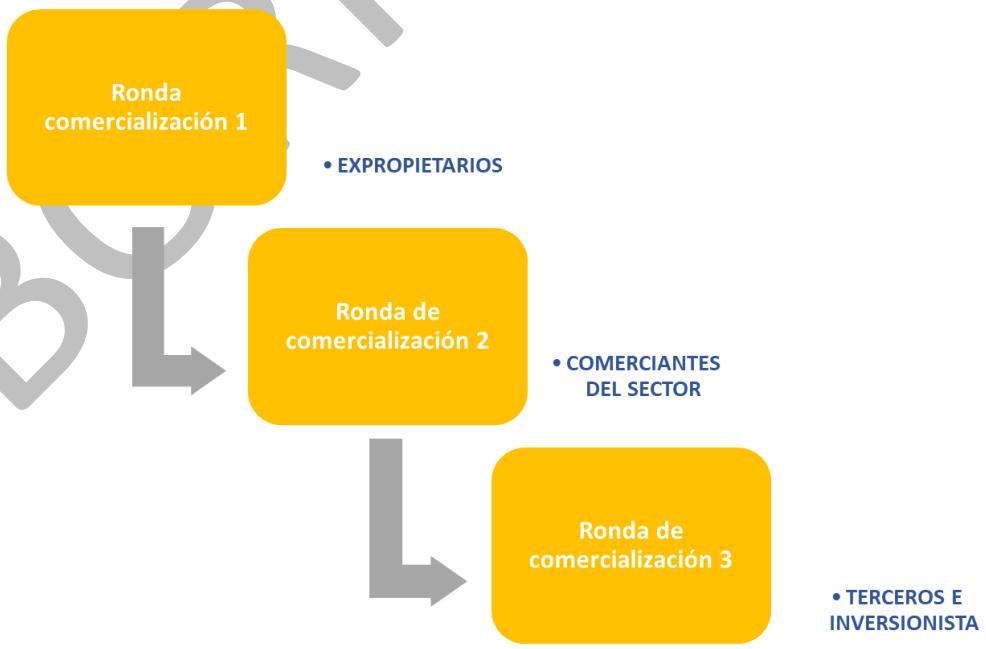
Estas dos (2) rondas de vinculación/comercialización deberán surtir la etapa de planeación y divulgación suficiente por parte del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, así como estar registradas en el cronograma preliminar para inicio del contrato y de ejecución del proyecto inmobiliario, que deberá ser presentado al COMITÉ TÉCNICO en un plazo no mayor a cuatro (4) meses posteriores a la suscripción del contrato.

Nota: Las dos (2) Rondas de Comercialización anteriormente mencionadas deberán representar máximo el 50% de los ingresos proyectados para la fase preventas y hasta lograr el punto de equilibrio, de modo que el 50% restante sea ofertado a Terceros e Inversionistas interesados.

Igualmente, las áreas vendibles a ofertar a estos dos grupos de interesados deberán:

- Ser ofertadas de forma abierta sin previa reserva por parte del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR

- Ser sometidas y entregadas a los compradores bajo el régimen de propiedad horizontal.



BORRADOR

Ilustración 5 - Rondas de comercialización áreas vendibles del proyecto.

2.4.3 Ejecución del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario

a. EL GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR se vinculará al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR para garantizar el desarrollo de las actividades de esta Etapa una vez se haya conseguido y esté declarado el punto de equilibrio del proyecto y se cuente con la viabilidad financiera para iniciar y completar la ETAPA OPERATIVA de mismo.

b. EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR deberá gestionar la ejecución y construcción del proyecto con el flujo de caja del proyecto, recursos propios o a través de fuentes de recursos de capital privado; así mismo, estará a cargo de la gestión de la entrega hasta la finalización y liquidación técnica, jurídica y financiera de la totalidad de las etapas del proyecto urbanístico e inmobiliario.

c. LA EMPRESA obtiene, como beneficio de su participación, la restitución del aporte del suelo, en pagos según lo acordado, por un monto equivalente al valor de la oferta del adjudicatario que resulte seleccionado en el presente Proceso de Selección; dichos pagos se realizarán según lo pactado con la EMPRESA en las condiciones del presente documento.

b. El adjudicatario obtiene, como beneficio derivado de sus aportes, la restitución en un esquema de BENEFICIO DE ÁREA en el proyecto inmobiliario que resulte de la estructuración, en condiciones de primera lista de precios y en la localización que este determine.

BORRADOR

2.5. Esquema fiduciario

6 – Esquema Fiduciario del proyecto

BORRADOR

Ilustración 7 – Hitos e Instrumentos para el desarrollo del Proyecto

2.6. Recomposición del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

La EMPRESA hará parte del COMITÉ FIDUCIARIO y del COMITÉ TÉCNICO hasta el cumplimiento de las siguientes condiciones del proyecto, independientemente de que el adjudicatario haya cancelado con anterioridad a estos hitos el 100% del valor del Monto Mínimo por la EMPRESA:

- Trámite y ejecutoria de las Licencias de Urbanismo y Construcción.
- Incorporación de los grupos de interés del proyecto, como parte del diseño participativo .
- Selección del consultor de estudios y diseños de la Etapa 1.
- Cumplimiento de los LINEAMIENTOS DE DISEÑO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA – SAN VICTORINO y las estimaciones del PLAN DE IMPLANTACIÓN.
- Entrega a satisfacción de las ÁREAS IPES.

3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

En virtud a lo previsto en el Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá D. C. y el Acuerdo 47 de 2022 de la Junta Directiva, LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada al Sector Hábitat de la administración distrital y sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, que desarrolla actividades industriales y comerciales en situación de competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional.

Por lo anterior, y conforme al artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el articulo 93 de la Ley 1474 de 2011, tiene un régimen de contratación excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, y por lo tanto, sus actos y contratos se rigen por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales.

Para todos los casos, en la contratación de la empresa se dará aplicación a los principios de la función administrativa, la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de a Constitución Política y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades, prohibiciones y conflicto de interés previstos en la Constitución y la ley, en concordancia con el articulo 13 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022, o las normas que lo modifiquen o sustituyan. Por otra parte, en desarrollo del objeto de la EMPRESA, la EMPRESA podrá "Celebrar los contratos y Contratos requeridos para el cumplimiento de su objeto social y de las funciones de la empresa, conforme a la ley, y en general, celebrar o ejecutar los actos complementarios o accesorios de los anteriores, tales como contratos de participación, consorcios, uniones temporales, contratos de riesgo compartido, alianzas estratégicas y cualquier otra forma de colaboración empresarial que tiendan al desarrollo de su objeto." (numeral 20, artículo 6, Acuerdo 47 de 2022).

En este sentido, y en virtud del alcance del proyecto urbanístico e inmobiliario a desarrollar, la Empresa requiere contratar un colaborador empresarial para las Etapas 1 y 2 y un OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO para las Etapas 3 y 4 del Proyecto, que estructure, gerencie, administre y lleve a buen término por su cuenta y riesgo y con cargo a sus recursos dinerarios el proyecto urbanístico e inmobiliario de las manzanas 10 y 22 afectas al proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

Con lo anterior, LA EMPRESA busca encaminar el PROYECTO a un escenario de éxito con la participación del sector privado que cuente con los recursos de capital y experiencia en este tipo de proyectos.

BORRADOR

3.1 Contrato a Celebrar

Para la Etapa 1 y Etapa 2 se realizará la contratación de un GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, bajo el esquema de colaborador empresarial, con el oferente que cuente con las capacidades técnicas, jurídicas y financieras para el desarrollo integral de las actividades y obligaciones de estas etapas, y por las cuales resulte adjudicatario del presente proceso de selección.

Para la Etapa 3 y Etapa 4 se suscribirá el OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA mediante el cual se vinculará el adjudicatario que resulte seleccionado del presente proceso de selección.

La MINUTA OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, se encuentra en proceso de aprobación por parte de la EMPRESA y será aportada como documento posterior a la firma del contrato.

3.2 Justificación de la Modalidad de Selección

Para todos los efectos legales y contractuales, se prevé que el pretendido proceso de selección y el contrato que del mismo se derive, se enmarquen por las reglas previstas en los términos de referencia, las normas civiles y comerciales colombianas, los principios de la Contratación pública aplicables a la contratación de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y lo previsto en la Resolución 004 del 10 de enero de 2017 “Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa”.

Es así como, en el artículo 2.2. “SELECCIÓN DE PROVEEDORES DE BIENES, SERVICIOS U OBRAS” el Manual de Contratación de la ERU, establece:

En el literal d) del artículo 2.2.1. “MODALIDADES DE SELECCIÓN DE PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS U OBRAS”, Como modalidad la selección un Colaborador Empresarial.

En el artículo 2.2.8 “REGLAS ESPECIALES PARA LA SELECCIÓN DE UN COLABORADOR EMPRESARIAL" señala: "Cuando se requiera celebrar contratos de colaboración empresarial, la Empresa podrá hacer uso de las reglas generales contenidas en el artículo que hace referencia a solicitud de oferta o podrá facultativamente acudir a una de las siguiente figuras (...)”

BORRADOR

Así mismo en el articulo 2.2.3."INVITACIÓN PRIVADA Y PUBLICA" señala que: "Para las modalidades de selección, la Empresa elaborará invitaciones para presentar propuestas que se ajusten al bien, servicio obra requerida. Las solicitudes deberán incluir reglas claras, que permitan la selección objetiva, a las que sujetarán los proveedores al momento de presentar sus propuestas(...)

En este sentido, en el artículo 2.2.5, del referido Manual se reglamenta la INVITACIÓN PÚBLICA, en la cual señala que "Esta modalidad se desarrollará a través de las siguientes causales:

1. En el evento en que la cuantía estimada del contrato exceda los quinientos (500) S.M.L.M.V., incluido IVA. (...)"

Así las cosas, en virtud del régimen privado de contratación de la EMPRESA y de conformidad con lo reglamentado en el Manual de Contratación de la ERU se adelantará un proceso de selección por la modalidad de invitación pública para la contratación de un colaborador empresarial que estructure, gerencie, administre y lleve a buen término por su cuenta y riesgo y con cargo a sus recursos dinerarios el proyecto urbanístico e inmobiliario de las manzanas 10 y 22 afectas al proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

Así mismo, es importante mencionar que con este Proceso de Selección de Invitación Pública se busca garantizar la transparencia, la publicidad, la pluralidad de oferentes, la economía y la celeridad, siendo esta la mejor forma de determinar quién agrega mayor valor al proyecto.

Se resalta que la invitación pública fomenta la libre concurrencia, respeta la igualdad de trato entre los interesados que cumplan los requisitos mínimos del proceso, propicia la participación ciudadana y facilita el control de la gestión pública por parte de la comunidad y de los órganos de control, gracias a su procedimiento transparente y público.

Finalmente, se aclara que en caso de que la Resolución 004 del 10 de enero de 2017 "Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa", sea modificada, se atenderán las reglas de transición que corresponda.

3.3 Clasificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas

Atendiendo a la exigencia de la plataforma SECOP II, el objeto del Proceso de Selección está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) como se indica en la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN UNSPC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131602	80000000- SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	80130000-SERVICIOS INMOBILIARIOS	80131600-VENTAS DE PROPIEDADES Y EDIFICIOS	80131602-SUBASTA INMOBILIARIA
80101603	80000000-Servicios de Gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80100000-Servicios de asesoría de gestión	80101600-Gerencia de proyectos	80101603-evaluación económica o financiera de proyectos
80101601	80000000- SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	80100000-SERVICIOS DE ASESORÍA DE GESTIÓN	80101600-GERENCIA DE PROYECTOS	80101601-Estudios de factibilidad o selección de ideas de proyectos
80101604	80000000-SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	80100000-SERVICIOS DE ASESORÍA DE GESIÓN	80101600-GERENCIA DE PROYECTOS	80101604-PLANIFICACIÓN O ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS
93142009	93000000-SERVICIOS POLÍTICOS Y DE ASUNTOS CIVICOS	93140000-SERVICIOS COMUNITARIOS Y SOCIALES	93142000-DESARROLLO URBANO	93142009-SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN O GESTIÓN DE PROYECTOS O PROGRAMAS URBANOS

BORRADOR

3.4 Entidad que convoca

La entidad convocante del presente Proceso de Selección de Invitación Pública es la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C – LA EMPRESA.

3.5 Destinatarios de la invitación Pública

La presente invitación pública se encuentra dirigida a una persona natural o jurídica, en estructura simple o plural, que cuente con la capacidad jurídica, financiera y técnica, para que estructure, gerencie, administre y lleve a buen término por su cuenta y riesgo y con cargo a sus recursos dinerarios el proyecto urbanístico e inmobiliario de las manzanas 10 y 22 afectas al proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, que presenten propuestas de manera competitiva y que cumplan con todos los requisitos exigidos en los presentes Estudios Previos y las reglas de la invitación, que no se encuentren dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidad o prohibiciones o conflicto de interés, previstas en la Constitución Política de Colombia y en la ley; y que su actividad comercial y objeto social estén relacionados con el objeto del presente proceso de selección.

3.6 Objeto social

En el Certificado de Existencia y Representación Legal debe constar que el objeto social del proponente, y de todos los integrantes del mismo, si se trata de un proponente plural, debe tener una relación directa con el objeto del proceso de selección.

3.7 Exclusión de la Relación laboral y Optimización de Recursos

La persona natural o jurídica, en estructura simple o plural, seleccionada como resultado del Proceso de Selección de invitación pública ejecutará el proyecto de acuerdo con lo definido en este documento, los Términos de Referencia y los documentos anexos del proceso; por esta razón, queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre LA EMPRESA y EL COLABORADOR EMPRESARIAL seleccionado, y, por lo tanto, los trabajadores, dependientes, contratistas y colaboradores derivados que participen en el servicio o la ejecución del proyecto, son exclusivamente empleados de los contratistas que sean vinculados al proyecto para la ejecución de las actividades correspondientes.

Con la presentación de la oferta en el presente Proceso de Selección de Invitación Pública, la persona natural o jurídica, en estructura simple o plural, seleccionada se compromete a optimizar los recursos del proyecto, para esto, actuará con:

Eficiencia: Ofreciendo, para la ejecución del Contrato, la máxima racionalidad de la relación costos-beneficios, maximizando el rendimiento o los resultados con costos menores, y alcanzando el mayor grado de satisfacción.

Eficacia: De acuerdo con su conocimiento y experticia, conoce y domina metodologías y procedimientos que resultan ser los más adecuados e idóneos para el cumplimiento de los objetivos y la consecución de los fines del Contrato.

Gestión del riesgo: En virtud de su experticia y experiencia en el desarrollo de este tipo de actividades, reducirá la posibilidad en la ocurrencia de circunstancias que impidan o dificulten el debido desarrollo de los objetivos contractuales.

4. ANÁLISIS DEL SECTOR, VALOR DEL CONTRATO, PROPUESTA ECONÓMICA Y FORMA DE PAGO

4.1. Análisis del sector

ANEXO 02 - ANÁLISIS DEL SECTOR

4.2. Valor del contrato

El valor del contrato estará definido por dos (2) variables, que corresponden al valor que deberá ser restituido a la EMPRESA y el valor que deberá ser restituido al GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR por su aporte de Preinversión:

(i) Monto mínimo de Preinversión que deberá tener disponible el adjudicatario para presentarse al proceso de selección.
(ii) Monto mínimo a pagar por el adjudicatario por el aporte realizado por la EMPRESA al proyecto.

Valor de contrato = Aportes de la EMPRESA (valor del lote) + Monto de Preinversión (BENEFICIO DE ÁREA)

4.2.1. Monto mínimo de Preinversión que deberá tener disponible el adjudicatario para presentarse al proceso de selección

Corresponde al valor presupuestado por la EMPRESA para la ejecución de las actividades, contrataciones, pagos y derivados, requeridos para la realización de la Etapa 1 – Estructuración del proyecto y Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, descritos en el numeral 2.3.1 del presente documento del proceso de Selección.

Como parte de los requisitos habilitantes del presente proceso, el proponente deberá certificar la disponibilidad de estos recursos, los cuales serán aportados al PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN, desde donde se ejecutará esta etapa del proyecto.

BORRADOR

El PRESUPUESTO ESTIMADO POR LA EMPRESA corresponde como mínimo a:

PREUPUESTO SAN VICTORINO	
CONCEPTO	**VALOR**
Equipo Gerente	$ 3.652.065.432,79
Interventoría (*)	$ 2.147.736.084,00
Consultoría E&D	$ 5.572.152.842,00
TOTAL	**$ 11.371.954.358,79**

(*) La INTERVENTORIA será contratada por la EMPRESA y los recursos estimados del presupuesto definido para tal fin, deberán ser transferidos a la EMPRESA por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR en plazo de máximo cinco (5) días hábiles posteriores a la constitución del PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN, aperturado para tal fin.

Es responsabilidad del adjudicatario del presente proceso de selección asumir todas las inversiones, costos y gastos asociados a la ejecución de esta etapa. Este presupuesto corresponde a la capacidad financiera mínima que el interesado debe demostrar. Es obligación del adjudicatario concluir con capital privado todas las actividades asociadas a este Etapa.

Por lo tanto, el valor del contrato en esta primera fase es de **$11.371.954.358,79** convertible en BENEFICIO DE ÁREA como se describe a continuación.

Estos recursos aportados como Preinversión serán convertibles en BENEFICIO DE ÁREA de acuerdo con la siguiente formula:

TIPO DE USO	VALOR M2
COMERCIO PISO 1	$ 38.203.000,00
COMERCIO PISO 2	$ 25.680.000,00
COMERCIO PISO 3	$ 19.971.000,00
OFICINAS	$ 5.633.000,00
VIVIENDA	$ 3.533.000,00

Fuente: Catastro Distrital – Avaluó Agosto 2021

BENEFICIO DE ÁREA = ($ M2 COMERCIO PISO 1/MONTO PREINVERSIÓN) + ($ M2 COMERCIO PISO 2/MONTO PREINVERSIÓN) + ($ M2 COMERCIO PISO 3/MONTO PREINVERSIÓN) + ($ M2 OFICINAS/MONTO PREINVERSIÓN) + ($ M2 VIVIENDA/MONTO PREINVERSIÓN)

BORRADOR

Nota: Este BENEFICIO DE ÁREA se calculará y se liquidará al finalizar la Etapa 1 - Estructuración del proyecto y Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario, cuando se cuente con la estimación definitiva de la inversión en Preinversión realizada por el adjudicatario.

4.2.2. Monto a pagar por los INVERSIONISTAS por el aporte realizado por la EMPRESA al proyecto

Corresponde al monto dinerario que será pagado con fuente en recursos de capital privado y gestionado por el adjudicatario con los recursos provenientes de los INVERSIONISTAS del proyecto y vinculados al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, y que será restituido a LA EMPRESA, por los aportes que realiza esta al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

Nota: Este valor deberá ser pagado en los términos definidos en el numeral 2.3.2 del presente documento.

En cualquier caso, este valor corresponderá al 49% del valor del Aporte de la EMPRESA y registrado en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, que será actualizado conforme al avaluó técnico emitido por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con vigencia 2023. Sin embargo, a la fecha de publicación, el valor del aporte corresponde a:

DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA ($299.895.780.150) PESOS MONEDA CORRIENTE.

Por lo tanto, este pago será así:

Monto a pagar por los INVERSIONISTAS = 49% X valor del Aporte de la EMPRESA

4.2.3. Monto a pagar por el adjudicatario por el aporte realizado por la EMPRESA al proyecto

Corresponde al monto dinerario que será pagado con fuente en recursos de capital privado y gestionado por el adjudicatario con los recursos provenientes del proyecto que serán consignados en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y posteriormente transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, y que será restituido a LA EMPRESA, por los aportes que realiza esta al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA y que no han sido pagados con los recursos de los INVERSIONISTAS.

BORRADOR

En cualquier caso, este valor corresponderá al 51% del valor del Aporte de la EMPRESA y registrado en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, que será actualizado conforme al avaluó técnico emitido por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con vigencia 2023. Sin embargo, a la fecha de publicación, el valor del aporte corresponde a:

DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA ($299.895.780.150) PESOS MONEDA CORRIENTE.

Por lo tanto, este pago será así:

Monto a pagar por los INVERSIONISTAS = 51% X valor del Aporte de la EMPRESA

4.3. Plazo para el pago del aporte de la EMPRESA

4.3.1. Pago del aporte de la EMPRESA con Recursos de los INVERSIONISTAS

Este valor, equivalente al 49% de la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SETENCIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA ($299.895.780.150) PESOS MONEDA CORRIENTE** será restituido así:

Nota: Este valor será actualizado conforme al avaluó técnico emitido por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con vigencia 2023.

- La vinculación de los INVERSIONISTAS al PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA deberá realizarse en un plazo máximo de tres (3) meses posteriores al inicio de los Estudios y Diseños del proyecto.
- El pago por el aporte de la EMPRESA correspondiente a este 49% en ningún caso podrá exceder un mes posterior al inicio de la ronda de INVERSIONISTAS y en ningún caso podrá exceder diciembre de 2023.
- Esos recursos deberán ser pagados al PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, para su posterior restitución a la EMPRESA.

4.3.2. Pago del aporte de la EMPRESA con Recursos del proyecto

Nota: Este valor será actualizado conforme al avaluó técnico emitido por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con vigencia 2023.

Este valor, equivalente al 51% de la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SETENCIENTOS OCHENTA MIL**

BORRADOR

CIENTO CINCUENTA ($299.895.780.150) PESOS MONEDA CORRIENTE será restituido en así:

- Una vez se decrete el punto de equilibrio del proyecto de la fase en ejecución, el 50% del valor restante
- Cualquiera sea el escenario el pago de la totalidad del aporte no deberá ser mayor a un año (1) años posterior a la declaratoria del punto de equilibrio o de las fases de acuerdo con la estructuración del proyecto

FORMATO 8. OFERTA ECONÓMICA

4.4. Comisión de Gerencia de la EMPRESA

Corresponderá a un porcentaje sobre las ventas del proyecto, que deberá ser pagado a la EMPRESA de manera mensual, conforme al flujo de caja de las ventas. En ningún caso esta comisión podrá ser inferior al 2.5% y el valor correspondiente que deberá ser verificado en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y en el vehículo fiduciario que finalice la totalidad de las ventas del proyecto, deberá ser transferido directamente a la EMPRESA.

5. FUENTE DE LOS RECURSOS

5.1.1. Fuente de Recursos Preinversión, Etapa 1 – Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario

Los recursos destinados para el desarrollo de esta Etapa son los definidos en el numeral 4.2.1 Monto mínimo de Preinversión que deberá tener disponible el adjudicatario para presentarse al proceso de selección.

5.1.2. Fuente de Recursos Etapa 2 – Preventas

Corresponden a los recursos dinerarios que se captarán a través de las ventas de las unidades inmobiliarias y serán consignados en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS. El proceso de comercialización corresponderá a la metodología estimada para tal fin en el presente documento y estará a cargo del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARRROLLADOR.

5.1.3. Fuente de Recursos Etapa 3 y Etapa 4 – Ejecución del Proyecto Urbanístico y Ejecución del Proyecto Inmobiliario

Para la ejecución de estas Etapas no se requiere respaldo presupuestal, ya que se busca seleccionar un GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR que gestione los recursos dinerarios suficientes para el pago del valor ofertado y la ejecución integral del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario y el cual a su vez asumirá los costos de transferencia (gastos notariales, financieros e impositivos) por los

BORRADOR

aportes que realice la EMPRESA y el IPES a dicho patrimonio.

6. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES EN EL CONTRATO A CELEBRAR

6.1. Obligaciones Generales del Adjudicatario

1.4.1 Cumplir con el objeto del contrato, aplicando todos sus conocimientos y experiencia.

1.4.2 Suscribir el Acta de Inicio del Contrato.

1.4.3 Constituir las pólizas necesarias para la presentación de la propuesta y las derivadas de la suscripción del contrato en caso de ser adjudicatario.

1.4.4 Prestar oportuna colaboración para la diligente ejecución del contrato.

1.4.5 Disponer de los recursos técnicos y humanos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento del objeto y obligaciones del contrato, conforme a los estudios previos, términos de referencia y propuesta.

1.4.6 Acreditar el cumplimiento de las calidades académicas, profesionales y de experiencia de cada uno de los integrantes del equipo mínimo requerido, cumpliendo con los requisitos mínimos establecidos en el ANEXO TÉCNICO.

1.4.7 Mantener durante la ejecución del contrato el equipo mínimo de trabajo y aquel que sea necesario para la adecuada ejecución del contrato

1.4.8 Allegar las hojas de vida del equipo mínimo de trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en el ANEXO TÉCNICO, una vez adjudicado el contrato, como requisito previo a la suscripción del acta de inicio, las cuales deberán ser aprobadas por parte de la supervisión del contrato.

1.4.9 Garantizar que los miembros del personal obligatorio mínimo no podrán delegar su intervención en las reuniones, comités, consultas y presentaciones, para las que sean convocados por la INTERVENTORÍA del contrato de acuerdo con la temática a tratar.

1.4.10 Reemplazar previa autorización del Supervisor y la INTERVENTORÍA del contrato los miembros del equipo mínimo de trabajo, que sean necesario por casos excepcionales debidamente justificados, siempre y cuando el

BORRADOR

profesional propuesto cumpla con los requisitos mínimos exigidos para el perfil o los supere o por requerimiento del contratante.

1.4.11 Hacer uso adecuado, exclusivo y confidencial de la información suministrada por el Convocante y por todas las demás entidades vinculadas al proyecto, a la cual tenga acceso en virtud del contrato.

1.4.12 Guardar la debida reserva sobre las actividades que se realicen.

1.4.13 Dar curso a las directrices impartidas por la INTERVENTORÍA.

1.4.14 Suministrar a la INTERVENTORÍA del contrato toda la información requerida para el ejercicio oportuno de su gestión y toda aquella que sea requerida por la EMPRESA.

1.4.15 Cumplir, dentro del término establecido con los requisitos exigidos para la ejecución del contrato.

1.4.16 Asistir a las reuniones y mesas de trabajo que la INTERVENTORÍA estime necesarias o que sean solicitadas por la supervisión del contrato, garantizando que los integrantes del equipo mínimo de trabajo del Contratista que sean convocados asistan a las reuniones de seguimiento y de acompañamiento a las cuales fueren convocados, a través del mecanismo definido para el efecto (presencial o virtual, mediante teleconferencia o videollamada, según corresponda).

1.4.17 Presentar los informes mensual y final en las condiciones descritas en el ANEXO TÉCNICO (en medio físico y/o magnético) requeridos durante el desarrollo del contrato, de manera oportuna y completa para su aprobación por parte de la INTERVENTORÍA.

1.4.18 Colaborar con el suministro de información y respuesta a requerimientos efectuados por los organismos de control del Estado colombiano en relación con la ejecución, desarrollo o implementación del contrato, previa coordinación con la INTERVENTORÍA.

1.4.19 Dar estricto cumplimiento a todos los documentos que hagan parte del proceso de selección, de su propuesta y del contrato.

1.4.20 Cumplir con los lineamientos, parámetros y requerimientos definidos en el presente documento y en el contrato que se suscriba.

1.4.21 Estar al día en el pago de los aportes mensuales al sistema de seguridad social y parafiscal, si a ello hay lugar, de acuerdo con la normatividad vigente.

BORRADOR

1.4.22 Informar a al Supervisor y a la INTERVENTORÍA todo cambio en la composición accionaria (mayor a un 5%), situación de control o grupo empresarial del contratista, así como informar con suficiente antelación sobre cambios significativos negativos en la situación financiera del contratista.

1.4.23 Elaborar, presentar y entregar al supervisor para aprobación el CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio del CONTRATO. La estructuración iniciará con la suscripción del acta de inicio sin perjuicio de la presentación del cronograma y plan de ejecución para posterior aprobación.

1.4.24 Elaborar, presentar y entregar al supervisor para aprobación, el PLAN DE ORGANIZACIÓN Y METODOLOGÍA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio del CONTRATO.

1.4.25 Presentar a la INTERVENTORÍA del contrato para su aprobación los INFORMES MENSUALES DE AVANCE, en el COMITÉ TÉCNICO previamente convocado, de acuerdo con la fecha establecida en el CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

1.4.26 Realizar los ajustes a los productos y documentos entregables de la estructuración en atención a las observaciones recibidas por parte de la INTERVENTORÍA del contrato.

1.4.27 Completar, actualizar o ajustar los productos y entregables relacionados en el Anexo Técnico del proceso, de conformidad a las observaciones recibidas.

1.4.28 Adelantar todas las demás actividades que la INTERVENTORÍA del contrato solicite convenientes y que sean necesarias para el cumplimiento del objeto y obligaciones del CONTRATO.

1.4.29 Advertir oportunamente a la INTERVENTORÍA sobre cualquier situación que pueda afectar el desarrollo del contrato y adoptar los procedimientos según el caso. En estas situaciones, se rendirá concepto sobre las acciones a seguir y preparará los documentos que al respecto se requieran.

1.4.30 Almacenar, custodiar y mantener memorias, archivos y en general, todos los documentos que se produzcan durante la ejecución del contrato,

BORRADOR

los cuales podrán ser solicitados durante la ejecución de este o aún después de que haya culminado su vigencia.

1.4.31 Todas aquellas que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.

1.4.32 Acreditar mediante certificaciones expedidas por las entidades supervisadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuando se le requiera, la fuente de recursos destinados al pago de la totalidad de la oferta.

1.4.33 No gestionar el cambio o modificación total o parcial del instrumento normativo, la norma urbana, usos y/o volumetrías, sin contar con la autorización suscrita por la EMPRESA.

1.4.34 Cumplir con el Plan de Implantación y norma urbana definidas en la Resolución 998 de 2009, modificada mediante la Resolución 1110 de 2012 y Resolución 366 de 2015 y las que las modifiquen o complementen, en general con la normatividad urbana aplicable al proyecto y sus licencias respectivas.

1.4.35 En caso de que se requiera, realizar la gestión y asunción de costos de los pasivos ambientales con cargo a sus recursos dinerarios.

1.4.36 Asumir el 100% del valor de la Plusvalía en caso de que el Departamento Administrativo de Catastro Distrital defina y liquide Efecto Plusvalía.

1.4.37 Asumir todos los gastos directos o indirectos, tributos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender del desarrollo del proyecto y de la celebración, ejecución y/o terminación de los documentos que se deban suscribir.

1.4.38 Gestión el aporte de recursos dinerarios de inversionistas y terceros que cumplan con requisitos SARLAFT para asegurar la ejecución de todas las actividades que se requieran para la ejecución del proyecto.

6.2. Obligaciones del ADJUDICATARIO – Etapa 1 Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario

6.1.1 Constituir el PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN en un plazo máximo de cinco (5) días posterior a la firma del contrato de colaboración empresarial, celebrado entre el Adjudicatario y la EMPRESA, en el cual se generará el aporte de los recursos y se ejecutarán las actividades necesarias para completar de la Etapa 1 del proyecto.

6.1.2 Convocar al COMITÉ TÉCNICO en el cual la EMPRESA será representada por la INTERVENTORÍA para la contratación de la persona natural o jurídica que ejecutará los estudios y diseños para el proyecto urbanístico e inmobiliario.

BORRADOR

6.1.3 Convocar al COMITÉ TÉCNICO en el cual la EMPRESA será representada por la INTERVENTORÍA para la aprobación de los diseños resultantes de la etapa de Preinversión.

6.1.4 Realizar informe de las actividades realizadas para la presentación al COMITÉ TÉCNICO, incluyendo el avance y la correlación con el cronograma inicialmente presentado para el proceso.

6.1.5 Aportar el 100% de recursos de la Preinversión al PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN de acuerdo con el Presupuesto Estimado por la EMPRESA

6.1.6 Asumir el 100% de los costos y gastos asociados para dar cumplimiento a las actividades definidas en el presente documento para el desarrollo y consecución de esta Etapa

6.1.7 Presentar a la INTERVENTORÍA para aprobación los entregables definidos para esta Etapa, contenidos en el ANEXO TÉCNICO.

6.1.8 Determinar la viabilidad de la ejecución del proyecto por fases, evaluando los riesgos y beneficios de acogerse a este esquema de negocio.

6.1.9 Gestionar, tramitar y asumir los costos de las Licencias de Urbanismo del proyecto. Para continuar y finalizar el trámite de la Licencia de Urbanismo de las Manzanas 10 y 22 iniciado por la EMPRESA se requerirá o se validará de acuerdo con su estado al momento del trámite, teniendo en cuenta sus tiempos de vigencia.

6.1.10 Los costos y gastos asociados al PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSIÓN serán asumidos de manera integral por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR y deberán ser tenidos en cuenta en la estructuración que realice para el proyecto. De igual manera, todos los gastos administrativos resultantes de la ejecución de esta Etapa del proyecto deberán ser asumidos por el Adjudicatario del proceso.

6.1.11 Demostrar, cuando le sea solicitado, la fuente de recursos del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE del PATRIMONIO AUTONOMO DE PREINVERSION para el pago a la EMPRESA del valor del contrato.

6.1.12 En caso de que el PROYECTO o alguna entidad lo requiera, deberán por su cuenta y riesgo tramitar ante el ICANH el programa de arqueología preventiva definido en el Decreto 1080 de 2015 (Parágrafo 3 del Artículo 2.6.2.24) o la norma que lo reemplace, modifique o complemente.

6.2 **Obligaciones del ADJUDICATARIO – Etapa 2 Preventas**

6.2.1 Constituir el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para adelantar la fase de comercialización y con destinación a las preventas del proyecto.

6.2.2 Cumplir con las Rondas de Comercialización estipuladas en el presente documento

6.2.3 Alcanzar el punto de equilibrio, estimado dentro de la Etapa 1 – de Estructuración para lograr los recursos necesarios para iniciar la construcción del proyecto Urbanístico e Inmobiliario

6.2.4 Garantizar que las Licencias de Urbanismo se encuentren tramitadas para previo al inicio de la Etapa de Construcción del proyecto Urbanístico e Inmobiliario El GERENTE ESTRUCTURADOR

BORRADOR

6.2.5 Los costos y gastos asociados al ENCARGO FIDUCARIO DE PREVENTAS serán asumidos de manera integral por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR y deberán ser tenidos en cuenta en la estructuración que realice para el proyecto. De igual manera, todos los gastos administrativos resultantes de la ejecución de esta Etapa del proyecto deberán ser asumidos por el Adjudicatario del proceso.

6.2.6 Notificar y garantizar el derecho de preferencia a los expropietarios de los predios afectos al PROYECTO, en los términos establecidos en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, o la que la modifique o complemente, así como presentar la evidencia oficial de dicha gestión a LA EMPRESA, cumpliendo con las condiciones estimadas en el presente Proceso de Selección.

6.2.7 Demostrar, cuando le sea solicitado, la fuente de recursos del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para el pago a la EMPRESA del valor del contrato.

6.2.8 Realizar mínimo dos rondas de comercialización de los metros cuadrados vendibles del proyecto, teniendo en cuentas las Rondas de vinculación del numeral 2.4.2 descritas en el presente documento, previo a la salida a ventas abierta o a la reserva de áreas.

6.4. Obligaciones del ADJUDICATARIO – Etapa 3 Ejecución del Proyecto Urbanístico y Etapa 4 Ejecución del Proyecto Inmobiliario

6.3.1 Suscribir OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el momento de su vinculación en la Etapa 3, una vez determinado el punto de equilibrio del proyecto

6.3.2 Pagar a LA EMPRESA el 100% restante del valor de su aporte de acuerdo con el cronograma de pago establecido y atendiendo a la oferta económica por la cual resulto adjudicatario del presente proceso de selección.

6.3.3 Vincular al CONSTRUCTOR responsable de la ejecución de la de las obras de urbanismo y del proyecto inmobiliario.

6.3.4 Construir y entregar las AREAS IPES al IPES, cumpliendo con las especificaciones definidas en el convenio 1725 de 2007, sus otrosíes y en el presente documento.

6.3.5 Mantenerse en calidad de comodatario precario de los predios afectos al desarrollo del CENTRO INTERNACIONAL SAN VICTORINO DE COMERCIO MAYORISTA a partir de la fecha de suscripción del OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

6.3.6 Mantener vigentes las licencias urbanísticas de las Manzanas 10 y 22 hasta que sean transferidas y entregadas las cesiones definidas en estas a las entidades distritales.

6.3.7 Tramitar ante curaduría urbana la inclusión en las licencias urbanísticas de la totalidad de los predios fideicomitidos y afectos al desarrollo del proyecto.

6.3.8 Comparecer y cumplir con las obligaciones de construcción y entrega de las cesiones, obras y demás obligaciones del proyecto, en calidad de Urbanizador

BORRADOR

responsable en las correspondientes licencias de urbanismo y construcción para las Manzanas 10 y 22.

6.3.9 Una vez se vinculado el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA como FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, este deberá asumir todos los costos asociados al funcionamiento, administración y hasta la liquidación de este.

6.3.10 Presentar a la EMPRESA los documentos, para que la EMPRESA generé validación y aprobación, que acrediten la contratación y la experiencia del profesional idóneo que asumirá la calidad de urbanizador y constructor responsable en las licencias urbanísticas de las manzanas 10 y 22.

6.3.11 Elaborar, protocolizar y registrar el reglamento de propiedad horizontal que individualice jurídicamente las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, incluidas las ÁREAS IPES.

6.3.12 Mantener vigentes las licencias de urbanismo y construcción hasta la finalización de las obras y entregas de urbanismo a las Entidades competentes y de los productos inmobiliarios a los compradores e inversionistas.

6.3.13 Construir las obras de urbanismo requeridas en las licencias urbanísticas con cargo a los recursos dinerarios generados por el PROYECTO, y realizar la gestión y tramite de entrega de las cesiones y obras ejecutadas atendiendo los requisitos de las entidades distritales que correspondan.

6.3.14 Asumir la totalidad de los costos y gastos de comisiones fiduciarias del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA en el momento de su vinculación, previo a la vinculación como FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR la EMPRESA asumirá hasta el momento de su incorporación los costos y gastos asociados a la administración fiduciaria.

6.3.15 Asumir los costos de vigilancia, administración y mantenimiento de los predios afectos al proyecto a partir de la suscripción del contrato de colaboración empresarial asegurando que los inmuebles mantengan condiciones por lo menos iguales a las registradas al momento de entrega de los predios en comodato.

6.3.16 Hacer entrega de las zonas de cesión urbanística, definidas en las licencias correspondientes, a las entidades del Distrito que corresponda, además de asumir los costos y obtener las pólizas correspondientes de conformidad con la normatividad vigente para estos efectos.

6.3.17 Realizar el desenglobe urbanístico, resultante de las áreas definidas en las licencias de urbanismo, mediante la suscripción de la escritura pública y la inscripción ante las oficinas de Registro de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro en relación con la transferencia de las zonas de cesión y áreas útiles del proyecto.

6.3.18 Asumir los costos asociados a la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS RESULTANTES.

6.3.19 Suministrar la información relacionada con la planeación, avance y estado de la construcción de las ÁREAS IPES.

BORRADOR

6.3.20 Contar durante la ejecución del contrato, especialmente en el marco de elaboración de los estudios, diseños, trámites, vigencias de licencias, construcción y entregas, con el equipo técnico requerido en el presente proceso de selección.

6.3.21 Socializar Estructurar, revisar y socializar con LA EMPRESA y el mercado interesado el 100% del Tenant Mix de áreas vendibles disponibles, previo a la salida a rondas de comercialización.

6.3.22 Presentar a LA EMPRESA los documentos que acrediten la contratación y la experiencia de la firma constructora, para la aprobación de la EMPRESA, que ejecutará las obras de urbanismo y construcción del PROYECTO. Los documentos serán entregados en un plazo no mayor a 30 días calendario, posteriores a la ejecutoria de la Licencia de construcción de la manzana 10.

Nota 1: La experiencia de la constructora deberá responder a mínimo 80.000 metros cuadrados de construcción, de productos inmobiliarios con usos permitidos en el plan de implantación de EL PROYECTO, en máximo 3 contratos, que serán certificados integralmente cada con (i) licencias de construcción, (ii) contratos ejecutados y (iii) con acta de liquidación suscrita.

Nota 2: La experiencia de la constructora deberá responder como mínimo a 10.000 metros cuadrados de construcción de obras de urbanismo en zonas de cesión, en máximo 3 contratos que serán certificados integralmente cada uno con (i) licencias de urbanismo, (ii) contratos ejecutados y (iii) con acta de liquidación suscrita.

6.5. Obligaciones de la EMPRESA

6.4.1 Participar y atender la convocatoria realizada por el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR al COMITÉ TÉCNICO con representación de la INTERVENTORÍA, para la contratación de la persona natural o jurídica que ejecutará los estudios y diseños para el proyecto urbanístico e inmobiliario.

6.4.2 Participar en la aprobación de los Estudios y Diseños resultantes de la etapa de Preinversión, mediante la convocatoria al COMITÉ TÉCNICO.

6.4.3 Suministrar la información necesaria y oportuna para el desarrollo del objeto del presente Proceso de Selección de Invitación Pública.

6.4.4 Responder oportunamente las solicitudes del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR.

6.4.5 Impartir las directrices y orientaciones generales para el desarrollo del proyecto, que se trataran en el marco del COMITÉ TÉCNICO.

6.4.6 Iniciar, tramitar y llevar hasta su terminación, todas las acciones administrativas y legales que sean pertinentes en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR.

6.4.7 Instruir la transferencia de la propiedad de los aportes en titularidad de la EMPRESA dentro del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO

BORRADOR

INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, de acuerdo con la recomposición de derechos fiduciarios que tengan lugar de acuerdo con el plan de pagos.

6.4.8 Certificar los pagos que realice el FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR cuando estos se hagan efectivos y de acuerdo con el cronograma de pagos de oferta presentada.

6.4.9 Instruir en el evento que se requiera a Alianza Fiduciaria, como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, para que otorgue poder sobre los bienes de los cuales es titular al FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR con la finalidad que el adjudicatario realice los trámites que se requieran respecto de las licencias de urbanismo y construcción.

6.4.10 Tramitar ante Alianza Fiduciaria la suscripción del OTROSÍ de vinculación del GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, una vez declarado el punto el de equilibrio del proyecto.

6.4.11 Verificar que en el diseño del proyecto se incluyan las ÁREAS IPES, en los términos mínimos establecidos en la convocatoria y los ofertados al momento de la adjudicación, así mismo realizar el seguimiento a su construcción y entrega.

6.4.12 Hacer seguimiento y verificar el cumplimiento del objeto del contrato fiduciario y en lo relacionado con el CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 1725 de 2007.

6.4.13 Verificar que los recursos aportados por el IPES al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA se destinen a la finalidad específica de giro, en el marco del COMITÉ FIDUCIARIO constituido para el desarrollo del proyecto.

6.4.14 Tramitar permiso de utilización de los predios fideicomitidos en Alianza Fiduciaria, como garantía para el recaudo de los recursos que se consignaran en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, para la garantía del desarrollo del proyecto.

6.4.15 Garantizar la disponibilidad de la totalidad de los predios en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, para el momento del trámite de la Licencia de Urbanismo del proyecto, en caso de que los predios SAE no estuvieran saneados jurídicamente para esta fecha, estos no harán parte del diseño urbanístico del proyecto, pero deberá proyectarse su vinculación futura.

6.4.16 Gestionar la incorporación al proyecto de los 2 predios identificados con la dirección KR 11 9 03 y KR 11 9 07, que generan edificabilidad aprovechable concedida en el plan de implantación, y que serán incluidos en el desarrollo una vez finalice el proceso jurídico en el que se encuentran, y por tanto son sujeto de aporte al proyecto.

Gestionar el traslado en coordinación con el IPES de los vendedores que hoy en día se encuentran ubicados en la solución temporal de los predios, con base a las propuestas planteadas, una vez se determine el inicio de la fase de construcción, cuyo hito principal es el inicio del trámite de la Licencia Construcción. Anexo 7. Documentos Convenio IPES CV.1725.2007

BORRADOR

6.6. Obligaciones del COMITÉ TÉCNICO

6.6.1. Garantizar el cumplimiento de las obligaciones, relacionadas para las Etapas 1 y 2, a desarrollar con el presente proceso de selección.
6.6.2. Aprobar los entregables relacionados con las Etapas 1 y 2, descritos en el presente proceso de selección y relacionados en el Anexo Técnico.
6.6.3. Asistir a las reuniones convocadas y requeridas para dar cumplimiento a las obligaciones relacionadas para las Etapas 1 y 2 a desarrollar con el presente proceso de selección.
6.6.4. Garantizar la aplicación de las disposiciones del PLAN DE IMPLANTACIÓN y de los LINEAMIENTOS DE DISEÑO URBANO ARQUITECTONICO.
6.6.5. Garantizar que el Equipo Mínimo Habilitante por el cual resultó adjudicatario se encuentre vinculado durante la totalidad del tiempo de la ejecución de las Etapas 1 y 2.

7. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN

7.1. PROPONENTE

Pueden presentar ofertas para el presente proceso de selección i) personas naturales o ii) personas jurídicas de manera directa o mediante estructura plural que cumplan con la integralidad de los requisitos habilitantes.

7.2 REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES

La entidad verificará los requisitos habilitantes dentro del plazo señalado en el cronograma de los Términos de Referencia, de acuerdo con los soportes documentales que acompañan la propuesta presentada. Los requisitos incluidos a continuación son habilitantes, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento. El resultado de la verificación de su cumplimiento será la declaración de HABILITADO O NO HABILITADO PARA PARTICIPAR.

Cada Proponente deberá cumplir con la totalidad de requisitos para participar en el presente proceso de invitación pública.

Serán subsanables las deficiencias de los documentos presentados para demostrar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, y en todo caso se seguirán las reglas de subsanabilidad previstas en los Términos de Referencia del presente proceso.

Se nombrará por parte de la EMPRESA un comité evaluador plural, que verificará que los proponentes cumplan con los factores de verificación relacionados con los requisitos habilitantes, evento en el cual procederá a ponderar sus propuestas, de conformidad con lo establecido en los Términos de Referencia.

BORRADOR

En caso de que no cumplan los proponentes con los requisitos habilitantes, (o no subsanado, en caso de que así se la haya solicitado) se indicará cuál es el requisito

Son factores de verificación que debe cumplir la propuesta:

FACTOR DE VERIFICACIÓN	MÉTODO DE EVALUACIÓN	RESULTADO
CAPACIDAD JURÍDICA	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO
CAPACIDAD FINANCIERA	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO
CAPACIDAD TÉCNICA	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO

Los requisitos habilitantes corresponderán a la Capacidad Jurídica y Capacidad Financiera y Capacidad Técnica de los participantes. Las ofertas deberán cumplir con cada uno de los Requisitos Habilitantes y demás condiciones previstas en los respectivos Términos de Referencia. Sin perjuicio de lo anterior, el comité evaluador se reserva el derecho de corroborar las circunstancias y requisitos relativos a los aspectos Habilitantes, y requerir a los Proponentes el aporte de la información y documentación adicional a que hubiere lugar para tal efecto.

El Comité Evaluador podrá verificar integralmente la autenticidad, exactitud y coherencia de la totalidad de la información aportada por el proponente, pudiendo acudir para ello a las fuentes, personas, empresas, entidades estatales o aquellos medios que considere necesarios para el cumplimiento de dicha verificación (potestad de verificación).

BORRADOR

7.2.1 Documentos expedidos en el exterior

Para cualquiera de los requisitos exigidos en el presente proceso, cuando se presenten documentos expedidos en el exterior deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- **Frente a la Apostilla o legalización de documentos públicos**

Los documentos públicos expedidos en el exterior, por un país signatario de la Convención de La Haya de 1961, sobre la abolición del requisito de legalización, deben apostillarse; en cambio, los documentos públicos expedidos en el exterior, por un país signatario de la Convención de Viena de 1963, deben legalizarse. Los documentos privados otorgados en el extranjero no requieren apostilla ni legalización, salvo los que con posterioridad sean intervenidos por un funcionario público, en cuyo caso requieren apostille o legalización, en la forma indicada antes.

Para efectos del trámite de Apostilla o Legalización de documentos otorgados en el exterior y la acreditación de la formación académica obtenida en el exterior, las entidades deberán aplicar los parámetros establecidos en las normas que regulen la materia.

Todos los documentos expedidos en el exterior deben ser apostillados o legalizados por la Entidad competente desde el país de origen, para que puedan surtir efectos legales en Colombia.

Solamente se exigirá la legalización de acuerdo con la Convención de la Apostilla o la legalización de documentos públicos otorgados en el extranjero. Este tipo de legalización no es procedente para los documentos privados.

Cuando en el presente proceso de selección se presente un documento público legalizado de acuerdo con la Convención de la Apostilla, no se solicitarán legalizaciones, autenticaciones o ratificaciones adicionales de ninguna autoridad nacional o extranjera, puesto que el trámite de la Apostilla es suficiente para certificar por sí mismo la autenticidad.

De acuerdo con el Manual para el Funcionamiento Práctico de la Convención de la Apostilla, el país de origen del documento puede tener una autoridad que verifica y certifica ciertos documentos públicos (autoridad intermedia) y otra autoridad centralizadora que es quien emite la Apostilla. En consecuencia, se aceptará la Apostilla expedida por la autoridad centralizadora correspondiente.

- **Documentos en idioma extranjero**

Para que los documentos en un idioma distinto al castellano puedan ser apreciados en el presente Proceso de Selección, deben ser presentados en su lengua original, junto con la traducción oficial al castellano.

El o los oferentes pueden presentar con la oferta documentos con una traducción simple, y entregar la traducción oficial al castellano dentro del plazo previsto para la subsanación.

BORRADOR

Si el documento aportado requiere de convalidación u homologación de acuerdo con las normas colombianas, se deberá cumplir este requisito.

La traducción oficial debe ser el mismo texto presentado.

7.2.2 Verificación sistema de administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo – SARLAFT

Será una condición habilitante para el GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, la presentación de la certificación del estudio y cumplimiento satisfactorio del proceso SARLAFT emitido por Alianza Fiduciaria como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA. Esta certificación deberá constatar que la evaluación se desarrolló conforme las disposiciones legales y reglamentarias respecto de los proponentes (persona natural o jurídica), por cada uno de sus miembros y su representante legal, así como a cada uno de sus integrantes de las estructuras plurales. Esta evaluación incluye, entre otros aspectos, consultas en listas vinculantes para Colombia y listas de control del riesgo SARLAFT, la verificación de las personas naturales y/o jurídicas, hasta sus beneficiarios finales, en cuanto al origen y destino de los recursos o cualquier situación, información pública, procesos judiciales o menciones asociadas a delitos fuente de lavado de activos, que puedan exponer a un riesgo legal, reputacional o de contagio a Alianza o las entidades asociadas, en cumplimiento de lo establecido en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT adoptado por la Compañía.

Si durante el desarrollo del proceso de selección y hasta la adjudicación, se evidencia en cualquier momento algún tipo de alerta en aplicación del SARLAFT respecto del PROPONENTE, sus socios, sus asociados y/o sus representantes legales o administradores, esto será considerado una causal objetiva para inhabilitar al PROPONENTE dentro el proceso de selección que se regula en estos términos de referencia, y será causal de rechazo e inadmisión inmediata de la propuesta presentada, situación que acepta EL PROPONENTE con la presentación de su propuesta.

El PROPONENTE deberá igualmente presentar los soportes que certifiquen la (s) fuente (s) de los recursos dinerarios con los cuales pretende cumplir con las obligaciones asociadas a la Etapa 1 Estructuración del proyecto y elaboración de los Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario.

Con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por La Fiduciaria Alianza Fiduciaria S.A.

BORRADOR

Para el efecto deberá diligenciarse el FORMATO 10- SARLAFT PERSONA JURÍDICA y FORMATO 11. - SARLAFT PERSONA NATURAL, según corresponda a persona natural o jurídica y presentarse junto con la propuesta.

Nota: En el caso en que el PROPONENTE, algunos de sus miembros o su representante legal no superen la verificación en el SARLAFT realizada la propuesta será rechazada.

7.2.3 Requisitos jurídicos habilitantes

La verificación del cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno; se estudiará la información jurídica de las propuestas y sus respectivos documentos, con el fin de verificar la presentación y cumplimiento de los requisitos mínimos habilitantes para la participación en el Proceso de Selección.

Los interesados podrán participar como Proponentes bajo alguna de las siguientes modalidades siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos en el estudio previo y en el Términos de referencia:

a) persona natural nacional o extranjera, b) persona jurídica nacional o extranjera, c) proponentes plurales.

Con el fin de acreditar la capacidad jurídica requerida para participar en esta convocatoria, según la modalidad bajo las cuales se pueden presentar los proponentes, la propuesta deberá contener los siguientes requisitos:

1. Tener capacidad jurídica para la presentación de la oferta.
2. Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del Contrato.
3. No estar incursos en ninguna de las circunstancias de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés o prohibición para contratar previstas en la Constitución y en la ley, incluyendo conflicto de interés de origen constitucional o legal.
4. No estar reportados en el último boletín de responsables fiscales vigentes publicado por la Contraloría General de la República. Esta disposición aplica para el Proponente e integrantes de un Proponente Plural con domicilio en Colombia. Tratándose de Proponentes Extranjeros sin domicilio o sin sucursal en Colombia, deben declarar que no son responsables fiscales por actividades ejercidas en Colombia en el pasado y que no tienen sanciones vigentes en Colombia que impliquen inhabilidad para contratar con el Estado.

   La Empresa debe consultar los antecedentes judiciales en línea en los registros de las bases de datos, los antecedentes disciplinarios (Procuraduría) conforme con el artículo 1 de la Ley 1238 de 2008, antecedentes disciplinarios de la Personería

BORRADOR

conforme al artículo 118 y 320 de la Constitución Política de Colombia, el Artículo 102 Numeral 5 del Decreto Ley 1421 de 1993 y la Ley 1952 de 2019 y el Registro Nacional de Medidas Correctivas del Ministerio de Defensa Nacional – Policía Nacional, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana– y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan. (La consulta se realizará respecto de la persona jurídica o natural proponente, sus representantes legales y apoderados y sobre cada integrante del consorcio o unión temporal, según corresponda y aplique).

Quien actúa en representación de los proponentes deberá contar con la debida representación de la persona jurídica/natural en cuyo nombre actúa, por lo cual, en caso que el Certificado de Existencia y Representación Legal, o documento que acredita la representación, contenga alguna limitación o exista cualquier exigencia legal o limitación estatutaria, el representante legal de la persona jurídica y/o persona designada para la presentación de la propuesta y/o para suscribir el contrato en caso de ser seleccionado, deberá anexar y demostrar mediante el documento correspondiente, que está autorizado por la junta de socios u órgano societario competente para comprometer, ofrecer, contratar por el valor de la propuesta y para suscribir el contrato correspondiente, lo anterior de conformidad con lo establecido en los estatutos respectivos de la sociedad.

Los documentos presentados deben tener una fecha de expedición igual o no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

Si se trata de apoderado, el proponente deberá anexar el poder respectivo en el cual cuente con amplias facultades para actuar dentro del proceso.

En el caso de las personas jurídicas extranjeras, los representantes legales con limitaciones deben presentar el documento que conforme a la Ley de su país de origen sea idóneo para presentar propuesta y para suscribir el contrato, y el cual debe ser allegado de acuerdo con lo establecido en la Ley colombiana.

- **Estatutos Sociales**

a. **Para Personas Jurídicas**: Las personas jurídicas constituidas conforme a la legislación colombiana y con domicilio en Colombia deberán allegar copia de los estatutos sociales, exclusivamente si dentro del Certificado de Existencia y Representación Legal o documento que haga sus veces, no se evidencia con claridad las facultades del representante legal.

b. **Para Personas Naturales:** su registro mercantil deberá corresponder a actividades objeto del presente proceso de selección, debidamente registradas en el mencionado registro, y para el caso de no encontrarse

BORRADOR

obligado a estar inscrito en el registro mercantil, deberá acreditar su calidad de Ingeniero Civil o Arquitecto.

c. **Estructuras Plurales:** El objeto social de cada uno de los integrantes de dichas estructuras, debe contemplar las actividades objeto del presente proceso de selección, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces.

Con el fin de acreditar la Capacidad Jurídica requerida para participar en esta convocatoria, los proponentes deben presentar con su propuesta los siguientes documentos:

- **EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL y/o Registro Mercantil**

En caso de proponentes plurales, (Consorcio o Uniones temporales) cada uno de los integrantes de este mismo deberá acreditar por separado los requisitos señalados en el presente numeral.

La existencia y representación legal de los Proponentes individuales o integrantes de los Proponentes Plurales se acreditará de acuerdo con las siguientes reglas:

- **PERSONAS NATURALES**

Deben presentar los siguientes documentos en copia simple:

1. Persona natural de nacionalidad colombiana: cédula de ciudadanía.
2. Persona natural extranjera con residencia en Colombia: cédula de extranjería vigente.
3. Persona natural extranjera sin domicilio en Colombia: pasaporte.

- **PERSONAS JURÍDICAS**

Deben presentar los siguientes documentos:

A. Persona jurídica nacional o extranjera con sucursal en Colombia:

i) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente, en el que se verificará:

a. El certificado que se anexe deberá tener una fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del Proceso de Contratación. En caso de modificarse la fecha de cierre del proceso, se tendrá como referencia para

BORRADOR

establecer el plazo de vigencia del certificado de existencia y representación legal la originalmente fijada en el Términos de referencia.

b. Que el objeto de la sociedad permita ejecutar las actividades descritas en el objeto del Proceso de Contratación.
c. Las personas jurídicas nacionales y extranjeras deberán acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y cinco años más.
d. Si el representante legal de la sociedad tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá acreditar su capacidad a través de una autorización suficiente otorgada por el órgano social competente respectivo para cada caso.
e. El nombramiento del revisor fiscal en caso de que deba contar con uno.
f. Que las personas jurídicas extranjeras con actividades permanentes en la República de Colombia (contratos de obra o servicios) deberán estar legalmente establecidas en el territorio nacional de acuerdo con los artículos 471 y 474 del Código de Comercio.

ii) Certificación del revisor fiscal en caso de ser sociedad anónima colombiana, en la que conste si es abierta o cerrada.

iii) Fotocopia del documento de identificación del representante legal.

En caso de Certificado de existencia y representación legal o documento equivalente expedido por autoridad competente, se tendrá en cuenta la vigencia que el mismo establezca.

En el caso de las sucursales de las personas jurídicas extranjeras y como quiera que la sucursal en Colombia no es una persona jurídica diferente a la matriz, se tendrá en cuenta la fecha de constitución de esta última.

Si la oferta es suscrita por una persona jurídica extranjera a través de la Sucursal debidamente constituida en Colombia, deberá acreditar la existencia de la Sucursal y la capacidad jurídica de su representante o apoderado, mediante la presentación del el certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición máximo de 30 días calendario antes de la fecha de cierre del presente proceso de selección, por la Cámara de Comercio.

Cuando el representante legal de la Sucursal tenga restricciones para contraer obligaciones, deberá acreditar autorización suficiente del órgano social respectivo para contraer obligaciones en nombre de la sociedad.

B. Persona jurídica extranjera sin Sucursal o domicilio en Colombia:

BORRADOR

Documentos que acrediten la existencia y representación legal de la sociedad extranjera, presentados de conformidad con lo establecido en los Términos de referencia, en el que debe constar, como mínimo, los siguientes aspectos:

i) Nombre o razón social completa.
ii) Nombre del representante legal o de la persona facultada para comprometer a la persona jurídica.
iii) Que el objeto de la sociedad permita ejecutar las actividades descritas en el objeto del Proceso de Contratación.
iv) Facultades del representante legal o de la persona designada para comprometer a la persona jurídica, en la que se señale expresamente que el representante no tiene limitaciones para contraer obligaciones en nombre de esta o aportando la autorización o documento correspondiente del órgano social competente para cada caso.
v) Tipo, número y fecha del documento de constitución o creación.
vi) Fecha y clase de documento por el cual se reconoce la personería jurídica.
vii) Acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y cinco años más.
viii) Fotocopia del documento de identificación del representante legal y apoderado (si aplica).

Si no existiera ninguna autoridad o entidad que certifique la totalidad de la información de existencia y representación legal, el Proponente o integrante extranjero del Proponente Plural deberá presentar una declaración juramentada de una persona con capacidad jurídica para vincular y representar a la sociedad en la que conste que: i) no existe autoridad u organismo que certifique lo solicitado en este numeral; ii) la información requerida en el presente literal B, y iii) la capacidad jurídica para vincular y representar a la sociedad de la persona que efectúa la declaración, así como de las demás personas que puedan representar y vincular a la sociedad, si las hay.

- **APODERADO**

Los Proponentes podrán presentar ofertas directamente o suscritas por intermedio de apoderado, evento en el cual deben anexar el poder otorgado en legal forma (artículo 5 del Decreto – Ley 019 de 2012 y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan), en el que se confiere al apoderado de manera clara y expresa facultades amplias y suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a quien(es) representa en el trámite del proceso y en la suscripción del Contrato.

El apoderado que firme la oferta podrá ser una persona natural o jurídica, que en todo caso debe tener domicilio permanente, para efectos de este proceso, en la República de Colombia, y debe estar facultado para representar al Proponente y/o a todos los integrantes del Proponente Plural, a efectos de adelantar en su nombre de manera específica las siguientes actividades: (i) presentar oferta para el Proceso de Contratación de que trata el

BORRADOR

proceso de selección; (ii) responder a los requerimientos y aclaraciones solicitados por la Entidad en el curso del proceso; (iii) recibir las notificaciones a que haya lugar dentro del proceso (iv) suscribir el Contrato en nombre y representación del adjudicatario así como el acta de terminación y liquidación, si a ello hubiere lugar.

Las personas extranjeras que participen mediante un Proponente Plural podrán constituir un solo apoderado común y, en tal caso, bastará para todos los efectos la presentación del poder común otorgado por todos los integrantes. El poder podrá otorgarse en el mismo acto de constitución del Proponente Plural.

7.2.3.1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA – PACTO DE TRANSPARENCIA:

La carta de presentación de la propuesta tiene como finalidad que el oferente exprese de manera clara e inequívoca que conoce los términos de referencia del proceso y sus anexos, que acepta sus condiciones y que cumple con los requisitos y exigencias del ordenamiento jurídico.

El Proponente presentará el Formato 1. Carta de Presentación de la Propuesta, el cual debe estar diligenciado por el oferente en forma completa y estar firmado por la persona natural proponente o por el representante legal del Proponente individual o Plural, o por el apoderado. Se entenderá que el oferente (o miembros de la Estructura Plural) con la sola suscripción de la carta de presentación, manifiestan bajo la gravedad de juramento que no se encuentran incursos en inhabilidad o incompatibilidad alguna para proponer y/o para contratar, ya sea de orden constitucional o legal.

Si es persona jurídica, deberá ser suscrita por el representante legal o quien se encuentre facultado conforme a la ley y los estatutos sociales; en el caso de Estructuras Plurales o promesa de sociedad futura, por quien haya sido designado representante en el documento de constitución. Quien constituya apoderado debe tener la legitimación para hacerlo, caso en el cual debe anexar el poder correspondiente con la manifestación expresa de las facultades otorgadas y sus limitaciones.

El FORMATO 1 - CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA, es un modelo que contiene todas las declaraciones que debe realizar el proponente, por lo tanto, el proponente podrá transcribirlo u obtenerlo en medio magnético. En cualquier caso, la carta que presente el proponente, deberá incluir todas las manifestaciones requeridas por el convocante del proceso.

Nota 1: El proponente deberá manifestar a través de la carta de presentación de la propuesta que con la presentación y firma de este documento que ha leído, entendido y que puede garantizar el cumplimiento total de las especificaciones técnicas contenidas en los términos de referencia y sus anexos, y en caso de resultar adjudicatario se compromete a cumplirlo en su totalidad.

BORRADOR

Nota 2: El proponente deberá manifestar con la suscripción de la carta de presentación que acepta todas y cada una de las condiciones técnicas establecidas en el estudio previo y sus anexos.

Nota 3: El proponente deberá manifestar a través de la carta de presentación de la propuesta que autoriza que todos los actos que se expidan en desarrollo del proceso de selección adelantado le sean comunicados a través de la plataforma SECOP II o de manera electrónica. El proponente, con la suscripción de la carta de presentación, autoriza recibir notificación a través de correo electrónico previsto en el Certificado de Existencia y Representación Legal o en el RUT.

Nota 4: La carta de presentación debe estar avalada por un Arquitecto o Ingeniero Civil o Ingeniero Topográfico o Ingeniero Catastral y Geodesta con matrícula profesional vigente. En caso de que el representante legal sea Arquitecto o Ingeniero Civil o Ingeniero Topográfico o Ingeniero Catastral y Geodesta, no se requerirá firma adicional. Se deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía de quien avala la propuesta, al igual que copia de la matrícula o tarjeta profesional y certificado de la vigencia profesional y antecedentes disciplinarios no mayor a treinta (30) días, expedido por la entidad competente.

Nota 5: El oferente deberá manifestar a través de la carta de presentación de la propuesta, que con su propuesta se compromete a mantener la vigencia y existencia de la duración de la sociedad y/o persona jurídica por el termino de duración del contrato y 5 años más.

7.2.3.2 Objeto Social

En el Certificado de Existencia y Representación Legal debe constar que el objeto social del proponente, y de todos los integrantes del mismo, si se trata de un proponente plural, debe tener una relación directa con el objeto del proceso de selección.

7.2.3.3 Autorización Del Representante Legal y/o Apoderado

Cuando el representante legal de la persona jurídica, tanto proponente individual como las que hagan parte del proponente plural, se encuentre limitado para presentar propuesta o para contratar o comprometer a la sociedad, deberá anexar la AUTORIZACIÓN del órgano social correspondiente, que lo autorice para presentar la propuesta y suscribir el contrato en el caso que le sea adjudicado. En todo caso el Comité Evaluador se reserva el derecho de solicitar los estatutos sociales, si lo considera necesario.

Si el proponente participa en el presente proceso de contratación por intermedio de un representante, deberá adjuntar en la propuesta el poder debidamente otorgado que lo acredite como tal, de conformidad con los requisitos legales establecidos para el efecto.

BORRADOR

Las personas jurídicas extranjeras sin domicilio en Colombia deben acreditar en el país un representante domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del presente proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran así como el contrato ofrecido, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con los términos de referencia, así como para representarla judicial o extrajudicialmente.

Dicho representante podrá ser el mismo representante único para el caso de personas extranjeras que participen en la Estructura Plural, y en tal caso bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes de la Estructura Plural para contratar.

El poder que otorga las facultades, en caso de ser expedido en el exterior, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos legales exigidos para la validez y oponibilidad en Colombia a documentos expedidos en el exterior, con el propósito que puedan obrar como prueba conforme a lo dispuesto en los artículos 251 del Código General del Proceso y demás normas vigentes

7.2.3.4 PROPONENTES PLURALES

El documento de conformación de proponentes plurales debe:

1. Acreditar la existencia del Proponente Plural y clasificarlo en Unión Temporal o en Consorcio. En este documento los integrantes deben expresar su intención de conformar el Proponente Plural. En caso de que no exista precisión sobre el tipo de asociación se solicitará aclaración. Los Proponentes deben incluir como mínimo la información requerida en el Formato 2 – Conformación de Proponente Plural (Formato 2A – Consorcios) (Formato 2B – Uniones Temporales). Los Proponentes podrán incorporar información adicional que no contradiga lo dispuesto en los Documentos del Proceso de Contratación.
2. Acreditar el nombramiento de un representante y un suplente, este último en caso de considerarlo conveniente, cuya designación deberá quedar definida en el Formato 2. Estos tendrán facultades suficientes para la representación sin limitaciones de los integrantes, en todos los aspectos que se requieran para presentar la oferta, suscribir y ejecutar el contrato, así como la facultad para firmar el acta de terminación y liquidación.
3. Acreditar que la vigencia del Proponente Plural no sea inferior a la del plazo del Contrato y cinco años adicionales. . Para efectos de la evaluación, este plazo será contado a partir de la fecha del cierre del Proceso de Contratación.
4. El Proponente Plural debe señalar expresamente cual es el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. La sumatoria de este porcentaje no podrá ser diferente al 100 %.

BORRADOR

5. En la etapa contractual, no podrán ser modificados los porcentajes de participación sin el consentimiento previo de la Empresa . En todo caso, en la etapa precontractual no será posible modificar los porcentajes de los integrantes del Proponente Plural después de la fecha del cierre del Proceso de Contratación.
6. Dicho documento debe estar firmado por todos los integrantes del Proponente Plural y en el caso del integrante persona jurídica, por el representante legal de dicha persona, o por el apoderado de cualquiera de los anteriores.
7. Los integrantes de Proponente plural responderán solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta, del objeto contratado y sus obligaciones.
8. Una vez adjudicado el contrato, el contratista deberá aportar copia del Registro de Información Tributaria (RIT) actualizado, para lo cual deberá tener en cuenta la Resolución 139 del 21 de noviembre de 2012, expedida por la DIAN, así como certificación bancaria.

7.2.3.5 CERTIFICACIÓN DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES LEGALES

A. PERSONAS JURÍDICAS

El Proponente persona jurídica debe presentar el Formato 6 – Pagos de seguridad social y aportes legales suscrito por el revisor fiscal, de acuerdo con los requerimientos de ley o por el representante legal, bajo la gravedad del juramento, cuando no se requiera revisor fiscal, en el que conste el pago en los últimos seis (6) meses exigibles a la fecha de presentación de la propuesta, de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, al Servicio Nacional de Aprendizaje y al Fondo Nacional de Formación Profesional para la Industria de Construcción, cuando a ello haya lugar. La entidad no exigirá las planillas de pago. Bastará el certificado suscrito por el revisor fiscal, en los casos requeridos por la Ley, o por el Representante Legal que así lo acredite.

Cuando la persona jurídica está exonerada en los términos previstos en el artículo 65 de la Ley 1819 de 2016 debe indicarlo en el Formato 6 – Pagos de seguridad social y aportes legales

Esta misma previsión aplica para las personas jurídicas extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia, las cuales deben acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

Para efectos de la certificación, considerando el personal a cargo se debe presentar con base en lo siguiente:

i. En caso de que el Proponente no cuente con personal a cargo deberá allegar el FORMATO 03 MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50

BORRADOR

LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA según la OPCIÓN 1 de los Términos de Referencia.

ii. En el caso de que el Proponente cuente con personal a cargo deberá allegar el FORMATO 03 MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA según la OPCIÓN 2 de los Términos de Referencia, con el cual se acredita que ha efectuado el pago por concepto de los aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) de los empleados a cargo, durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de la propuesta para el presente Proceso de Selección de Invitación Pública.

Nota 1: Cuando la certificación sea expedida por Revisor Fiscal deberá adjuntar a la propuesta copia de la CÉDULA DE CIUDADANÍA, TARJETA PROFESIONAL Y CERTIFICACIÓN DE ANTECEDENTES DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES VIGENTE.

B. PERSONAS NATURALES

Cuando el proponente sea persona natural, deberá acreditar los documentos de afiliación al Sistema Integral de Seguridad Social, anexando copia del pago y planilla donde se relacionen los conceptos cancelados, en los tres meses inmediatamente anteriores a la fecha del cierre del plazo para presentar las ofertas. En caso de modificarse la fecha de cierre del Proceso de Contratación, se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia de las certificaciones y planillas antes señaladas, la originalmente contemplada en el Términos de referencia.

La persona natural que reúna los requisitos para acceder a la pensión de vejez o se pensione por invalidez o anticipadamente, presentará el certificado que lo acredite y, además, la afiliación al sistema de salud.

Esta misma previsión aplica para las personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

C. Si el proponente es extranjero sin sucursal en Colombia:

Ya sea persona natural extranjera o persona jurídica extranjera que no tenga establecida sucursal en Colombia, deberá adjuntar a su propuesta la certificación acorde a lo señalado para persona natural o persona jurídica a fin de acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia y en caso que no cuente con personal vinculado en Colombia deberá manifestar expresamente esta circunstancia señalando no estar obligado al pago de aportes de seguridad social y parafiscales en Colombia.

BORRADOR

D. Proponentes plurales

Cada uno de los integrantes del proponente plural debe acreditar por separado los requisitos de que tratan los literales anteriores.

7.2.3.6 Garantía de seriedad de la propuesta

El proponente deberá constituir y anexar a su propuesta, una garantía de seriedad de la oferta que ampare la seriedad de su propuesta en los términos y condiciones estipulados en el presente documento.

El proponente o contratista para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones frente a la Empresa pueden otorgar, a su elección, cualquiera de las siguientes garantías:

1. Contratos de seguro,

2. Fiducia mercantil de garantía

3. Garantías bancarias o cartas de crédito stand by.

Suficiencia de la garantía de seriedad de la oferta.

La garantía de seriedad de la oferta debe estar vigente cuatro (04) meses contados a partir de la fecha límite para presentar ofertas y su valor debe ser de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor de la oferta.

La Garantía deberá ser expedida por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de esta garantía deberá ser igualmente ampliada de conformidad con lo requerido por el comité evaluador.

Cuando se trate de Estructuras Plurales, la garantía de seriedad del ofrecimiento debe ser otorgada por todos sus integrantes indicando el porcentaje de participación y especificando el nombre del proponente plural.

Deberá anexarse la correspondiente póliza debidamente firmada por el proponente, el recibo de pago, el sello de pago o constancia de pago, en la carátula de esta y certificación de no revocatoria unilateral por parte de la aseguradora. La póliza debe estar referida expresamente al proceso de Invitación Pública

Para su constitución deberá tenerse en cuenta la siguiente información:

TIPO	Garantía de Seriedad de la Oferta.

BORRADOR

	Corresponde a un póliza en favor de Entidades Estatales con Régimen Privado de Contratación.
TOMADOR:	La garantía debe ser tomada a nombre del proponente, persona natural, persona jurídica o de la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el certificado de la Cámara de Comercio o su equivalente establezca que el proponente podrá identificarse con la sigla. El proponente, en caso de persona jurídica, deberá incluir la razón social como registra en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el certificado de la Cámara de Comercio o su equivalente establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando se trate de estructura plural, la garantía debe ser otorgada por todos sus integrantes (indicando el porcentaje de participación) y no a nombre de su representante. .
BENEFICIARIO:	La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., con Nit. 830.144.890-8. y Alianza Fiduciaria S.A. Como Vocera Y Administradora Del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional De Comercio Mayorista con Nit. 860.531.315-3
AFIANZADO:	- El proponente, Persona Natural, Persona Jurídica (Razón Social que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el Certificado de la Cámara de Comercio o su equivalente establezca que la firma podrá identificarse con la sigla). - En el caso de Estructuras Plurales para contratar debe ser otorgada por todos sus integrantes (indicando el porcentaje de participación) y no a nombre de su representante. - El /los nombre(s) debe(n) señalarse de la misma forma como figura(n) en el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la autoridad competente.

BORRADOR

VIGENCIA:	Cuatro (04) meses contados a partir de la fecha de cierre del proceso de selección. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada.
CUANTÍA:	Por el 10% del valor de la oferta del proponente para el presente proceso de selección.
AMPARO:	El texto de la garantía deberá indicar textualmente el número, año, objeto del proceso a la que se presenta. Deberá indicarse el valor de la propuesta económica.
COBERTURA:	La garantía de seriedad de oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos: • La no suscripción del contrato por parte del proponente seleccionado. • La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando los términos previstos en los términos de referencia para la suscripción del contrato se prorroguen, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres meses más. • La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía de cumplimiento exigida para amparar la ejecución del contrato. • El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas y durante el período de validez especificado.
FIRMAS:	Deberá ser suscrita por quien la expide y por el proponente y/o su representante legal.

Si se llegare a prorrogar los términos de cierre y selección o del perfeccionamiento del contrato, los proponentes se obligan a ampliar el término de vigencia de la garantía de seriedad de la propuesta.

Esta garantía deberá ser aceptada por el evaluador que se designe por parte del Comité de la ERU, y en esa medida podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

<u>Reglas adicionales de la garantía:</u>

- La garantía deberá amparar el hecho de que, si resulta seleccionado, firmará, perfeccionará y legalizará el contrato de prestación de servicios, dentro del término establecido en el cronograma del proceso de selección, para lo cual deberá presentar los documentos requeridos para la firma, indicados en los Términos de Referencia
- En la garantía debe citarse claramente que está amparando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia

BORRADOR

este documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

- En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar el contrato o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y/o legalización, o no entregare los documentos requeridos para su suscripción, La EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ - ERU, podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente. En este caso, el comité evaluador podrá seleccionar al proponente ubicado en el siguiente lugar del orden de elegibilidad resultante de la verificación de requisitos habilitantes y de evaluación de las propuestas y, en consecuencia, se exigirá al referido proponente la prórroga de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización del contrato y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

Deberá anexarse el original de la correspondiente póliza debidamente firmada por el proponente, el recibo de pago, el sello de pago o constancia de pago, en la carátula de esta y certificación de no revocatoria unilateral por parte de la aseguradora. La póliza debe estar referida expresamente al presente proceso de Invitación Pública.

Cuando la propuesta la presente una Estructura Plural, la Garantía de Seriedad debe ser otorgada por todos sus integrantes y especificando el nombre del proponente plural.

La EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ - ERU, hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta como indemnización por perjuicios, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de mayores perjuicios causados y no cubiertos por el valor de esta.

Si en desarrollo del Proceso de Contratación se modifica el Cronograma, el Proponente deberá ampliar la vigencia de la Garantía de seriedad de la oferta hasta tanto no se hayan perfeccionado y cumplido los requisitos de ejecución del respectivo contrato.

En caso de garantías bancarias, las mismas deberán estar acorde a lo regulado en el Artículo 2.2.1.2.3.4.1. del Decreto 1082 de 2015 y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Nota: La no entrega de la garantía de seriedad junto con su propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de esta.

7.2.3.7 Registro Único Tributario – RUT

El proponente individual y/o cada uno de los integrantes de los proponentes plurales, deberán adjuntar en la propuesta el Registro Único Tributario emitido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, donde conste que alguna de sus actividades

BORRADOR

le permiten desarrollar el objeto del presente proceso de selección, debidamente actualizado. Adicionalmente a través de este el comité evaluador verificará los requisitos habilitantes financieros.

Nota: Para el caso de oferentes extranjeros sin domicilio o sucursal establecida en Colombia, este documento no deberá ser presentado junto con la propuesta, sin embargo, en caso de resultar seleccionado este oferente deberá una vez comunicada su aceptación de oferta, proceder a realizar las gestiones necesarias para obtener el RUT

7.2.3.8 Boletín Distrital de Responsables Fiscales

El comité evaluador verificará si el interesado se encuentra señalado en el último Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República. En todo caso, el proponente podrá adjuntar dicha certificación a su propuesta.

7.2.3.9 Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Persona Jurídica y el Representante Legal expedido por la Personería de Bogotá Certificado del Sistema de Información y Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad – SIRI–Vigente, expedido por la Procuraduría General de la Nación

El comité evaluador consultará y verificará en la página Web de la Procuraduría General de la Nación, los antecedentes disciplinarios de quienes van a participar en el presente proceso de conformidad con lo establecido en la Ley 1238 de 2008. En todo caso el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

Igualmente el comité evaluador, verificará el Certificado de antecedentes disciplinarios de la persona jurídica y el Representante Legal expedido por la Personería de Bogotá. El comité evaluador consultará en los antecedentes de los representantes legales del proponente de cada uno de los integrantes de las Estructuras Plurales en la página web de la Personería de Bogotá.

7.2.3.10 Certificado de Antecedentes Judiciales

El comité evaluador consultará y verificará, en la página Web de Policía Nacional de Colombia, los antecedentes penales de las personas naturales, el representante legal de la persona jurídica individual, de los representantes legales de los consorcios y uniones temporales y de los integrantes de estos que presenten propuesta en el presente proceso.

BORRADOR

7.2.3.11 Consulta RNMC

El comité evaluador verificará, en la página Web de la Policía Nacional de Colombia, la Consulta al RNMC (Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional), de las personas naturales, el representante legal de la persona jurídica individual, de los representantes legales de los consorcios y uniones temporales y de los integrantes de estos que presenten propuesta en el presente proceso.

7.2.3.12 Definición De La Situación Militar

De conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 1861 de 2017, las personas naturales de nacionalidad colombiana deberán tener definida su situación militar como requisito para la celebración de contratos con cualquier entidad de derecho público. En consecuencia, la EMPRESA verificará el estado de la situación militar de la persona natural de nacionalidad colombiana que presente oferta a título individual o como miembro de una forma asociativa, sin perjuicio que esta pueda acreditar tal situación por sus propios medios y de forma voluntaria, aportando copia de la libreta militar o certificación.

7.2.3.13 SEGURIDAD SOCIAL, RIT, RUT Y CERTIFICACIÓN BANCARIA, PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO SUCURSAL EN COLOMBIA (SI APLICA)

El adjudicatario debe presentar, para la suscripción del respectivo Contrato, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la adjudicación, mediante mensaje a través de la plataforma SECOP II, la declaración donde acredite el pago correspondiente a seguridad social integral y aportes legales cuando a ello haya lugar, el RUT, el RIT y la certificación bancaria del proponente adjudicatario.

En caso de que el adjudicatario, persona natural o jurídica, no tenga o haya tenido dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de firma del Contrato personal a cargo y por ende no esté obligado a efectuar el pago de aportes legales y seguridad social integral, debe indicar esta circunstancia en la mencionada certificación, bajo la gravedad de juramento.

En caso de aceptarse la oferta de una persona natural extranjera o persona jurídica extranjera que no tenga establecida sucursal en Colombia deberá constituir una sucursal en el país para la suscripción del contrato. Igualmente debe constituir uno o mas mandatarios, con la expresa facultad de obrar, conjunta o separadamente, como representante de la empresa, con capacidad de representación judicial y con la facultad irrevocable para responder a las reclamaciones y demandas que se intenten en contra de la casa matriz con motivo de los actos en cuestión.

BORRADOR

- **Promesa de Constitución de un Patrimonio Autónomo**

El proponente deberá presentar:

1. FORMATO 02 PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO, debidamente diligenciado por el Representante Legal del proponente, mediante el cual se certifique la intención de constituir con una entidad fiduciaria supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia, un Patrimonio Autónomo que cumpla con lo definido en los Términos de Referencia del presente proceso y los documentos que surjan de este.
2. Certificación suscrita por el Representante Legal de la Sociedad Fiduciaria que vaya a actuar como vocera del Patrimonio Autónomo a constituir, en la cual conste:
    a. La voluntad expresa e irrevocable de constituir un Patrimonio Autónomo con el proponente, en caso de que resulte adjudicatario del presente Proceso de Selección de Invitación Pública.
    b. El compromiso de que el Contrato de Fiducia Mercantil a suscribir con el proponente adjudicatario, que origine la constitución de un Patrimonio Autónomo, incluya en su objeto, alcance y obligaciones, los términos establecidos para tal fin en este documento.
    c. Que el contrato fiduciario a celebrar con el proponente adjudicatario contendrá las instrucciones irrevocables establecidas en el presente documento.

d. Que se ha surtido el proceso de conocimiento de cliente y análisis de riesgo SARLAFT sobre el proponente que conformarán el Patrimonio Autónomo, si resultan adjudicatarios del presente proceso.

e. Presentar la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil por la cual se constituirá el Patrimonio Autónomo, la cual deberá contener los términos en el presente documento.

- **Requisitos De Acreditación Comunes:**

Los oferentes deberán allegar junto con su oferta un documento de Declaración suscrita bajo la gravedad del juramento por la persona natural o representante de la persona jurídica, unión temporal o consorcio (FORMATO No. 14 – DECLARACION DE REQUISITOS COMUNES), en la que conste lo siguiente:

BORRADOR

1. No encontrarse en causal de inhabilidad, incompatibilidad o prohibición de acuerdo con la Constitución Política y la ley, ni en situación de conflicto de interés, y compromiso irrevocable de no renunciar a su oferta, a ceder el negocio jurídico o su participación en el mismo, previa autorización expresa y escrita del CONTRATANTE, o a terminarlo por acuerdo recíproco, en caso de sobrevenir alguna de tales causales, o de obrar con sujeción a la ley de presentarse conflicto, circunstancia que se hará constar también en el respectivo contrato.
2. No encontrarse en proceso de liquidación judicial o circunstancia semejante según la legislación del país de origen, como quiebra, liquidación voluntaria o forzosa y, en general, cualquier proceso que tenga como consecuencia la extinción de la persona jurídica, ni tener litigios pendientes, procesos jurisdiccionales en curso o encontrarse en otra situación o contingencia que pueda comprometer materialmente el cumplimiento oportuno, eficaz y eficiente de las prestaciones, obligaciones y compromisos derivados de la presentación de oferta, la adjudicación de contrato, y de su celebración, ejecución o terminación y liquidación. En caso contrario, la declaración debe especificar tales litigios, procesos, circunstancias y situaciones, con indicación de su naturaleza, concepto, cuantía, estado actual, riesgos y provisiones. En estos eventos, EL CONTRATANTE podrá solicitar garantía adicional, que afiance la cancelación de eventuales condenas o contingencias.
3. Provenir los fondos y recursos destinados a la ejecución del contrato proyectado, en especial, a las inversiones requeridas de actividades lícitas.
4. Compromiso formal e irrevocable del proponente individual o las personas jurídicas integrantes de Proponentes Plurales, de no ceder ni transferir total o parcialmente el contrato proyectado, ni su participación e intereses en el mismo, sin autorización previa, expresa y escrita del Contratante.
5. Compromiso formal e irrevocable de informar al CONTRATANTE y/o de obtener autorización previa, expresa y escrita del Contratante para llevar a cabo cualquier transacción que comporte cambio del Beneficiario Real o Controlante, así como eventos de fusión o escisión, del proponente Individual o de la persona o personas jurídicas integrantes de proponentes plurales, según resulte aplicable.
6. Certificación expedida por el representante legal, el contador y el revisor fiscal o auditor externo, de requerirlo la persona jurídica de que se trate, o por el auditor interno (Controller), que identifique en forma clara y precisa quién o quiénes ostentan la condición de Beneficiarios Reales o Controlantes del proponente individual o de los integrantes de proponentes plurales, así como la composición accionaria o de cuotas o partes de interés social, salvo que el capital se encuentre listado en bolsas de valores o que se trate de sociedades anónimas.

Nota 1: La presentación de una forma asociativa o de un subcontrato no modifica en ningún caso la integralidad que existe para el desarrollo del contrato que para todos los efectos es uno solo. La Empresa, sin importar cualquiera de las formas aquí descritas consideran que la propuesta es integral y la responsabilidad de todo

BORRADOR

el proyecto es del Contratista que suscribe el contrato derivado del presente proceso de selección.

Nota 2: Para la suscripción del Contrato deberá comparecer a la firma el represente legal de la Estructura Plural o singular.

7.3 Requisitos financieros habilitantes

El proponente deberá aportar los Estados Financieros a corte de diciembre 31 de 2019, 2020 y 2021 debidamente suscritos por el representante legal, contador y revisor fiscal (si a ello hubiere lugar); Certificación de los Estados Financieros (suscrito por el Revisor Fiscal o Contador Independiente), de acuerdo con las normas contables vigentes y adjuntando los documentos pertinentes de dichos profesionales (tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta central de Contadores con vigencia no superior a tres meses teniendo en cuenta la fecha de cierre del proceso); se evaluarán los indicadores financieros establecidos teniendo en cuenta el mejor año fiscal.

Los proponentes podrán presentar opcionalmente el RUP para acreditar estos requisitos, sin necesidad de adjuntar los estados financieros. La empresa también podrá verificar en el RUES si el proponente tiene RUP y valorar ese documento para la acreditación de estos requisitos habilitantes financieros; se evaluarán los indicadores financieros establecidos teniendo en cuenta el mejor año fiscal que se refleje en el registro de cada proponente.

5.2.1 Índices de la Capacidad Financiera

Para la definición de los índices de liquidez, endeudamiento y razón de cobertura de intereses, se analizó la información Financiera-NIIF, con corte a 31 de diciembre de 2021, de las empresas requeridas por la Superintendencia de Sociedades, para el sector relacionado.

- **Índice de liquidez:** Determina la capacidad de pago de la empresa, para cubrir los pasivos a corto plazo. Se calcula mediante la siguiente fórmula :

  Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente

  Dicho indicador financiero debe ser igual o mayor a 1,5

BORRADOR

- **Endeudamiento:** Mide la proporción de los activos que están financiados por terceros, se calcula mediante la siguiente fórmula :

  Endeudamiento = Pasivo Total / Activo Total

  Dicho indicador financiero debe ser igual o menor a 0,60

- **Razón de Cobertura de Interés:** Se entiende como la utilidad operacional sobre los gastos de interés. Se calcula mediante la siguiente fórmula:

  Razón de Cobertura de Intereses = Utilidad Operacional / Gastos de Interés

  Dicho indicador financiero debe ser mayor o igual a 1,2

Los proponentes que no tengan gastos de intereses cuya utilidad operacional sea positiva, quedan habilitados respecto el indicador de Cobertura de Intereses.

Para establecer el indicador de Capital de trabajo se analizó la forma de pago establecida en el presente documento y el valor del contrato.

- **Capital de Trabajo:** Representa la liquidez operativa del proponente. Se calcula mediante la siguiente fórmula:

  Capital de Trabajo = (Activo Corriente – Pasivo corriente)

Dicho indicador financiero debe ser mayor o igual al 35% del presupuesto oficial estimado

Para efectos de calcular los indicadores previamente señalados y diligenciar el **FORMATO 6. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL**, se deberán tener en cuenta las siguientes fórmulas en el caso de estructuras plurales y de proponentes individuales:

INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL	FÓRMULA PROPONENTES ESTRUCTURA PLURAL
CAPACIDAD FINANCIERA		

BORRADOR

Capital de Trabajo	CT = AC – PC	$\sum_{i=1}^{n} ACi - \sum_{i=1}^{n} PCi$
Índice de Liquidez	LIQ = $\frac{AC}{PC}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (ACi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (PCi * \%I)}$
Nivel de Endeudamiento	NE = $\frac{PT}{AT}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (PTi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (ATi * \%I)}$
Razón de Cobertura de Intereses	RCI = $\frac{UO}{GI}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (UOi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (GIi * \%I)}$

Donde,

CT: Capital de Trabajo

LIQ: Índice de Liquidez

NE: Nivel de Endeudamiento

AC: Activo Corriente

PC: Pasivo Corriente

ACi: Activo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado

PCi: Pasivo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado

PT O P: Pasivo Total

PTi: Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado

AT: Activo Total

ATi: Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado

%I: Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del interesado

BORRADOR

RCI: Razón de Cobertura de Intereses

UO: Utilidad Operacional

GI: Gastos de Intereses

UOi: Utilidad Operacional de cada uno de los integrantes del interesado

GIi: Gastos de Intereses de cada uno de los integrantes del interesado

- **Capacidad Organizacional:** Los siguientes indicadores miden el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de activos del interesado:

Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad Operacional / Patrimonio = mayor o igual a 1%

Rentabilidad del Activo: Utilidad Operacional / Activo Total = mayor o igual a 1%

Para la definición de los indicadores de Rentabilidad del Patrimonio y Rentabilidad del Activo, se realizó conforme al análisis del sector realizado por la Empresa.

Para efectos de calcular los indicadores previamente señalados y diligenciar el **FORMATO 6. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL**, se deberán tener en cuenta las siguientes fórmulas en el caso de estructuras plurales y de proponentes individuales:

INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL	FÓRMULA PROPONENTES ESTRUCTURA PLURAL
CAPACIDAD ORGANIZACIONAL		
Rentabilidad del Patrimonio	RP = $\frac{UO}{P}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (UOi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (PTi * \%I)}$
Rentabilidad del Activo	RA = $\frac{UO}{AT}$	$\frac{\sum_{i=1}^{n} (UOi * \%I)}{\sum_{i=1}^{n} (ATi * \%I)}$

Donde,
PT O P: Pasivo Total
PTi: Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado
AT: Activo Total

BORRADOR

ATi: Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado
%I: Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del interesado
UO: Utilidad Operacional
UOi: Utilidad Operacional de cada uno de los integrantes del interesado
RP: Rentabilidad del patrimonio
RA: Rentabilidad del activo

Nota 1: En el caso de las Estructuras Plurales para contratar para los índices de Capacidad Financiera (con excepción del Capital de Trabajo) y Capacidad Organizacional, se calcularán independientemente para cada miembro de la Estructura Plural, determinando el indicador total del proponente sumando los valores resultantes ponderados, según el porcentaje de participación establecido en el acta de constitución por sus miembros.

El indicador de Capital de Trabajo, en el caso de los Estructuras Plurales se calculará con la siguiente fórmula

$$\text{(i) Indicador en valor absoluto} = \sum_{i=1}^{n} CT_i$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (Estructura Plural para contratar).

Nota 2: Para que un proponente quede habilitado en el aspecto financiero, deberá cumplir con las condiciones requeridas en todos los índices anteriormente descritos, en caso contrario quedará no habilitado y en consecuencia incurrirá en causal de rechazo de la propuesta.

Nota 3: En caso de que, por la naturaleza de algunos indicadores, se tenga denominador cero (0), la división daría una indeterminación y no habría un indicador lógico. El comité evaluador realizará el análisis respectivo, con el fin de verificar el cumplimiento del requisito. Para el indicador de razón de cobertura de intereses, los proponentes cuyos gastos de intereses sean cero (0), no podrán calcular el indicador de razón de cobertura de intereses. En este caso el Oferente cumple el indicador, salvo que su utilidad operacional sea negativa o pérdida, caso en el cual no cumple con dicho indicador.

Nota 4: No es posible acreditar la capacidad financiera del postulante con la que poseen otras personas distintas de este.

Nota 5: En caso de que la información contenida en el Formato 6, y los estados financieros sea distinta prevalecerá lo consignado en los estados financieros o el RUP anexado. Ante la falta de diligenciamiento del Formato 6, se tendrá como válida la información contenida en los estados financieros o el RUP anexado; y la falta del diligenciamiento del formato no implica que el proponente quede no hábil.

INFORMACION FINANCIERA PARA PROPONENTES EXTRANJEROS SIN DOMICILIO O SUCURSAL EN COLOMBIA

Los Proponentes extranjeros deberán presentar la siguiente información financiera de conformidad con la legislación propia del país de origen. Los valores deben: (i) presentarse en pesos colombianos; (ii) convertirse a la tasa de cambio de la fecha de corte de los mismos, y (iii) estar avalados con la firma de quien se encuentre en obligación de hacerlo de acuerdo con la normativa del país de origen.

A. El estado de situación financiera (balance general) y estado de resultado integral (estado de resultados), acompañados por el informe de auditoría (sí aplica de acuerdo con la legislación de origen) con traducción simple al castellano de acuerdo con las normas NIIF.

B. Copia de la tarjeta profesional del Contador Público o Revisor Fiscal y certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Junta Central de Contadores de quien realiza la conversión.

C. El Formato 6 – Capacidad financiera y organizacional diligenciado. En caso de presentarse discrepancias entre la información consignada en el Formato 6– Capacidad financiera y organizacional y los documentos señalados en el Literal A, prevalecerá la información consignada en los estados financieros incluidos en la oferta.

Las fechas de corte de los documentos señalados en el literal A será el 31 de diciembre de 2021 acompañado del Informe de Auditoría, salvo que se acredite en debida forma que la legislación propia del país de origen establece una fecha de corte diferente a la prevista en estos términos de referencia.

Si alguno de estos requerimientos no aplica en el país del domicilio del proponente extranjero, el Representante Legal o el apoderado en Colombia deberán hacerlo constar bajo la gravedad de juramento en el Formato 6 – Capacidad financiera y organizacional. El Proponente podrá acreditar este requisito con un documento que así lo certifique emitido por una firma de auditoría externa.

Si los valores de los estados financieros están expresados originalmente en una moneda diferente a dólares de los Estados Unidos de América, estos deberán convertirse a pesos.

Los valores ya convertidos a COP, se deberá aproximar a la unidad más próxima de la siguiente forma: hacia arriba para valores mayores o iguales a cero puntos cinco (0.5) y hacia abajo para valores menores estrictamente a cero punto cinco (0.5).

BORRADOR

7.4 Requisitos Técnicos Habilitantes

8.4.1. Equipo Mínimo Habilitante

Como requisito habilitante, el proponente deberá acreditar en su propuesta que cuenta con los perfiles definidos en el ANEXO TÉCNICO para la ejecución de las cuatro etapas de desarrollo del proyecto, los cuales serán verificados por parte del Comité Evaluador, a través de los siguientes formatos:

FORMATO 10 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – GERENTE DEL PROYECTO

FORMATO 11 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER FINANCIERO

FORMATO 12 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER TÉCNICO

FORMATO 13 EQUIPO MÍNIMO HABILITANTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO – LIDER JURIDICO

En dichos Formatos 10, 11, 12 Y 13, se compromete a que dispondrá del equipo mínimo requerido para la totalidad del plazo de ejecución del contrato de colaboración empresarial y durante la vinculación al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR de conformidad con lo establecido en el ANEXO TÉCNICO y de los Términos de Referencia.

El oferente deberá presentar dentro de su propuesta las hojas de vida del personal mínimo habilitante, definido en el ANEXO TÉCNICO.

El equipo mínimo para la ejecución del Contrato deberá ser contratado y vinculado al proyecto por el proponente adjudicatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, y será revisado y aprobado por el Interventor del contrato, de conformidad con los requisitos establecidos en el ANEXO TÉCNICO.

8 CRITERIO DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

La oferta más favorable será aquella que, teniendo en cuenta los factores de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos, represente la mejor oferta para **LA EMPRESA**, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos.

Una vez realizada la verificación Jurídica, Financiera, Técnica y de SARLAFT, a las

BORRADOR

propuestas que cumplan los requisitos habilitantes mínimos exigidos, el comité evaluador evaluará la propuesta del proponente, de acuerdo con los siguientes criterios:

CRITERIO	PUNTAJE
Mayor porcentaje por comisión de Gerencia de la EMPRESA sobre las ventas del proyecto	35
Experiencia adicional requerida para el equipo mínimo habilitante	49.8
Apoyo a la Industria Nacional	10
Criterio diferencial - Mujeres Representantes Legales de la Firma	0.2
TOTAL	**100**

- Mayor porcentaje por la comisión de Gerencia de la EMPRESA que como mínimo será el 2.5% de las ventas del proyecto.

  En el presente proceso de selección se otorgarán hasta 35 puntos (35) del total de los puntos establecidos en los Términos de Referencia a la empresa que ofrezca un mayor porcentaje por comisión de Gerencia de la EMPRESA sobre las ventas del proyecto. A los demás proponentes se les otorgará un puntaje proporcional de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$puntaje = 35 * \left(\frac{porcentaje\ (\%) ofrecido\ por\ comision\ de\ gerencia\ a\ la\ Empresa}{mayor\ porcentaje\ (\%) ofrecido\ por\ comision\ de\ gerencia\ a\ la\ Empresa}\right)$$

  Formato 19 - Mayor porcentaje por comisión de Gerencia de la EMPRESA sobre las ventas del proyecto APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL

- Experiencia adicional requerida para el equipo mínimo habilitante: PROPONENTE que presente requerida en el ANEXO TÉCNICO obtendrá el puntaje definido para este criterio de ponderación, aportando un máximo de cuatro (4) para acreditar este requisito.

- Apoyo a la industria nacional: El PROPONENTE presentará comunicación en la cual certifique y se comprometa en que al menos el 40% del personal empleado corresponde a mano de obra local, lo cual deberá ser certificado por revisor fiscal al Patrimonio durante la ejecución del proyecto.

- Emprendimiento y Empresas de Mujeres: De conformidad con los Artículos 2.2.1.2.4.2.14 y 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015 (adicionado por el Artículo 3 del Decreto 1860 de 2021), y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan, en los procesos de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía y concurso de méritos, así como en los procesos competitivos que adelanten las Entidades Estatales no sometidas al Estatuto General de Contratación de la

BORRADOR

Administración Pública, las Entidades, de manera que no se ponga en riesgo el cumplimiento adecuado del objeto contractual, con excepción de los procedimientos donde el menor precio ofrecido sea el único factor de evaluación, otorgarán un puntaje adicional de hasta el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor total de los puntos establecidos en los pliegos de condiciones o documentos equivalentes, a los proponentes que acrediten alguno de los supuestos del artículo 2.2.1.2.4.2.14 del presente Decreto 1082 de 2015. Para el presente proceso se otorgará un puntaje adicional de hasta el de hasta el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor total de los puntos establecidos en los términos de referencia o documentos equivalentes, a los proponentes que acrediten alguno de los supuestos del artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Nota 1. Tratándose de proponentes plurales, los puntajes adicionales solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Emprendimientos y Empresas de Mujeres y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal.

Nota 2. Lo previsto en este numeral aplica sin perjuicio de lo dispuesto en los Acuerdos Comerciales suscritos por el Estado colombiano, pero no rige en las convocatorias limitadas que se realicen conforme a los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015.

Nota. 3. Para efectos de dar aplicación al criterio diferencial Emprendimientos Y Empresas De Mujeres, con el propósito de adoptar medidas afirmativas que incentiven la participación de las mujeres en el sistema de compras públicas, se entenderán como emprendimientos y empresas de mujeres aquellas que cumplan con alguna de las condiciones señaladas en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el articulo 3 del Decreto 1860 de 2021, que señala:

"1. Cuando más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones, partes de interés o cuotas de participación de la persona jurídica pertenezcan a mujeres y los derechos de propiedad hayan pertenecido a estas durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección. Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o el contador, donde conste la distribución de los derechos en la sociedad y el tiempo en el que las mujeres han mantenido su participación.

2. Cuando por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los empleos del nivel directivo de la persona jurídica sean ejercidos por mujeres y éstas hayan estado vinculadas laboralmente a la empresa durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección en el mismo cargo u otro del mismo nivel.

Se entenderá como empleos del nivel directivo aquellos cuyas funciones están relacionadas con la dirección de áreas misionales de la empresa y la toma de decisiones a nivel estratégico. En este sentido, serán cargos de nivel directivo los que dentro de la organización de la empresa se encuentran ubicados en un nivel de mando o los que por su jerarquía desempeñan cargos encaminados al cumplimiento de funciones orientadas a representar al empleador.

Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o el contador, donde se señale de manera detallada todas las personas que conforman los cargos de nivel directivo del proponente, el número de mujeres y el tiempo de vinculación.

La certificación deberá relacionar el nombre completo y el número de documento de identidad de cada una de las personas que conforman el nivel directivo del proponente. Como soporte, se anexará copia de los respectivos documentos de identidad, copia de los contratos de trabajo o certificación laboral con las funciones, así como el certificado de aportes a seguridad social del último año en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

3. *Cuando la persona natural sea una mujer y haya ejercido actividades comerciales a través de un establecimiento de comercio durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del proceso de selección. Esta circunstancia se acreditará mediante la copia de cédula de ciudadanía, la cédula de extranjería o el pasaporte, así como la copia del registro mercantil.*

4. *Para las asociaciones y cooperativas, cuando más del cincuenta por ciento (50%) de los asociados sean mujeres y la participación haya correspondido a estas durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección. Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal.*

PARÁGRAFO. Respecto a los incentivos contractuales para los emprendimientos y empresas de mujeres las certificaciones de trata el presente numeral deben expedirse bajo la gravedad de juramento con una fecha de máximo treinta (30) días calendario anteriores a la prevista para el cierre del procedimiento de selección".

Promoción de Servicios Nacionales o Contrato Nacional

De conformidad con lo previsto en el Decreto 680 de 2021, los proponentes pueden obtener puntaje de apoyo a la industria nacional por: i) servicios nacionales o con trato nacional o por ii) la incorporación de servicios colombianos. La entidad en ningún caso otorgará simultáneamente el puntaje por (i) servicio nacional o con trato nacional y por (ii) incorporación de servicios colombianos.

En los contratos que deban cumplirse en Colombia, el servicio es nacional cuando además de ofertarse por una persona natural colombiana o por un residente en

BORRADOR

Colombia, por una persona jurídica constituida de conformidad con la legislación colombiana o por un Proponente Plural conformado por estos o por estos y un extranjero con Trato Nacional, (i) usa el o los bienes nacionales relevantes definidos por la Entidad Estatal para el desarrollo de la obra o (ii) vincula el porcentaje mínimo de personal colombiano, según corresponda.

Debido a la especialidad del contrato, en este proceso de contratación para el otorgamiento de puntaje no habrá bienes nacionales relevantes y, por tanto, en todos los casos se otorgará el puntaje de apoyo a la industria nacional a los proponentes que se comprometan a vincular durante el desarrollo del objeto contractual un porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, de al menos el cuarenta por ciento (40%) del personal requerido para el cumplimiento del contrato.

En el caso de Proponentes Plurales todos, varios o cualquiera de sus integrantes podrá vincular un porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, de al menos el cuarenta por ciento (40 %), del personal requerido para el cumplimiento del contrato. Los puntajes para estimular a la industria nacional se relacionan en la siguiente tabla:

CONCEPTO	PUNTAJE
Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional	10
Incorporación de componente nacional en servicios extranjeros	5

Además de la incorporación del porcentaje de personal colombiano requerido para la ejecución del contrato, tratándose de Proponentes Plurales, su composición deberá estar acorde con lo exigido por la noción de Servicios Nacionales prevista en el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, de lo que dependerá la franja del puntaje aplicable en lo referente al apoyo de la industria nacional.

Para tales efectos en la siguiente tabla se indican las posibles composiciones de Proponentes Plurales, la regla de origen que les aplica en virtud de dicha conformación, así como la franja de puntaje correspondiente:

No.	COMPOSICIÓN DEL PROPONENTE PLURAL	PUNTAJE APLICABLE
1	Únicamente integrantes colombianos	10
2	Colombianos en asocio con Extranjeros con trato nacional	10
3	Únicamente extranjeros con trato nacional	8
4	Al menos uno de los integrantes es extranjero sin trato nacional	5

BORRADOR

Para otorgar el puntaje, los proponentes deberán diligenciar el FORMATO 20. APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL.

En caso de no efectuar ningún ofrecimiento, el puntaje por este factor será cero (0).

9 CRITERIOS DE DESEMPATE

9.2 Criterios de desempate

En caso de empate en el puntaje total de dos o más propuestas presentadas, se dará aplicación a los criterios de desempate previstos en el artículo 2.2.1.1.2.2.9 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, en el siguiente orden. Para la verificación de la acreditación de cada uno de los criterios de desempate, el Proponente deberá presentar junto con la propuesta los documentos que evidencien cada uno de los mismos.

En consideración de lo anterior, LA EMPRESA aplicará las siguientes reglas de forma sucesiva y excluyente para seleccionar al proponente favorecido, respetando en todo caso las obligaciones contenidas en los Acuerdos Comerciales vigentes, especialmente en materia de trato nacional, en los siguientes términos:

i) Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	Persona natural: documento de identificación y registro mercantil en caso de que aplique. (N/A)	Se Preferirá la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros; lo cual deberá ser demostrado a través del certificado de existencia y representación, o para el caso de personas plurales mediante acta de constitución en que se constate la participación. (N/A) Se considerarán bienes o servicios nacionales aquellos que se enmarquen en lo estipulado en el artículo 1 de la Ley 816 de 2003
b	Persona Jurídica: Servicios: Certificado de existencia y representación legal de conformidad con la definición del artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 680 de 2021.	
c	Proponentes Plurales: Acta de constitución en que se constante participación junto con el certificado	

BORRADOR

	de existencia y representación legal de sus miembros persona jurídica o documento de identificación en caso de persona natural y registro mercantil en caso de que aplique (N/A)	modificado por el artículo 1° del Decreto 680 de 2021.

ii) Preferir la propuesta de la mujer cabeza de familia, mujeres víctimas de la violencia intrafamiliar o de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente; o, la de un proponente plural constituido por mujeres cabeza de familia, mujeres víctimas de violencia intrafamiliar y/o personas jurídicas en las cuales participe participen mayoritariamente.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	Mujer cabeza de familia: Declaración ante notario que acredite la situación y copia de documento de identidad (artículo 2 Ley 82 de 1993)	De no concurrir el primer criterio de desempate, se preferirá la propuesta presentada por madre cabeza de familia, mujeres víctimas de la violencia intrafamiliar o de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente o, la de un proponente plural constituido por mujeres cabeza de familia, mujeres víctimas de violencia intrafamiliar y/o personas jurídicas en las cuales participe o participen mayoritariamente; situación que deberá acreditarse de conformidad con lo señalado en el presente numeral .
b	Mujeres víctimas de violencia intrafamiliar: Medida de protección expedida por la autoridad competente en decisión motivada – Comisaria de familia, Juez, Autoridad indígena, junto con copia de documento de identidad de la víctima - No basta la denuncia (Artículo 21 Ley 1257 de 2008)	
c	Persona Jurídica: Participación se puede acreditar con certificado de representante legal o revisor fiscal en los casos en que se esté obligado a tenerlo, en la que conste que más del 50% de la participación accionaria o cuota parte son de titularidad de género femenino. Adicionalmente se	

BORRADOR

	deberá acreditar la condición indicada de cada una de las mujeres que participen, aportando copia del documento de identidad de cada una de ellas.	
d	Proponente plural: en caso de persona natural, acreditar que más del 50 por ciento son mujeres sobre las cuales recae alguna de las condiciones señaladas; si se trata de persona jurídica, deberá acreditarse que se encuentra constituida mayoritariamente por mujeres sobre las cuales recaiga una de las condiciones ya mencionadas.	

Nota: El proponente deberá aportar junto con su propuesta la autorización para el tratamiento de datos personales como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, dado a que los documentos incorporan datos sensibles.

iii) Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un proponente plural, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	Certificación del Ministerio del Trabajo vigente al momento del cierre, en el cual se corrobore el porcentaje de trabajadores de su	De no concurrir los anteriores criterios de desempate, se preferirá la propuesta presentada por el oferente que

BORRADOR

	nómina en condición de discapacidad. (Ley 361 de 1997, Artículo 24) (Aplicativo SUIT)	acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un proponente plural, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; situación que deberá acreditarse de acuerdo con lo señalado en el presente numeral.
b	En los términos del parágrafo 2 del artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, deberá adicionalmente acreditar mediante certificación suscrita por el representante legal y/o revisor fiscal que el personal referido ha sido contratado por lo menos con un (1) año de anterioridad a la fecha de cierre del proceso de selección o desde el momento de la constitución de la persona jurídica y que certifique adicionalmente que mantendrá dicho personal por un lapso igual al término de ejecución del contrato	
c	Proponente plural: Aportar acta de constitución en la que se evidencie la participación de sus miembros; junto con la certificación emitida por el Ministerio del Trabajo vigente al momento del cierre en la que se corrobore el porcentaje de trabajadores de su nómina en condición de discapacidad)	

Nota. Para la acreditación del presente criterio de desempate, el proponente singular o los integrantes de los proponentes plurales deberán presentar certificado vigente expedido por la oficina del Ministerio de Trabajo de la respectiva zona vigente al momento del cierre, en el que conste que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997.

iv) Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite la vinculación en mayor proporción de personas mayores que no sean beneficiarios de la pensión

BORRADOR

de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la Ley.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	El proponente singular y los integrantes del proponente plural deberán aportar: - certificación suscrita por el representante legal o por el revisor fiscal cuando estén obligados a tener revisor fiscal, de la vinculación laboral en mayor proporción de personas mayores que no sean beneficiarias de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la Ley, - Copia de los correspondientes contratos de trabajo o prestación de servicios - Copia de las cédulas de ciudadanía.	De no concurrir los criterios de desempate anteriores, se preferirá la propuesta presentada por el oferente que acredite la vinculación en mayor proporción de personas mayores que no sean beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la Ley; situación que deberá acreditarse de conformidad con lo señalado en el presente numeral.
B	En la certificación anterior debe acreditar también que las personas mayores hayan estado vinculadas con una anterioridad igual o mayor a un año de la fecha de cierre del proceso. Para los casos de constitución inferior a un año se tendrá en cuenta a aquellos que hayan estado vinculados desde el momento de la constitución de la persona jurídica.	

Nota 1: Para efectos del presente criterio de desempate se deberá tener en cuenta que la expresión “personas mayores” de debe entender que la norma se refiere al

BORRADOR

<<adulto mayor>>, de acuerdo con la definición que señala el artículo 3 de la Ley 1251 de 2008, como "(…) aquella persona que cuenta con sesenta (60) años o más".

Nota 2. La proporción (%Porcentaje) de que trata el presente criterio de desempate se determinará dividiendo el número total de personas mayores que no sean beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la Ley, entre el número total de trabajadores de la planta de personal, certificados por cada uno de los proponentes y el resultado se multiplicará por cien (100).

Para el caso de los proponentes plurales se definirá para cada uno de sus integrantes la proporción de conformidad con la formula anterior, afectándola por el porcentaje de participación de cada integrante y sumando su resultado.

Nota 3. En el evento en que el proponente sea seleccionado en virtud y con ocasión del presente criterio de desempate, el proponente, en calidad de empleador deberá mantener el mismo porcentaje de adultos mayores trabajadores al interior de la empresa durante la vigencia de ejecución del contrato adjudicado.

v) Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite, en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos diez por ciento (10%) de su nómina pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, ROM o gitanas.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	El proponente singular o plural deberá aportar: a. certificación suscrita por el representante legal o por el revisor fiscal cuando estén obligados a tener revisor fiscal, de la vinculación de por lo menos diez por ciento (10%) de su nómina pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, ROM o gitanas. b. Certificación por trabajador que expida el Ministerio del Interior, autoridad encargada de certificar la pertenencia a las poblaciones indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera,	De no concurrir los criterios de desempate anteriores, se preferirá la propuesta presentada por el oferente que acredite, en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos diez por ciento (10%) de su nómina pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, ROM o gitanas; situación que deberá acreditarse de conformidad con lo señalado en el presente numeral.

BORRAD

	ROM o gitanas. (Artículos 13 y 14 del Decreto 2893 de 2011,).	

Nota 1. Para proponentes plurales, este porcentaje se definirá de acuerdo con la sumatoria de la nómina de cada uno de los integrantes del Proveedor plural.

Nota 2. Debido a que, para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, se requiere autorización por parte del titular del dato como es el caso de las personas que pertenece a la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, ROM o gitanas; En consecuencia el oferente deberá anexar junto con su propuesta la autorización para el tratamiento de datos personales como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate.

vi) Preferir la propuesta de personas en proceso de reintegración o reincorporación o de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente; o, la de un proponente plural constituido por personas en proceso de reincorporación, y/o personas jurídicas en las cuales participe o participen mayoritariamente.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	El oferente deberá acreditar alguno de los siguientes documentos: a. Certificación en las desmovilizaciones colectivas que expide la Oficina del Alto Comisionado para la Paz. b. Certificación expedida por el Comité operativo para la dejación de las armas-CODA, de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN. (Decreto 4138 de 2011) respecto de las personas desmovilizadas en forma individual, además de copia de documento de identificación de la persona en proceso de reintegración o reincorporación.	De no concurrir los criterios de desempate anteriores, se preferirá la propuesta de personas en proceso de reintegración o reincorporación o de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente; o, la de un proponente plural constituido por personas en proceso de reincorporación, y/o personas jurídicas en las cuales participe o participen mayoritariamente; situación que deberá acreditarse de acuerdo con lo señalado en el presente numeral.

BORRADOR

b	Personas Jurídicas: Certificación de representante legal o revisor fiscal en que se determine que más del 50% de la composición accionaria o cuotas partes de la persona jurídica está constituida por personas en proceso de reintegración o reincorporación, además de alguno de los certificados anteriores, junto con los documentos de identificación de cada una de las personas que están en proceso de reincorporación o reintegración	
c	Proponente Plural: acta de constitución en que se pueda corroborar la participación de sus miembros, y éstos acrediten la condición mediante alguno de los documentos señalados.	

BORRADOR

Nota 1 : Las expresiones “participe o participen”, “debe entenderse a menos que el reglamento disponga lo contrario- como tomar parte en la sociedad o proponente plural, de acuerdo con el aporte en dinero o trabajo. En consecuencia, no basta con que uno de los integrantes del consorcio o unión temporal tenga en su planta de personal que reúnan la condición de este criterio, sino que se debe demostrar la participación de las mismas, según el certificado de existencia y representación tratándose de personas jurídicas- o del documento de constitución de proponente plural.

Nota 2: Debido a que, para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, se requiere autorización por parte del titular del dato. En consecuencia el oferente deberá anexar junto con su propuesta autorización para el tratamiento de datos personales como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate.

vii) Preferir la oferta presentada por un proponente plural siempre que: (a) esté conformado por al menos una madre cabeza de familia y/o una persona en proceso de reincorporación o reintegración, o una persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente, y, que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el proponente plural; (b) la madre

cabeza de familia, la persona en proceso de reincorporación o reintegración, o la persona jurídica aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la madre cabeza de familia o persona en proceso de reincorporación o reintegración, ni la persona jurídica, ni sus accionistas, socios representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	c. Proponente Plural: Certificación de proponente, acompañado de acta de constitución en que se evidencie la participación, y documento idóneo individual que acredite la condición de madre cabeza de familia, persona en proceso de reincorporación o reintegración. d. Persona Jurídica integrante: Certificado expedido por representante legal o revisor fiscal, junto con documento idóneo individual en que se acredite la condición de madre cabeza de familia, persona en proceso de reincorporación o reintegración.	De no concurrir los criterios de desempate anteriores, se preferirá la propuesta presentada por un proponente plural siempre que: (a) esté conformado por al menos una madre cabeza de familia y/o una persona en proceso de reincorporación o reintegración, o una persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente, y, que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el proponente plural; (b) la madre cabeza de familia, la persona en proceso de reincorporación o reintegración, o la persona jurídica aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la madre cabeza de familia o persona en proceso de reincorporación o reintegración, ni la persona jurídica, ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural; situación que deberá

BORRADOR

		acreditarse de acuerdo con lo señalado en el presente numeral.

Nota. Para efectos de la acreditación en el presente criterio, se tendrá en cuenta la forma de acreditación expuesta en los criterios anteriores relacionados respecto a madre cabeza de familia, la persona en proceso de reincorporación o reintegración.

viii) Preferir la oferta presentada por una Mipyme cooperativas asociaciones mutuales; proponente plural constituido por Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	Mipyme: Certificado expedido por el representante legal y revisor fiscal, en caso de estar obligado a tenerlo, o contador, en el cual conste que el oferente tiene el tamaño empresarial establecido en el Decreto 957 de 2019.	De no concurrir los criterios de desempate anteriores, se preferirá la propuesta presentada por una Mipyme o cooperativas o asociaciones mutuales; o un proponente plural constituido por Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales; o un proponente plural constituido por Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales. situación que; situación que deberá acreditarse de acuerdo con lo señalado en el presente numeral.
b	Cooperativa y Asociación Mutual: Certificado de existencia y representación expedido por la cámara de comercio de su domicilio principal (Artículo 63 de la Ley 454 de 1998. Artículo 146 del Decreto 19 de 2012)	
c	Oferente Plural: Cada uno de los integrantes deberá acreditar una de las condiciones señaladas en los literales a y b del presente criterio	

ix) Preferir la oferta presentada por el proponente plural constituido por micro y/o pequeñas empresas, cooperativas o asociaciones mutuales.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN

BORRADOR

a	Acta de constitución del proponente plural en que se evidencie la participación y se acrediten bajo los siguientes criterios:	De no concurrir los criterios de desempate anteriores, se preferirá la propuesta presentada por el proponente plural constituido por micro y/o pequeñas empresas, cooperativas o asociaciones mutuales; situación que deberá acreditarse de acuerdo con lo señalado en el presente numeral.
b	Micro y/o pequeñas empresas: Certificado expedido por el representante legal y revisor fiscal, en caso de estar obligado a tenerlo, o contador, en el cual conste que el oferente tiene el tamaño empresarial establecido en el Decreto 957 de 2019	
c	Cooperativas o asociaciones mutuales: Certificado de existencia y representación expedido por la cámara de comercio de su domicilio principal (Artículo 63 de la Ley 454 de 1998. Artículo 146 del Decreto 19 de 2012)	
d	Oferentes plurales, se preferirá la oferta cuando cada uno de los integrantes acredite alguna de las condiciones señaladas en los literales a, b y c de este numeral.	

x) Preferir al oferente que acredite de acuerdo con sus estados financieros o información contable con corte a 31 de diciembre del año anterior, por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del total de pagos realizados a Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales por concepto de proveeduría del oferente, realizados durante el año anterior; o, la oferta presentada por un proponente plural siempre que:

(a) Esté conformado por al menos una MIPYME, cooperativa o asociación mutual que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%);

(b) La MIPYME, cooperativa o asociación mutual aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y

BORRADOR

(c) Ni la MIPYME, cooperativa o asociación mutual ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	Pagos a proveedores: Certificación del representante legal y/o revisor fiscal, en los casos que esté obligado a tenerlo, del proponente, junto con estados financieros con corte a 31 de diciembre del año anterior en que se pueda evidenciar dicha información, junto con certificado de que el receptor del pago es en efecto una cooperativa, Mipymes o asociaciones mutuales.	De no concurrir los criterios de desempate anteriores, se preferirá la propuesta del oferente que acredite de acuerdo con sus estados financieros o información contable con corte a 31 de diciembre del año anterior, por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del total de pagos realizados a MIPYMES, cooperativas o asociaciones mutuales por concepto de proveeduría del oferente, realizados durante el año anterior; o, la oferta presentada por un proponente plural siempre que: (a) esté conformado por al menos una MIPYME, cooperativa o asociación mutual que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%); (b) la MIPYME, cooperativa o asociación mutual aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la MIPYME, cooperativa o asociación mutual ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas
b	Proponente plural: Certificación del proponente junto con acta de constitución y certificaciones enunciadas en ítems anteriores mediante las cuales se acredita la condición de MIPYME, Cooperativa o Asociación Mutual.	

BORRADOR

		de los miembros del proponente plural; situación que deberá acreditarse de acuerdo con lo señalado en el presente numeral.

xi) Preferir las empresas reconocidas y establecidas como Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo o Sociedad BIC, del segmento MIPYMES.

	ACREDITACIÓN	SITUACIÓN
a	Certificado de existencia y representación legal de la sociedad en el que conste que reúne los requisitos del artículo 2 de la Ley 1901 de 2018.	De no concurrir los criterios de desempate anteriores, se preferirá la propuesta de las empresas reconocidas y establecidas como Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo o Sociedad BIC, del segmento MIPYMES; situación que deberá acreditarse de acuerdo con lo señalado en el presente numeral.

Nota 1. Corresponde a las Cámaras de comercio el registro de las sociedades BIC y por lo tanto son las autoridades encargadas de acreditar su existencia (artículo 2.2.1.15.3. y 2.2.1.15.5. del Decreto 2046 de 2019)

Nota 2. Como el numeral 11 del artículo 35 exige que la sociedad BIC haga parte del segmento Mipymes, se debe tener en cuenta además la forma de acreditación del tamaño empresarial prevista en el artículo 2.2.1.13.2.4. del Decreto 957 de 2019.

xii) Utilizar un método aleatorio para seleccionar el oferente.

Por último, de persistir el empate, se realizará una audiencia cuya fecha fijará y comunicará oportunamente, en la cual se hará un sorteo mediante el método aleatorio, el cual se llevará a cabo en audiencia. A esta audiencia podrán asistir las Cajas de Compensación familiar- ESAL de las propuestas a sortear, en la audiencia no se revivirán términos para presentar nuevas observaciones o para insistir sobre las ya presentadas y resueltas en el transcurso del proceso.

BORRADOR

Primer sorteo: En una tula se depositarán los números del 1 en adelante, tantos como el número de oferentes empatados. Con este sorteo se definirán el orden con el que los proponentes procederán a escoger la balota para definir el orden en que sacarán la balota en el 2do sorteo. El o los proponentes que saque (n) el número 1 será (n) el primero en escoger la balota en el segundo sorteo y así sucesivamente.

Para determinar el orden del sorteo, se tendrá en cuenta la hora y fecha de presentación de las propuestas en la plataforma SECOP II.

Segundo sorteo: Se depositarán en la tula o balotera totalmente desocupada, situación que será verificada previamente, las balotas en igual cantidad de oferentes empatados, más una de color blanco.

El representante de cada uno de los proponentes o su delegado, según el orden definido a partir del primer sorteo sacará una balota de la tula o balotera; quien saque la balota de color blanco será el seleccionado.

Nota 1: La omisión de la información requerida en este numeral al momento de la presentación de la oferta, no será subsanable por ser criterio de desempate, en todo caso, la no presentación de la información requerida no restringe la participación del oferente, ni es causal de rechazo de la oferta, salvo que la información o documentación omitida constituya parcial o totalmente un requisito jurídico, técnico o financiero habilitante.

10 ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La EMPRESA identifica los riesgos asociados a este proceso de selección en el **ANEXO 01 - MATRIZ DE RIESGOS** adjunto a los presentes estudios previos.

Los riesgos no identificados en la matriz, que puedan afectar la ejecución del proyecto, serán asumidos por el adjudicatario que resulte seleccionado, razón por la cual no podrán ser alegados con posterioridad a la suscripción del contrato por él mismo, en caso de materialización de dichos riesgos.

11 ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARRROLLADOR

(i) Garantía de Cumplimiento

Dentro de los xx días calendario siguientes a la suscripción del Contrato el adjudicatario deberá presentar a LA EMPRESA una garantía de cumplimiento, en los términos que se

BORRADOR

indican a continuación:

Para su constitución deberá tenerse en cuenta la siguiente información:

TOMADOR:	Xxx
BENEFICIARIO:	**EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA NIT No. 830.144.890-8**
AFIANZADO:	Xx
VIGENCIA:	xx (x) meses contados a partir de la fecha de la suscripción del Contrato xx, entre la EMPRESA y xxx
NUMERO DEL CONTRATO:	
OBJETO:	Xx
CUANTÍA:	xx% del valor de la propuesta seleccionada.

12 SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA

LA EMPRESA realizará la SUPERVISIÓN del contrato y realizará la contratación de la INTERVENTORIA para los Estudios y Diseños.

Lo anterior en cumplimiento de los principios establecidos que rigen la contratación en las entidades del estado, quien se hará cargo de llevar a cabo el debido seguimiento a las estipulaciones contractuales contenidas en el presente documento y sus anexos, y será una Interventoría integral desde el ámbito técnico, administrativo, legal y financiero. En consecuencia, la Fase 1 deberá iniciar una vez se encuentre firmada el acta de inicio del contrato de Interventoría.

BORRADOR

La Interventoría para las Fases 1 y 2 será ejecutada por la persona natural o jurídica previo proceso de selección para tal fin llevado por LA EMPRESA, lo cual sera oportunamente informado al gerente estructurador desarrollador. La Interventoría desempeñará las funciones previstas en el Manual de Supervisión e Interventoría de Contratos de la EMPRESA que se encuentra vigente, las Reglas de Participación y el Contrato.

El gerente, estructurador y desarrollador, con el objeto de garantizar el adecuado seguimiento y control de sus actividades, está en obligación de conocer las disposiciones del Manual de Supervisión e Interventoría de LA EMPRESA que se encuentre vigente.

De conformidad con el Manual Interno de Contratación de la EMPRESA se designará una Supervisión que verificará el desarrollo general del Contrato, la cual estará a cargo de quien designe por escrito el ordenador del gasto. El supervisor participará en el COMITÉ FIDUCIARIO y en general deberá cumplir con lo previsto en el Manual de Supervisión en Interventoría Contratación de LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ.

13 CONDICIONES PARA SUSCRIPCIÓN, PERFECCIONAMIENTO, EJECUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

13.2 Perfeccionamiento y requisitos de ejecución del contrato de colaboración empresarial

El Contrato que se derive del presente proceso de selección de invitación pública se entiende perfeccionado con la suscripción de este por las partes y para su ejecución se requiere de la aprobación de las garantías exigidas por parte del Director(a) de Gestión Contractual de **LA EMPRESA** y la suscripción del acta de inicio suscrita por las partes y supervisor y/o interventor del contrato.

13.3 Liquidación del contrato Perfeccionamiento y requisitos de ejecución del contrato de colaboración empresarial

El Contrato de colaboración empresarial, que resulte del presente Proceso de Selección de Invitación Pública será objeto de liquidación, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de vinculación del oferente seleccionado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, que en todo caso es posterior al vencimiento del plazo de ejecución del contrato de colaboración empresarial.

Durante la etapa de liquidación las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar con ocasión a la ejecución del contrato celebrado. Para la liquidación, LA EMPRESA enviará, el acta de liquidación, al domicilio registrado

BORRADOR

en el contrato por correo certificado, quien tendrá diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha del acta para realizar las observaciones que estime pertinentes y/o suscriba el acta remitida. En caso de no recibir observaciones en el plazo fijado se entenderá que no existen y se procederá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a suscribir el acta correspondiente.

Si durante la ejecución del contrato surgen discrepancias entre las partes, para su solución se acudirá al medio alternativo de solución de conflictos de amigable composición.

Perfeccionamiento y requisitos de ejecución de la vinculación al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

Para efectos de la vinculación del oferente seleccionado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, se suscribirá un documento de vinculación al referido fideicomiso que regulará entre otros, obligaciones, derechos, cronograma de aportes y en general los aspectos relativos a su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y DESARROLLADOR, una vez se cumplan las condiciones para que dicha vinculación tenga lugar.

Dicho documento de vinculación que se derive del proceso de selección se entiende perfeccionado con la suscripción del mismo por las partes y para su ejecución se requiere de la aprobación de la garantía exigida por parte de la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA y la suscripción del acta de inicio por parte de los fideicomitentes.

Liquidación

El documento de vinculación suscrito con la Fiduciaria, que resulte del presente proceso será objeto de liquidación, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución del contrato.

Durante la etapa de liquidación las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar con ocasión a la ejecución del contrato celebrado. Para la liquidación, LA FIDUCIARIA enviará previa aprobación por el comité fiduciario o la Junta del Fideicomiso, el acta de liquidación, al contratista al domicilio registrado en el contrato por correo certificado, quien tendrá diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha del acta para realizar las observaciones que estime pertinentes y/o suscriba el acta remitida.

En caso de no recibir observaciones en el plazo fijado se entenderá que no existen

BORRADOR

y se procederá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a suscribir el acta correspondiente.

Si durante los 4 meses establecidos no es posible llegar a un acuerdo o si elaborada el acta de liquidación la misma no es suscrita por el contratista se procederá con la liquidación unilateral la cual deberá ser instruida por el comité fiduciario o la junta del fideicomiso.

Si durante la ejecución del contrato surgen discrepancias entre las partes, para su solución se acudirá al mecanismo alternativo de solución de conflictos de amigable composición.

7 REGLAS Y CRONOGRAMA DEL PROCESO

Los parámetros que rigen el Proceso de Selección, así como el cronograma previsto para el efecto, se encuentran establecidos en los Términos de Referencia.

8 LISTADO DE ANEXOS DEL DOCUMENTO BORRADOR

- ANEXO 0. ANEXO TÉCNICO
- ANEXO 1. Análisis del Sector
- ANEXO 2. Matriz de Riesgo
- ANEXO 3. RESOLUCIONES PLAN DE IMPLANTACIÓN
- ANEXO 4. RESOLUCIONES LICENCIAS URBANISMO MZ22
- ANEXO 5. LINEAMIENTOS DE DISEÑO - CARTILLA
- ANEXO 6. DOCUMENTOS PATRIMONIO AUTÓNOMO _ CON TODOS LOS "OTROS SÍ"
- ANEXO 7. DOCUMENTOS CONVENIO IPES CV.1725.2007
- ANEXO 8. OFERTA ECONÓMICA

BORRADOR

9 CERTIFICACIÓN Y SOLICITUD

Los firmantes de este documento, certificamos que previa a la suscripción de esta solicitud de contratación, hemos verificado: 1) Que los estudios y documentos previos fueron elaborados conforme a lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política y en virtud del manual interno de contratación y el manual operativo de la Fiduciaria.

SOLICITANTE
Firma:
Nombre:
Cargo:

Concepto	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Proyectó:	Laura Bibiana Polanía Ruiz	Gerente 032	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria - Gerencia de Estructuración de Proyectos	
Proyectó:	Natalia García	Contratista	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria - Gerencia de Estructuración de Proyectos	
Revisó:	Zulima Vallejo	Contratista	Dirección de Gestión Contractual	
Revisó:		Contratista	Dirección de Gestión Contractual	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				

_____

BORRADOR