



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y
MANUALES OPERATIVOS

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

1. JUSTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

1.1. Marco Normativo

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 643 del 12 de mayo de 2016, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (en adelante la Empresa) es una entidad se rige bajo el régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, vinculada a la Secretaría Distrital del Hábitat de conformidad con lo establecido en el artículo 114 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, cuyo objeto principal 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*».

Se le otorga, entre otras, la función de «*Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda con énfasis en Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, conforme la ley 1537 de 2012 y demás normas concordantes*», así como 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, renovación urbana, consolidación y, en general, de proyectos estratégicos en cualquier clase de suelo de acuerdo con la política del Sector Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Así mismo, es la encargada de desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios de acuerdo con lo establecido en la ley, con la responsabilidad de vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria y demás actividades relacionadas.

Mediante Acuerdo No. 004 de 2016, la Junta Directiva, de conformidad con las competencias asignadas, adoptó la estructura organizacional y la planta de personal, y definió las funciones de las dependencias de la Empresa, elementos igualmente armonizados mediante el Decreto Distrital 464 de 2016. Se conformó así la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, la cual tiene como propósito principal dirigir la elaboración e implementación de proyectos de gestión inmobiliaria con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos misionales de la entidad, en el marco de la política de desarrollo urbano planteado por el Distrito, entre otros, a través de la estructuración de vehículos jurídicos que permitan el desarrollo y la financiación de los proyectos urbanos integrales a ser gestionados por la Empresa.



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Dentro de la estructura organizacional establecida en el Acuerdo No. 004 de 2016, artículo 1, numeral 3, se asignó a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, entre otras, las siguientes funciones:

- 1. Dirigir la elaboración de las modelaciones financieras y económicas necesarias para garantizar la viabilidad y rentabilidad de los proyectos urbanos integrales a ser gestionados por la Empresa.*
- 2. Orientar el componente financiero y económico de los documentos técnicos de soporte de los proyectos priorizados por la entidad.*
- 3. Definir el componente de administración de los predios que hayan sido adquiridos por la Empresa y hayan sido transferidos a algún patrimonio autónomo.*
- 4. Estructurar el proceso de constitución de fiducias y realizar el seguimiento a los patrimonios autónomos de la Empresa.*
- 5. Gestionar y aplicar instrumentos de financiación que se puedan implementar en los proyectos urbanos integrales a ser gestionados por la Empresa.*

(..)

En este mismo sentido, mediante la Resolución 460 de 2019, se asignaron las funciones de la Gerencia de Vivienda, de las cuales se destacan las siguientes:

Propósito principal:

Dirigir y administrar los negocios inmobiliarios para el desarrollo de proyectos de vivienda definidos en la Empresa e incentivar la participación del sector privado en estos.

Funciones esenciales:

(...)

5 Dirigir el seguimiento a la ejecución física y financiera de los proyectos de vivienda de interés social y prioritario, e informar de manera oportuna a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, el estado de su ejecución y de dichos patrimonios autónomos.

(...)

6 Gestionar los mecanismos efectivos que permitan acercar la oferta de vivienda de los proyectos desarrollados por la Empresa a los usuarios que cuenten con Subsidio Distrital de Vivienda, para contribuir en la efectividad de este mecanismo.

(...)

De acuerdo con lo anterior, el artículo 31 del Acuerdo Distrital 761 del 11 de junio de 2020 «*Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 - Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI*» definió que, con la finalidad de contribuir a la reactivación económica y social de Bogotá, la Empresa podrá estructurar y ejecutar proyectos urbanísticos e inmobiliarios que propendan por la generación de empleo y el fomento de nuevas industrias y actividades económicas, incluyendo nuevas formas de emprendimiento social, y otras actividades desarrolladas por los diferentes sectores administrativos del Distrito.

A su vez, el parágrafo 2 del mismo artículo señala que la Empresa podrá vincularse con gestores de proyectos urbanos y propietarios del suelo en la gestión de proyectos de revitalización urbana siguiendo los lineamientos establecidos en el POT.

Por su parte, el Decreto 555 de 2021 «*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*» plantea como uno de sus desafíos el hábitat sostenible, promoviendo la inversión en entornos urbanos y rurales con soportes suficientes, programando vivienda digna y entornos vitales, seguros y accesibles, fomentando diferentes soluciones habitacionales de calidad, diversas y óptimas, para responder a las necesidades habitacionales mediante una gestión integral del hábitat.

Incluyendo además una política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo con la cual se tiene como objetivo lograr un aprovechamiento óptimo y eficiente del suelo para la ubicación y construcción de equipamientos, en especial los de servicios del cuidado, espacio público y demás soportes urbanos, protección y conservación de elementos de importancia ambiental, desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP, y promoción de nuevas implantaciones económicas generadoras de empleo formal. Lo anterior con el fin de mitigar los déficits históricos y generar condiciones de calidad territorial.

Esta política se concreta en acciones para favorecer la revitalización urbana, cualificación de las áreas consolidadas y el desarrollo de nuevas áreas ejemplares de ciudad promoviendo la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios.

Con todo lo anterior se concluye que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. tiene dentro de su objeto facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda con énfasis en proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, para lo cual puede vincularse con desarrolladores y constructores en aras del cumplimiento de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Distrital vigentes. Adicionalmente, en el marco de las facultades referidas anteriormente, la Empresa adquiere inmuebles para el desarrollo de los proyectos priorizados y, si es el caso, constituye fideicomisos para facilitar la ejecución de los mismos; es así que, como resultado del proceso de gestión de suelo, se tienen predios tanto bajo la titularidad de la Empresa como a nombre de algunas fiduciarias a razón de los Fideicomisos constituidos para tal fin.

1.2. Justificación.

El Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024 «*Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI*», adoptado mediante el Acuerdo 761 de 2020 del Concejo de Bogotá D.C., establece como uno de sus cinco principales propósitos hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política, en el que, para el Sector Hábitat, se incluye como uno de los objetivos aumentar el acceso a vivienda digna, espacio público y equipamientos, para que la población vulnerable pueda acceder a los beneficios de vivir en la ciudad, haciendo referencia entonces no solamente a la asequibilidad sino a la calidad y la localización de esa vivienda.



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Entre las metas establecidas por el Plan para este cuatrienio están: (i) la entrega de 10.500 viviendas a familias vulnerables, especialmente en hogares con jefatura femenina, personas en discapacidad, víctimas del conflicto armado, población étnica y adultos mayores; (ii) promover la iniciación de 50.000 unidades de VIS, entre las cuales mínimo 20% de VIP; (iii) gestionar suelo de 2,8 hectáreas para desarrollo, revitalización o renovación urbana; (iv) gestionar predios y proyectos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Lo anterior incluyendo «*facilitar la adquisición y acceso a la vivienda en sus diferentes modalidades para los hogares con menores ingresos de la población, promoviendo incentivos para la construcción de vivienda de interés social y prioritario en zonas de fácil movilidad para el trabajo y el acceso a los derechos de la ciudad, implementando nuevas alternativas de financiación, adquisición y acceso a la vivienda nueva, usada, mejoramiento, arrendamiento u otras soluciones habitacionales colectivas, a los cuales les aplicarán los subsidios distritales de vivienda, en articulación con subsidios complementarios con prioridad para hogares con jefatura femenina, personas con discapacidad, víctimas del conflicto armado, población étnica y adultos mayores*», y contribuyendo con la reducción del déficit de vivienda y la generación de empleo por la dinamización del sector de la construcción.

Así mismo, dentro de las acciones encaminadas a contribuir con la revitalización urbana, el Plan incluye «*(...) contar con un programa diversificado de soluciones de vivienda digna y de calidad, (...) acompañado de una intervención integral que garantice un hábitat de calidad en espacio público, zonas verdes, equipamientos acordes a las necesidades, vías y transporte como referentes de revitalización y de competitividad (...)*», así como la gestión de proyectos de revitalización urbana alrededor de los sistemas de transporte, fines a los cuales deberá contribuir la Empresa.

En este contexto, la Empresa, dentro de su rol de Banco Distrital de Tierras y en ejecución de su misionalidad y funciones asignadas, cuenta con los siguientes predios para ser destinados a proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario:

Predio	Localidad	Dirección	Matrícula	CHIP	Área Bruta	Adquisición
Eduardo Umaña	Teusaquillo	KR 20A 25 58	50C-1935335	AAA0248APXS	1.803,90 m ²	Cesión a Título Gratuito IDU
		CL 27 19B 49	50C-1935342	AAA0248APYN		
		CL 27 19B 41	50C-1935332	AAA0248ARAW		
		CL 26 19B 26 IN 1	50C-1935334	AAA0248ARBS		
		KR 20A 26 48	50C-1935329	AAA0248ARCN		
Santa Cecilia	Bosa	KR 79 BIS A 73D 20 SUR	50S-40109227	AAA0140DCJH	2.002,70 m ²	Recursos ERU
Danubio	Bosa	KR 86A 56C 01 SUR	50S-40371678	AAA0173BWTO	3.256,20 m ²	Recursos PAS-FCO
Villa Javier	San Cristóbal	CL 8 SUR 6 11	50S-853427	AAA0001ADJH	2.815,07 m ²	Recursos ERU
		CL 8 SUR 6 19	50S-853428	AAA0001ADHY		
		KR 6 8 31 SUR	50S-171806	AAA0001ADMS		
		KR 6 8 51 SUR INT 1	50S-1119633	AAA0001ADRU		
		KR 6 8 61 SUR	50S-187397	AAA0001ADSK		
KR 7 8 28 SUR	50S-192610	AAA0001ADDM				



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

		KR 7 8 40 SUR KR 7 8 62 SUR KR 7 8 26 SUR KR 7 8 66 SUR KR 6 8 43 SUR KR 6 8 49 SUR KR 6 8 51 SUR CL 8 SUR 6 09 KR 6 8 21 SUR	50S-116908 50S-616531 50S-751225 50S-40404308 50S-149913 50S-436925 50S-187399 50S-563050 50S-1108633	AAA0001ADCX AAA0001ADAF AAA0001ADEA AAA0001ACZE AAA0001ADNN AAA0001ADOE AAA0001ADPP AAA0001ADKL AAA0001ADLW		
El Sosiego	San Cristóbal	CL 9 SUR 3 09 ESTE	50S-1053181	AAA0033PRRU	2.060,52 m2	Recursos SDHT - Convenio 152
El Pulpo	Puente Aranda	AV CALLE 13 52 70	50C-01858341	AAA0233RYMR	3.628,00 m2	Cesión a Título Gratuito DADEP



Imagen 1: Localización general predio Eduardo Umaña

El predio denominado **Eduardo Umaña** está constituido por cinco lotes de terreno que ocupan la totalidad de la manzana delimitada por las calles 26 y 27 y las carreras 19B y 20A. Se trata de una manzana alargada con frente a una vía arteria de alto tráfico vehicular y troncal de Transmilenio, al otro lado de la cual se localizan equipamientos urbanos como el Parque del Renacimiento, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, y el Cementerio Central. Las manzanas adyacentes contienen edificaciones de uno a cuatro pisos con comercio, talleres e industria liviana en primer piso y vivienda en los pisos altos.



Imagen 2: Localización general predio Santa Cecilia

El predio denominado **Santa Cecilia** es un lote de terreno urbanizable no urbanizado. De forma trapezoidal, el lado mayor (costado sur) colinda con un conjunto de vivienda unifamiliar en serie de tres pisos de altura, mientras por los costados norte y oriente con vías locales (diagonal 73 bis sur y carrera 79 bis A, respectivamente) sobre las que hay vivienda unifamiliar de autoconstrucción. Hacia el occidente colinda con un predio no urbanizado con uso actual de parqueadero de buses, pero está prevista la continuidad de la vía local carrera 79 bis. No hay zonas verdes o arborización en el entorno inmediato.

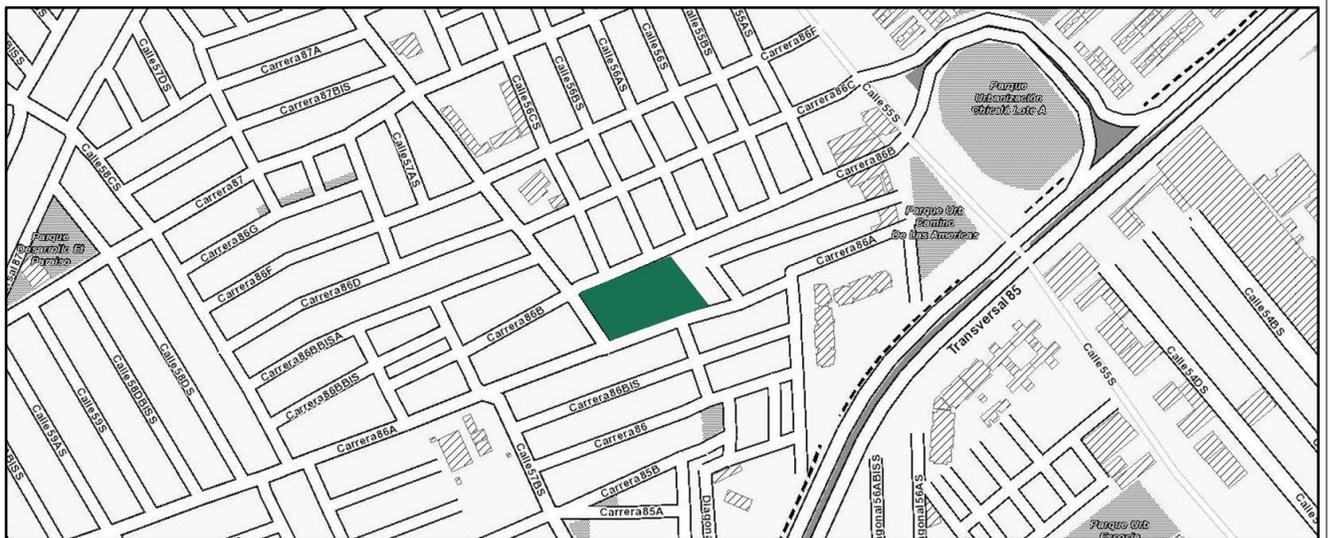


Imagen 3: Localización general predio Danubio

El predio denominado **Danubio** es un lote de terreno urbanizable no urbanizado adquirido por la ERU (con recursos de la obligación urbanística de provisión de suelo VIS/VIP) en subasta pública ordenada por la Secretaría Distrital del Hábitat tras haber sido declarado como de desarrollo prioritario y no

haber sido desarrollado por sus propietarios. Cuenta con acceso vehicular solo por el costado occidental (calle 57 sur) y frente a dos calles peatonales, una construida (carrera 86A, costado sur) y la otra proyectada (carrera 86B, costado norte). Hacia el oriente colinda con predios privados. No hay zonas verdes o arborización en el entorno inmediato.



Imagen 4: Localización general predio Villa Javier

El predio denominado **Villa Javier** está conformado por 15 lotes de terreno. Cuenta con dos frentes principales (carreras 6 y 7, costados oriental y occidental del inmueble, respectivamente) con un desnivel de aproximadamente 3 metros entre ambos, y un tercer frente, menor que los anteriores, sobre la calle 8 sur (costado norte del inmueble). La esquina noroccidental corresponde a predios de terceros, lo que produce una forma irregular en el predio de la ERU. Hacia el sur el predio colinda con un conjunto residencial multifamiliar y una vivienda unifamiliar. La carrera 7 es una arteria zonal con comercio y rutas de transporte público. Sobre la carrera 6 hay una amplia zona verde arborizada anexa al Centro Zonal San Cristóbal del ICBF y a la iglesia San Francisco Javier, y un parque barrial.

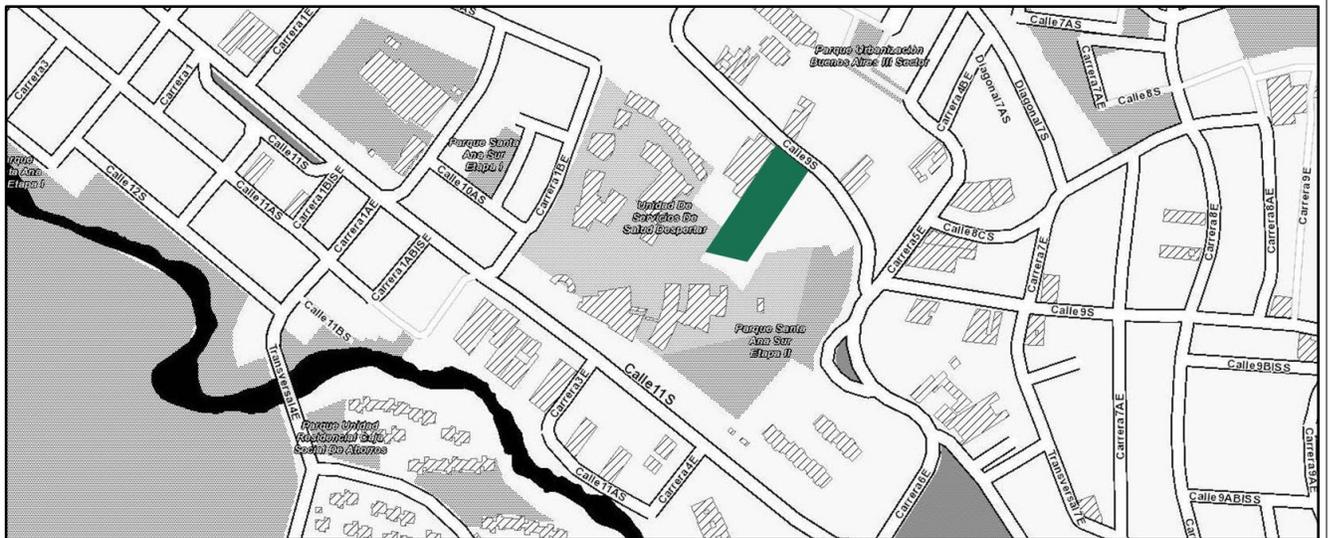


Imagen 5: Localización general predio Sosiego

El predio denominado **Sosiego** es un lote de terreno urbanizable no urbanizado con un solo frente a vía pública, la calle 9 sur (costado norte). Es un predio alargado en sentido norte-sur (25 x 80 metros, aproximadamente), con un desnivel de aproximadamente 6 metros en la misma dirección. Tiene como vecinos predios privados sin construir, excepto por el costado sur donde colinda con un predio donde funciona el Centro Crecer Balcanes de la Secretaría de Integración Social. Sobre la calle 9 sur las manzanas vecinas contienen viviendas unifamiliares autoconstruidas de uno a tres pisos, con locales comerciales o de trabajo en el primer piso. Hacia el oriente, predio privado de por medio, se encuentra el parque público Santa Ana Sur, que une las calles 9 sur y 11 sur.



Imagen 6: Localización general predio el Pulpo

El predio denominado **El Pulpo** es un lote de terreno urbanizable no urbanizado que se localiza en el costado noroccidental de la glorieta de Puente Aranda. Colinda por sus costados norte y occidente



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

con terrenos privados con uso industrial y de talleres mecánicos; por el costado sur, en arco, con la conectante de la avenida carrera 50 y la avenida calle 13, y por el oriente con una zona verde arborizada. Al ser adyacente al cruce de avenidas de muy alto tráfico de vehículos particulares y de carga, cuenta al mismo tiempo con contaminación aérea y auditiva (que deberán controlarse en el proyecto inmobiliario) y amplias facilidades de transporte público.

Estos inmuebles fueron adquiridos por la Empresa mediante diferentes modos: compra en subasta pública desde la Secretaría Distrital del Hábitat, compraventa directa, cesiones a título gratuito por parte del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP. En todos los casos su adquisición tuvo como fin el desarrollo de proyectos VIS y VIP para familias vulnerables del Distrito Capital.

Por otro lado, la Empresa, funge como recaudador, ejecutor y administrador de los recursos provenientes de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS-VIP a cargo de los Desarrolladores y/o Constructores del Distrito Capital, en ejercicio de las funciones dispuestas en el Acuerdo Distrital 643 del 12 de mayo de 2016, relacionadas con la promoción de la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de viviendas con énfasis en proyectos de vivienda de interés social y prioritario conforme la Ley 1537 del 2012, Decreto Nacional 1077 de 2015, Decretos Distritales 555 de 2021 y 520 de 2022.

Ahora bien, la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS-VIP consiste en que los Desarrolladores y/o Constructores que pretendan desarrollar proyectos urbanísticos en el Distrito Capital, deberán destinar el 20% del área útil de los mismos a la provisión de suelos útiles para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario.

Para el cumplimiento de lo anterior, el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 19 del Decreto 46 de 2020, dispone que el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

« 1. *En el mismo proyecto.*

2. *Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.*

3. ***Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.***» (Negrilla fuera del texto original).

Asimismo, el artículo 2.2.2.1.5.3.4 de la norma *Ídem*, señala que el cumplimiento de la obligación urbanística VIS-VIP mediante la alternativa de compensación en proyectos que adelanten las Entidades Públicas se podrá realizar «(...), *a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto*».



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Por su parte, el artículo 297 del Decreto 555 de 2021 mediante el cual se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., establece que la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y/o Vivienda de Interés Social (VIS), también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP y/o VIS, a través del banco inmobiliario distrital, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.

Atendiendo a lo anterior, el numeral 3 del artículo 29 del Decreto Distrital 520 de 2022, determinó que los dineros recibidos por ese concepto se recaudan a través del Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP (PAS-FCO), administrado por la Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A. como vocera del fideicomiso, con el objetivo de destinarlos de acuerdo con lo establecido en el inciso tercero del artículo 528 del Decreto Distrital 555 de 2021, es decir a la promoción, construcción, desarrollo de vivienda de interés social y prioritario en el marco de planes, programas, proyectos o políticas de vivienda.

De acuerdo con lo anterior, y en cumplimiento de los fines para los cuales la norma ordena el recaudo de los recursos provenientes de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS-VIP, el PAS-FCO financiará la adquisición de los predios para ser aportados a los Patrimonios Autónomos constituidos por la Empresa desde donde se desarrollarán los proyectos, y financiará los costos de urbanismo y de obras de mitigación de los proyectos, en los casos en que se requiera.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ALCANCE DEL OBJETO, PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

2.1. Objeto del proceso

El objeto del proceso de selección de invitación pública es seleccionar entre una (1) y seis (6) personas naturales o jurídicas, individuales o plurales (en adelante, cada uno de ellos el DESARROLLADOR y en conjunto los DESARROLLADORES), para que por su cuenta y riesgo desarrollen seis (6) proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP en igual número de predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. - ERU.

El DESARROLLADOR suscribirá un Contrato de Colaboración Empresarial con la ERU y se vinculará en calidad de Fideicomitente Desarrollador al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) correspondiente a cada predio que le haya sido asignado, previamente constituido por la ERU.

2.1.1. Objeto de los Contratos de Colaboración Empresarial

El objeto de los Contratos de Colaboración Empresarial será establecer los términos y condiciones en que cada DESARROLLADOR y la ERU participarán en el/los proyecto/s inmobiliario/s

correspondiente/s, utilizando como vehículo fiduciario el PAS constituido por la ERU para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatría.

2.1.2. Objeto de los Contratos Fiduciarios

El objeto de los PAS será «Permitir el desarrollo de un proyecto inmobiliario con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del Fideicomitente Desarrollador bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica». Habrá un PAS por cada predio.

2.2. Alcance del Objeto de los Contratos Fiduciarios

En desarrollo de lo anterior, cada PAS tendrá, entre otras, las siguientes finalidades y alcance, descritas más ampliamente en el Anexo 4 - *Esquema fiduciario*:

- a) Recibir a título de fiducia mercantil y mantener la titularidad de los inmuebles que la ERU en calidad de Fideicomitente Aportante y Gestor transfiera directamente o a través de alguno de sus fideicomisos.
- b) Suscribir todos los documentos necesarios para la consecución del objeto.
- c) Recibir a título de fiducia mercantil los recursos dinerarios aportados por los fideicomitentes.
- d) Recibir a título de fiducia mercantil los recursos que aporte el Fideicomitente Desarrollador correspondiente al valor residual y/o el de la oferta económica presentada por el/os predio(s).
- e) Recibir a título de fiducia mercantil los recursos que entregue el PAS FCO para la ejecución de las obras de mitigación y urbanismo.
- f) Permitir al Fideicomitente Desarrollador la ejecución de las obras de mitigación y urbanismo que requiera el proyecto, con cargo a los recursos aportados por el PAS FCO.
- g) Permitir al Fideicomitente Desarrollador la construcción del proyecto inmobiliario, la cual realizará por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica, cuando cumpla con las condiciones técnicas, financieras y legales descritas en el anexo mencionado.
- h) Administrar los recursos del fideicomiso y destinarlos de manera exclusiva al desarrollo del proyecto inmobiliario de conformidad con las instrucciones que en tal sentido le sean impartidas por el o los fideicomitentes.
- i) Entregar en comodato los predios afectos al objeto contractual para permitir el desarrollo del proyecto.
- j) Recibir y administrar los recursos provenientes de los Adquirentes transferidos a título de fiducia mercantil al PAS.
- k) Efectuar los giros a favor de quien se señale en las órdenes de giro firmadas por el Fideicomitente Desarrollador, previa autorización del Supervisor designado por la ERU, cuando se trate de recursos aportados por el PAS FCO para las obras de mitigación y urbanismo.
- l) Efectuar los giros a favor de los terceros que sean indicados en las órdenes de giro firmadas por el Fideicomitente Desarrollador, previa autorización del Inspector que para el efecto se contrate a través del Fideicomiso con recursos aportados por el Fideicomitente Desarrollador.

- m) Transferir a título de beneficio las sumas de dinero, inmuebles y otros activos del Fideicomiso en favor de los Beneficiarios, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato.
- n) Realizar los pagos a proveedores según el mecanismo que se señale, en todo caso tendrán prelación los gastos de obra.
- o) Coadyuvar al Fideicomitente Desarrollador en los trámites, solicitudes de licencias, permisos, autorizaciones y demás que se requieren para el desarrollo del proyecto inmobiliario y sean exigidos por las autoridades distritales para construir, comercializar y escriturar el mismo.
- p) Permitir la comercialización «sobre planos» de las unidades del proyecto por cuenta y riesgo del Fideicomitente Desarrollador.
- q) La Fiduciaria, en calidad de vocera y administradora del (los) patrimonio (s) autónomo (s) deberá verificar la información que sirva de soporte para demostrar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas con el objeto de garantizar, en especial, el cierre financiero del proyecto inmobiliario como requisito para iniciar las obras, que puede estar conformado por las siguientes posibles fuentes de financiación: (i) recursos propios; (ii) recursos de los compradores según sus respectivos planes de pago; (iii) subsidios de vivienda según el flujo que defina la Secretaría Distrital del Hábitat, y/o (iv) recursos de terceros, tales como créditos o inversiones. La ERU no admitirá utilizar el predio como garantía ni aportará suma alguna de dinero para el desarrollo del proyecto.

2.3. Plazos de Ejecución

Los plazos de ejecución de los contratos resultantes de este proceso de selección de invitación pública son indeterminados pero determinables en virtud de la ejecución de las fases establecidas para cada proyecto inmobiliario.

Únicamente para efectos de la constitución de las garantías, el plazo de cada Contrato de Colaboración Empresarial será de TREINTA Y SEIS (36) MESES, a partir de su suscripción.

Así las cosas, se definen las siguientes fases de ejecución para el cumplimiento del alcance establecido:

FASE 1 - PREOPERATIVA	FASE 2 - OPERATIVA	FASE 3 - LIQUIDACIÓN
Comprende: - Vinculación al PAS - Elaboración de estudios y diseños - Trámite y obtención de licencias de urbanismo y construcción - Inicio de la comercialización - Certificación del cierre financiero ante la fiduciaria. Hitos: Inicia con la constitución	Comprende: - Construcción del urbanismo - Construcción del proyecto inmobiliario - Escrituración y entrega de obras de urbanismo, unidades privadas y zonas comunes - Pagos a la ERU por los predios. Hitos: Inicia con la certificación del cumplimiento de punto de	Comprende: - Verificación del cumplimiento de las obligaciones con terceros - Liquidación del PA



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

del PAS y culmina con la certificación del cumplimiento del punto de equilibrio.

equilibrio y culmina con la entrega real y material de todas las áreas del proyecto.

2.4. Lugar de Ejecución

El lugar donde se ejecutarán los Contratos de Colaboración Empresarial que resulten del presente proceso de selección de invitación pública será la ciudad de Bogotá D.C.

El domicilio contractual para la realización del presente proceso es la ciudad de Bogotá D.C.

3. IDENTIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS A CELEBRAR Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

3.1. Identificación de los Contratos a Celebrar

Se celebrarán entre uno (1) y seis (6) Contratos de Colaboración Empresarial, según el número de DESARROLLADORES seleccionados.

3.2. Justificación de la Modalidad de Selección

El ordenamiento jurídico colombiano ha otorgado facultades a las sociedades, entre ellas a entidades públicas con régimen aplicable de Empresas Industriales y Comerciales del Estado, para celebrar contratos de acuerdo con su actividad en el mercado, sin desconocer los principios de la función pública y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades del Estatuto General de Contratación, a los cuales están sometidas. En este sentido, el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la ley 1474 de 2011, establece que las sociedades de entidades públicas no estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en el desarrollo de actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades.

Adicionalmente, el artículo 85 de la Ley 489 de 1998 establece que «...*las empresas industriales y comerciales del Estado son organismos creados por la ley o autorizados por ésta, que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del Derecho Privado...*», en atención a lo cual la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. dirige su actividad contractual conforme con su Manual Interno de Contratación, definido en la Resolución 004 del 10 de enero de 2017 y modificado por la Resolución 437 de 2018.

En el numeral 2.2.5 del manual en comento se establece la modalidad de INVITACIÓN PÚBLICA, para los casos que se definen a continuación:

2.2.5. INVITACIÓN PÚBLICA. Esta modalidad se desarrollará a través de las siguientes causales:



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

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

2. *Por decisión del Comité de Contratación cuando se trate de una cuantía menor, fundada en criterios de conveniencia.*

3. *Cuando por la naturaleza o clase del bien, servicio u obra a contratar la Empresa, previa decisión del Comité de Contratación, requiera una preclasificación para el desarrollo de proyectos integrales. Para la precalificación se deberá contar con al menos cinco (5) posibles proponentes, con base en criterios objetivos de escogencia tales como experiencia e idoneidad para la provisión del bien o prestación del servicio u obra de que se trate.*

La Empresa realizará la invitación a presentar propuestas de manera pública, a través de la publicación de un aviso en la página de internet de la misma; en atención al principio de publicidad también se deberá publicar en la página del Sistema Electrónico de Contratación Pública En Colombia - (Secop).

Para todos los efectos legales y contractuales, el proceso de contratación y el contrato que se derive del mismo se regirán por las reglas previstas por las normas civiles y comerciales del derecho privado y por los principios de la función pública aplicables.

3.3. Clasificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
Ingeniería arquitectónica	81100000	81101000	81101500	81101508
Ingeniería estructural	81100000	81101000	81101500	81101505
Gestión de construcción de edificios	81100000	81101000	81101500	81101513
Servicios de construcción de apartamentos nuevos	72000000	72110000	72111100	72111101



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y
MANUALES OPERATIVOS

4. VALOR DE LOS CONTRATOS Y FORMA DE PAGO

4.1. Análisis del Sector Económico

Con el fin de identificar el contexto y estado actual del sector socio económico particular requerido para conocer las necesidades del proceso a contratar por parte de la entidad, se construyó el documento denominado Anexo 2 - *Análisis económico*.

4.2. Valor estimado de los contratos

El valor estimado de los Contratos de Colaboración Empresarial corresponde al valor residual de cada predio objeto del presente proceso, obtenido de las modelaciones financieras efectuadas por la Empresa que se detallan en el Anexo 1 – *Información jurídica, técnica y financiera de los predios*, e igualmente son los valores mínimos que los proponentes podrán ofertar a la ERU por cada predio:

Predios	Valor Estimado de los Contratos
Eduardo Umaña	\$ 1.012.611.000
Santa Cecilia	\$ 772.178.000
Danubio	\$ 801.901.000
Villa Javier	\$ 3.557.412.000
Sosiego	\$ 835.169.000
El Pulpo	\$ 895.217.000

El valor definitivo de cada Contrato de Colaboración Empresarial será aquel que el respectivo DESARROLLADOR haya ofrecido en su propuesta por el/los predio/s que le hayan sido adjudicados y que deberá cancelar a la Empresa de la manera indicada a continuación.

4.3. Forma de pago

El valor de cada predio será cancelado por el respectivo DESARROLLADOR a la ERU así:

Pago	Porcentaje	Plazo máximo	Documento para verificación
1	20%	Treinta (30) días calendario posteriores a la certificación por parte de la	Certificación por parte de la Fiduciaria



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

		Fiduciaria del cumplimiento de las condiciones para el inicio de las obras del respectivo proyecto inmobiliario	
2	40%	Al completar la escrituración del treinta por ciento (30%) de las unidades del respectivo proyecto inmobiliario	Informe por parte de la fiduciaria del avance en la escrituración
3	40%	Al completar la escrituración del sesenta por ciento (60%) de las unidades del respectivo proyecto inmobiliario	Informe por parte de la fiduciaria del avance en la escrituración

5. FUENTE DE LOS RECURSOS

Los recursos para el desarrollo de cada proyecto inmobiliario serán responsabilidad del respectivo DESARROLLADOR, proviniendo de recursos propios, de los aportes de los compradores de las unidades según sus respectivos planes de pago, de posibles subsidios de vivienda y/o de terceros, tales como créditos o inversiones. La ERU no admitirá utilizar los predios como garantía frente a terceros.

Para la construcción de las obras de urbanismo donde estas se requieran, incluyendo posibles obras de mitigación de riesgos, la ERU gestionará los recursos del Patrimonio Autónomo Subordinado - PAS FCO. Para tal fin la Empresa instruirá lo correspondiente al PAS FCO, de acuerdo con los plazos definidos en las Fases y el avance en el desarrollo del respectivo proyecto inmobiliario.

6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1. Obligaciones del Desarrollador en su calidad de Colaborador Empresarial

Las siguientes obligaciones corresponden a las de cada DESARROLLADOR por cada predio que le haya sido asignado para llevar a cabo un proyecto inmobiliario, en el marco del correspondiente Contrato de Colaboración Empresarial:

- 6.1.1. Aportar la documentación del equipo de trabajo, adicional a la presentada al proceso de selección y para verificación de la formación y la experiencia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la publicación de las ofertas seleccionadas, como requisito para la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial.
- 6.1.2. Constituir y remitir las garantías requeridas a la ERU dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial.
- 6.1.3. Presentar a la ERU un cronograma del desarrollo del proyecto inmobiliario, en los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Colaboración Empresarial, para su aprobación; el mismo se incorporará al Contrato de Fiducia Mercantil como anexo.

- 6.1.4.** Presentar a la ERU una modelación financiera preliminar del proyecto inmobiliario, discriminando la fuente prevista de los recursos, en los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial, para su aprobación; la misma se incorporará al Contrato de Fiducia Mercantil como anexo.
- 6.1.5.** Aportar todos los documentos requeridos para la vinculación del DESARROLLADOR al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) constituido por la ERU, dentro del plazo definido en el Anexo 4 - *Esquema fiduciario*.
- 6.1.6.** Vincularse mediante Otrosí Integral al contrato de fiducia mercantil constituido por la ERU y la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria, en los términos establecidos en el Anexo 4 - *Esquema fiduciario*.
- 6.1.7.** Cumplir con las obligaciones definidas en el contrato de fiducia mercantil con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. No existirá ningún tipo de subordinación ni vínculo laboral entre el DESARROLLADOR y la ERU.
- 6.1.8.** Realizar el aporte al PAS de los recursos dinerarios necesarios para la ejecución de los proyectos de vivienda.
- 6.1.9.** Desarrollar el proyecto inmobiliario de conformidad con las disposiciones contenidas en los Términos de Referencia del proceso de selección y sus anexos.
- 6.1.10.** Cancelar, a través del PAS y a favor de la ERU, el valor ofrecido por el predio conforme lo establecido en los Términos de Referencia del proceso de selección y sus anexos.
- 6.1.11.** Mantener actualizado su domicilio mientras esté vigente el Contrato de Colaboración Empresarial y seis (6) meses más, y presentarse a la ERU en el momento en que sea requerido para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación.

6.2. Obligaciones del Desarrollador en su calidad de Fideicomitente Desarrollador

Las obligaciones generales y específicas que cada DESARROLLADOR deberá ejecutar por cada predio que le haya sido asignado para llevar a cabo un proyecto inmobiliario, en el marco del correspondiente contrato de fiducia mercantil, se describen en el Anexo 4 - *Esquema fiduciario*.



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

6.3. Obligaciones de la ERU en el marco del Contrato de Colaboración Empresarial a suscribir con el Desarrollador de cada proyecto inmobiliario

- 6.3.1.** Constituir el Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) al cual se vinculará el DESARROLLADOR.
- 6.3.2.** Realizar los aportes correspondientes al PAS constituido de conformidad con lo señalado en el presente documento y sus anexos.
- 6.3.3.** Recibir y aprobar o devolver, con observaciones debidamente sustentadas, el cronograma y la modelación financiera preliminares presentados por el DESARROLLADOR previo a su vinculación al PAS.
- 6.3.4.** Supervisar el cumplimiento de las cláusulas del contrato.

6.4. Obligaciones de la ERU en su calidad de Fideicomitente Gestor y Aportante del PAS que constituya para cada proyecto inmobiliario

Las obligaciones que la ERU deberá cumplir en su calidad de Fideicomitente Gestor y Aportante del PAS que constituya para cada proyecto inmobiliario serán las establecidas en el Anexo 4 - *Esquema fiduciario*.

7. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN

7.1. Requisitos habilitantes

Los requisitos habilitantes hacen referencia a las condiciones jurídicas, financieras y técnicas mínimas que debe acreditar el proponente para que su propuesta sea tenida en cuenta.

De conformidad con la normativa aplicable, la Empresa realizará la verificación de los requisitos habilitantes de los proponentes (personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras domiciliadas, con sucursal o sin sucursal en Colombia, consorcios o uniones temporales) con base en los documentos señalados en los Estudios Previos y en los Términos de Referencia. La Empresa no podrá exigir requisitos habilitantes diferentes a los señalados en los anteriores documentos.

La verificación se llevará a cabo dentro del plazo señalado en el cronograma de los Términos de Referencia y su resultado será la consideración de HABILITADO o NO HABILITADO, según si el proponente cumple o no con todos y cada uno de los requisitos.

En el caso de proponentes plurales, los requisitos habilitantes serán acreditados por cada uno de los integrantes de la figura asociativa, salvo disposición contraria en los Términos de Referencia.

Los proponentes extranjeros sin sucursal o domicilio en Colombia deberán diligenciar y suscribir el Formato 5 - Capacidad financiera y organizacional para personas extranjeras, y anexar los documentos allí solicitados.

7.1.1. Requisitos jurídicos habilitantes

Los interesados podrán participar como proponentes bajo las modalidades de (i) persona natural nacional o extranjera, (ii) persona jurídica nacional o extranjera, o (iii) proponentes plurales, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos en el estudio previo y los Términos de Referencia.

Los proponentes deben:

- Tener capacidad jurídica para la presentación de la oferta.
- Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.
- No estar incurso 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.
- No estar reportados en el último Boletín de Responsables Fiscales 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 General de la Nación) conforme con el artículo 1 de la Ley 1238 de 2008, antecedentes disciplinarios de la Personería 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).

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

El proponente presentará el Formato 1 – *Carta de Presentación de la Propuesta*, el cual debe estar firmado por la persona natural o por el representante legal del proponente individual o plural, o por el apoderado, según corresponda.

La persona natural (proponente individual o integrante de un proponente plural) que pretenda participar en el presente proceso debe acreditar que posee título como arquitecto o ingeniero, para lo cual adjuntará copia de la tarjeta profesional y certificado de vigencia de la matrícula profesional

expedida por la autoridad competente, vigente a la fecha de cierre de este proceso de selección. En todo caso, de acuerdo con en el artículo 20 de la Ley 842 de 2003 y demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, si el proponente persona natural, o el representante legal o el apoderado del proponente individual persona jurídica, o el representante legal o apoderado de la estructura plural, no poseen título de ingeniero, la oferta tendrá que ser avalada por un ingeniero, para lo cual debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y copia del certificado de vigencia de matrícula profesional expedida por el Copnia vigente a la fecha de cierre de este procedimiento de selección. El requisito de la tarjeta profesional se puede suplir con el registro de que trata el artículo 18 del Decreto-Ley 2106 de 2019 (según aplique).

El aval del ingeniero de que trata el artículo 20 de la Ley 842 de 2003 y demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, hace parte integral del Formato 1 – *Carta de presentación de la oferta*, cuando el proponente deba presentarlo.

Con la firma de la carta de presentación se entiende que el proponente conoce y acepta las obligaciones del Formato 2 – *Pacto de Transparencia* y, por lo tanto, no será necesaria la entrega de este documento al momento de presentar la oferta.

El proponente debe diligenciar los formatos. Todos los espacios en blanco deben diligenciarse con la información solicitada.

7.1.1.2. Existencia y representación legal

En caso de proponentes plurales, (consorcio, uniones temporales, etc.) cada uno de los integrantes de este 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:

7.1.1.2.1. Personas naturales

Deben presentar los siguientes documentos en copia simple:

- Persona natural de nacionalidad colombiana: cédula de ciudadanía.
- Persona natural extranjera con residencia en Colombia: cédula de extranjería vigente.
- Persona natural extranjera sin domicilio en Colombia: pasaporte.

7.1.1.2.2. Personas jurídicas

Deben presentar los siguientes documentos en copia simple:

- Persona jurídica nacional o extranjera con sucursal en Colombia: certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente, en el que se verificará:



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

- 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 establecer el plazo de vigencia del certificado de existencia y representación legal la originalmente fijada en los Términos de Referencia. Sin embargo, la Empresa podrá verificarlo en línea a través de la plataforma RUES o Secop II.
- Que el objeto de la sociedad permita ejecutar las actividades descritas en el proceso de contratación.
- Las personas jurídicas nacionales y extranjeras deberán acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y cinco años más.
- Si el representante legal de la sociedad tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de esta, deberá acreditar su capacidad a través de una autorización suficiente otorgada por el órgano social competente respectivo para cada caso.
- El nombramiento del revisor fiscal en caso de que deba contar con uno.
- Que las personas jurídicas extranjeras con actividades permanentes en 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.
- Certificación del revisor fiscal en caso de ser sociedad anónima colombiana, en la que conste si es abierta o cerrada.
- 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 el certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición máximo de treinta (30) días calendario antes de la fecha de cierre de este proceso de selección por la Cámara de Comercio. Sin embargo, la Empresa podrá verificarlo en línea a través de la plataforma RUES o SECOP II.

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.

- Persona jurídica extranjera sin sucursal o domicilio en Colombia: documentos que acrediten la existencia y representación legal de la sociedad extranjera, presentados de conformidad con lo establecido en los Términos de Referencia, en los que deben constar, como mínimo, los siguientes aspectos:



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

- Nombre o razón social completa.
- Nombre del representante legal o de la persona facultada para comprometer a la persona jurídica.
- Que el objeto de la sociedad permita ejecutar las actividades descritas en el proceso de contratación.
- 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.
- Tipo, número y fecha del documento de constitución o creación.
- Fecha y clase de documento por el cual se reconoce la personería jurídica.
- Acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y cinco años más.
- 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: (i) que no existe autoridad u organismo que certifique lo solicitado en este numeral, (ii) la información requerida en el presente numeral, 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.

- Entidades estatales: acto de creación de la entidad. 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 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 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.



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

- 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.

7.1.1.2.3. Apoderados

Los proponentes podrán presentar ofertas directamente o suscritas por intermedio de apoderado, evento en el cual deben anexar el poder otorgado en legal forma, 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 Empresa 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.

7.1.1.2.4. Documento de conformación de proponentes plurales

En el caso de proponentes plurales, adicional a los documentos antes mencionados deberán presentar su documento de conformación con las siguientes condiciones y anexos:

- Expresar su intención de conformar el proponente plural y clasificarlo en unión temporal o consorcio. 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 4 – *Conformación de proponente plural*. Los proponentes podrán incorporar información adicional que no contradiga lo dispuesto en los Términos de Referencia.
- Acreditar el nombramiento de un representante y un suplente, este último en caso de considerarlo conveniente, cuyas designaciones deberán quedar definidas en el mismo Formato 4. 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.
- Aportar copia del documento de identificación del representante del proponente plural y de su suplente, en caso de que se haya nombrado este último.

- Acreditar que la vigencia del proponente plural no sea inferior a la del plazo del contrato y cinco años adicionales. Para efectos de la verificación, este plazo será contado a partir de la fecha del cierre del proceso de contratación.
- Señalar expresamente cuál es el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. La sumatoria de este porcentaje no podrá ser diferente a 100%.

Este documento deberá ir 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.

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

Nota: En la etapa contractual no podrán ser modificados los porcentajes de participación sin el consentimiento previo de la Empresa. En la etapa precontractual no será posible modificar los porcentajes de los integrantes del proponente plural después de la fecha de cierre del proceso de contratación.

7.1.1.3. Certificación de pagos de Seguridad Social y aportes legales

7.1.1.3.1. Personas naturales

El proponente deberá acreditar los documentos de afiliación al Sistema Integral de Seguridad Social, anexando copia del certificado de afiliación o copia del pago y la planilla donde se relacionen los conceptos cancelados en el mes inmediatamente anterior 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 los Términos de Referencia.

La misma previsión aplica para las personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia, las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

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 así lo acredite y la afiliación al sistema de salud.

7.1.1.3.2. Personas jurídicas

El proponente persona jurídica deberá presentar el Formato 3 – *Pagos de seguridad social y aportes legales* suscrito por el revisor fiscal, 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 y pensiones, y los 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 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.

La Entidad no exigirá las planillas de pago, bastará el Formato 3 diligenciado y suscrito como se indicó anteriormente. Cuando la persona jurídica está exonerada en los términos previstos en el artículo 65 de la Ley 1819 de 2016 y demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, debe indicarlo en el mismo Formato 3 – Pagos de seguridad social y aportes legales.

En caso de que sea el revisor fiscal quien firme el Formato 3, deberá aportar una fotocopia de su tarjeta profesional y el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores con una vigencia no superior a noventa (90) días anteriores a la fecha de cierre del plazo para presentar ofertas.

7.1.1.3.3. Proponente extranjero sin sucursal en Colombia

La persona natural extranjera o persona jurídica extranjera que no tenga establecida sucursal en Colombia deberá aportar el Formato 3 acorde a lo señalado para persona natural o persona jurídica a fin de acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia. En caso de que no cuente con personal vinculado en Colombia, deberá manifestarlo expresamente, señalando no estar obligado al pago de aportes de seguridad social y parafiscales en Colombia.

7.1.1.4. RIT, RUT, certificación bancaria, sucursal en Colombia

El adjudicatario deberá 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.

7.1.1.5. Garantía de Seriedad de la Oferta

El proponente debe presentar con la propuesta una garantía de seriedad de la oferta que cumpla con los parámetros, condiciones y requisitos que se indican en este numeral.



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Cualquier error o imprecisión en el texto de la garantía presentada será susceptible de aclaración por el proponente de conformidad con las reglas de subsanabilidad, pero la no entrega de la garantía no es subsanable y se tendrá por NO HABILITADO el proponente.

Las características de las garantías son las siguientes:

Característica	Condición
Clase	<p>Si bien para el presente proceso no es aplicable el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, se entenderán incorporadas por autonomía de la voluntad y serán los requisitos exigidos por la Empresa para la exigencia de las garantías. Estas podrán ser: (i) contrato de seguro contenido en una póliza, (ii) patrimonio autónomo y (iii) garantía bancaria.</p> <p>En caso de contrato de seguro debe corresponder a PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO ANTE ENTIDADES PÚBLICAS CON RÉGIMEN PRIVADO DE CONTRATACIÓN y debe presentarse firmada por la compañía aseguradora y el tomador, y ser expedida por una compañía vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p>
Asegurado/ beneficiario	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. identificada con el NIT 830.144.890-8
Amparos	<p>La sanción derivada del incumplimiento del ofrecimiento en los siguientes eventos:</p> <ul style="list-style-type: none">• La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el plazo para la comunicación de mejor oferta o para suscribir el contrato es prorrogado, siempre que tal prórroga sea inferior a tres (3) meses.• El retiro de la oferta después de vencido el plazo fijado para la presentación de las ofertas.• La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del proponente escogido en la comunicación de mejor oferta.• La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado de la garantía de cumplimiento del contrato.
Vigencia	3 meses contados a partir de la fecha de cierre del proceso de contratación.
Valor asegurado	Mínimo el 10% del valor de la oferta, o la suma de las ofertas en caso de presentarse a más de un predio, del proponente.
Tomador	<ul style="list-style-type: none">• Para la persona natural, debe estar a su nombre completo y el número de su documento de identidad.• Para la persona jurídica: la garantía deberá tomarse con el nombre o



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

	<p>razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera.</p> <ul style="list-style-type: none">• Para el proponente plural: la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del proponente plural, para lo cual se tendrán que relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación.
Recibo de pago o constancia de no revocatoria	Deberá adjuntar el recibo de pago, el sello de pago o constancia de pago en la carátula de esta, o una constancia de no revocatoria en la que se especifique que no se anulará la póliza en caso de no estar cancelada la prima.

Reglas adicionales de la garantía:

- Esta garantía deberá ser aceptada por el Comité Evaluador y en esa medida podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.
- La garantía deberá amparar el hecho de que, si resulta seleccionado, el proponente firmará, perfeccionará y legalizará el/los respectivo/s contrato/s, para lo cual deberá presentar los documentos requeridos para la firma, indicados en este documento.
- En la garantía debe citarse claramente que está amparando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el presente proceso y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.
- En 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 podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor como sanción, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de mayores perjuicios causados y no cubiertos por el valor de esta. En este caso la Empresa 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, la Empresa le 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 para la Empresa y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.
- 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.
- La propuesta tendrá una validez igual al término de vigencia establecido para la garantía de seriedad de la oferta. Durante este período la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirar ni modificar los términos o condiciones de esta, so pena de que la Entidad pueda hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

Nota: En caso de garantías bancarias o patrimonios autónomos, las mismas deberán estar acorde con el Artículo 2.2.1.2.3.4.1. y 2.2.1.2.3.3.1. del Decreto 1082 de 2015 y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

7.1.2. Requisitos financieros habilitantes

En virtud del análisis del sector económico que hace parte integral de los Estudios Previos y denominado Anexo 2 - *Análisis económico*, se establecieron los índices de Liquidez, Endeudamiento, Cobertura de Intereses, Rentabilidad del Activo y Capital de Trabajo.

7.1.2.1. Capacidad Financiera

La capacidad financiera de cada proponente o participante del consorcio o unión temporal será verificada por el Comité Evaluador con la información consignada en el Registro Único de Proponentes – RUP.

Conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1041 del 21 de junio de 2022 «(...) con el fin de extender hasta el año 2023 la facultad de los oferentes de acreditar el mejor indicador financiero y organizacional de los últimos tres (3) años, para contribuir a la reactivación económica. (...)», el proponente podrá presentar el RUP con el corte de información financiera más favorable de los últimos 3 años en firme al momento de la entrega de la propuesta.

Para ser habilitado, el proponente deberá cumplir con los siguientes rangos financieros:

- **El índice de liquidez:** representa la capacidad del proponente para cancelar sus deudas a corto plazo comprometiendo sus activos corrientes; entre más alto sea el índice, menor es el riesgo de que exista incumplimiento del proponente con sus deudas de corto plazo. Según el análisis del sector obtenido con la información reportada por la Superintendencia de Sociedades en el Sistema Integrado de Información Societaria- SIIF, para el sector de construcción de edificios residenciales, construcción de otras obras de ingeniería civil y otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, la Empresa ha dispuesto establecer la liquidez de los proponentes **igual o mayor a 1,5**.
- **El índice de endeudamiento:** señala la proporción en la cual participan los acreedores sobre el valor total de la empresa y sirve para identificar el riesgo asumido por dichos acreedores y el riesgo de los propietarios. Según el análisis de los sectores de construcción de edificios residenciales, construcción de otras obras de ingeniería civil y otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, la Empresa ha determinado que el nivel de endeudamiento del oferente sea **menor o igual a 75%**.
- **Razón de Cobertura de Intereses:** este indicador mide la capacidad que tiene el proponente para cumplir con sus obligaciones asociadas a gastos financieros. Según el análisis del sector obtenido con la información reportada por la Superintendencia de Sociedades en el Sistema Integrado de Información Societaria- SIIF, para el sector de construcción de edificios residenciales, construcción de otras obras de ingeniería civil y otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, la Empresa ha dispuesto establecer la cobertura de intereses de los proponentes **mayor a 1,5**.

Los indicadores de Capacidad Financiera se calcularán así:

Indicador	Índice Requerido	Fórmula Oferente Individual	Formula Oferente Plural
Índice de Liquidez	Mayor o Igual a 1,5	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$IL = \frac{\sum (ACn \times \%n)}{\sum (PCn \times \%n)}$
Índice de Endeudamiento	Menor o Igual al 75%	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	$IE = \frac{\sum (PTn \times \%n)}{\sum (ATn \times \%n)}$
Razón de Cobertura de Intereses	Mayor a 1,5	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Gastos Intereses}}$	$CI = \frac{\sum (UOn \times \%n)}{\sum (GIn \times \%n)}$

Donde:

ACn = Activo Corriente de cada integrante del Consorcio/Unión Temporal

PCn = Pasivo Corriente de cada integrante de Consorcio/Unión Temporal

PTn = Pasivo Total de cada integrante de Consorcio/Unión Temporal

ATn = Activo Total de cada integrante de Consorcio/Unión Temporal

UOn = Utilidad Operacional de cada integrante del Consorcio/Unión Temporal

GIn = Gastos de intereses de cada integrante de Consorcio/Unión Temporal

%n = Porcentaje de participación de cada integrante del Consorcio/Unión Temporal; para el caso de las empresas que se presenten a nombre propio el porcentaje será del cien por ciento (100%)

Para oferentes plurales se tomará el promedio ponderado de cada uno de los integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación.

El resultado de las operaciones para determinar los indicadores de la capacidad financiera, cuando se trate de divisiones de cifras en donde el divisor es «0» será igual a «indeterminado». Cuando el dividendo y el divisor sean «0», su resultado será «indeterminado».

Las personas extranjeras no inscritas en el RUP por no tener domicilio o sucursal en el país deberán presentar la certificación firmada por el representante legal, acompañada de traducción simple al idioma castellano, con los valores reexpresados a la moneda oficial colombiana, a la tasa de cambio de la fecha de cierre de estos, avalados con la firma de un Contador Público con tarjeta expedida por la Junta Central de Contadores de Colombia.

7.1.2.2. Capacidad Organizacional

La capacidad organizacional de cada proponente o participante del consorcio o unión temporal será verificada por el Comité Evaluador con la información consignada en el Registro Único de proponentes – RUP, en los siguientes aspectos:

- **Rentabilidad del Patrimonio:** mide la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio del proponente.



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y
MANUALES OPERATIVOS

→ **Rentabilidad del Activo:** mide la capacidad que tienen los activos de generar utilidad, con lo cual se puede mostrar financieramente cuál fue el retorno de los activos en términos de utilidades en beneficio de la organización del proponente.

Los siguientes indicadores de Capacidad Organizacional se calcularán así:

Indicador	Índice Requerido	Formula Oferente Individual	Formula Oferente Plural
Rentabilidad del Patrimonio	Mayor o igual a 0.00	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Patrimonio}}$	$RP = \frac{\sum (UOn \times \%n)}{\sum (Pn \times \%n)}$
Rentabilidad del Activo	Mayor o igual a 0.00	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Activo Total}}$	$RA = \frac{\sum (UOn \times \%n)}{\sum (ATn \times \%n)}$

Donde:

UOn = Utilidad Operacional de cada integrante del Consorcio/Unión Temporal

Pn = Patrimonio de cada integrante del Consorcio/Unión Temporal

ATn = Activo Total de cada integrante del Consorcio/Unión Temporal

%n = Porcentaje de participación de cada integrante del Consorcio/Unión Temporal

7.1.2.3. Capital de trabajo

Dadas las inversiones que deberá llevar a cabo el proponente en caso de ser adjudicatario de alguno de los proyectos inmobiliarios, la Empresa exige un Capital de Trabajo mínimo, que será verificado por el Comité Evaluador. Así:

Indicador	Índice Requerido	Fórmula Oferente Individual	Fórmula Oferente Plural
Capital de Trabajo	Mayor o Igual al 35% del Valor residual de cada Predio	CT= Activo Corriente (-) Pasivo Corriente	$CT = (\sum(ACn) - \sum(PCn))$

Donde:

ACn = Activo Corriente de cada integrante del consorcio/Unión Temporal

PCn = Pasivo Corriente de cada integrante de consorcio/Unión Temporal

35% = Porcentaje establecido por la Empresa como requisito de Capital de Trabajo a los oferentes individuales o plurales como requisito habilitante.

Notas Capital de Trabajo:



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Nota 1: cuando un proponente se presente a dos o más predios, el Comité Evaluador verificará el cumplimiento respecto solamente del que tenga el mayor capital de trabajo exigido.

Nota 2: para la adjudicación de los predios, el Comité Evaluador llevará a cabo una segunda verificación del capital de trabajo según el resultado de la revisión de los requisitos ponderables, que se describe en el capítulo correspondiente a los criterios de evaluación de las propuestas.

Notas Generales Indicadores Financieros:

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.

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.

7.1.3. Requisitos Técnicos Habilitantes

Los requisitos técnicos que deberá cumplir un proponente para ser habilitado se refieren a la experiencia general y específica del proponente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios similares a los que se pretende llevar a cabo en los predios de la ERU y al personal profesional que el proponente deberá contratar en caso de resultar adjudicatario.

7.1.3.1. Experiencia general del proponente en proyectos inmobiliarios

El proponente, persona natural o jurídica, singular o plural, deberá certificar haber desarrollado por cuenta propia como **mínimo cinco (5) proyectos inmobiliarios** utilizando la figura de la fiducia inmobiliaria, en cuyos contratos haya obrado como fideicomitente desarrollador. Para ser tenido en cuenta un proyecto inmobiliario en la verificación de la exigencia, el proponente deberá aportar los siguientes documentos (ambos):



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

- Certificación expedida por las entidad fiduciaria vocera del respectivo fideicomiso, en la que conste como mínimo la siguiente información: (i) nombre del proyecto; (ii) localización (municipio y dirección); (iii) área total construida; (iv) rol/es del proponente en el contrato fiduciario; (v) tipo de fideicomiso; (vi) fechas de constitución y liquidación del fideicomiso, o estado a la fecha en caso de no haberse liquidado.
- Fotocopia de la licencia de construcción.

Nota: Para proponentes plurales se tomarán en cuenta los proyectos inmobiliarios de cualquiera de los participantes en el consorcio o unión temporal.

7.1.3.2. Experiencia específica del proponente en proyectos VIS / VIP

El proponente, persona natural o jurídica, singular o plural, deberá certificar haber desarrollado por cuenta propia como **mínimo tres (3) proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social (VIS) o Interés Prioritario (VIP)** utilizando la figura de la fiducia inmobiliaria, en cuyos contratos haya obrado como fideicomitente desarrollador. Para ser tenido en cuenta un proyecto inmobiliario en la verificación de la exigencia, el proponente deberá aportar los siguientes documentos (ambos):

- Certificación expedida por las entidad fiduciaria vocera del respectivo fideicomiso, en la que conste como mínimo la siguiente información: (i) nombre del proyecto; (ii) localización (municipio y dirección); (iii) área total construida; (iv) rol/es del proponente en el contrato fiduciario; (v) tipo de fideicomiso; (vi) fechas de constitución y liquidación del fideicomiso, o estado a la fecha en caso de no haberse liquidado.
- Fotocopia de la licencia de construcción donde consten el área y el número de unidades VIS / VIP aprobadas.

Nota 1: La expresión «uso principal» hace referencia al que representa la mitad o más del área vendible de un proyecto inmobiliario.

Nota 2: Un mismo proyecto inmobiliario podrá utilizarse para la verificación de la experiencia general y de la experiencia específica en proyectos VIS / VIP.

Nota 3: Para proponentes plurales se tomarán en cuenta los proyectos inmobiliarios de cualquiera de los participantes en el consorcio o unión temporal.

7.1.3.3. Equipo de trabajo

Para ser habilitado, el oferente deberá adjuntar a su propuesta la información que se describe más adelante respecto del equipo de trabajo con el que haya elaborado el/los esquema/s básico/s arquitectónico/s que presente a este proceso de selección de invitación pública, y que deberá contratar en caso de adjudicársele alguno de los predios.

El mismo personal le permitirá a un proponente ser declarado habilitado para participar en el proceso de selección para todos los predios a los que aspire pero, en caso de adjudicársele más de uno, la ERU verificará la dedicación esperada de cada profesional y el DESARROLLADOR deberá contratar el personal adicional que fuera necesario. Este personal adicional deberá cumplir con los mismos requisitos que se describen en este documento. La misma exigencia aplicará en caso de cambios de personal antes o durante la ejecución del proyecto inmobiliario.

El siguiente cuadro contiene el personal mínimo que el proponente deberá comprometer:

Profesional	Formación y experiencia mínimas exigidas
<p>Arquitecto Diseñador</p>	<p><u>Perfil:</u> Arquitecto con matrícula profesional vigente, como mínimo 10 años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, lo cual acreditará allegando Certificado de Vigencia de la Matrícula Profesional, con no más de treinta (30) días de expedición.</p> <p><u>Posgrado:</u> Posgrado en áreas afines al Diseño Arquitectónico, o su equivalencia, es decir dos (2) años de experiencia adicionales a la mínima requerida.</p> <p><u>Experiencia Específica:</u> Arquitecto Diseñador de proyectos con uso principal de vivienda multifamiliar VIS o VIP, en mínimo 5 certificaciones de contratos totalmente terminados.</p>
<p>Especialista Estructural</p>	<p><u>Perfil:</u> Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente, como mínimo 10 años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, lo cual acreditará allegando Certificado de Vigencia de la Matrícula Profesional con no más de treinta (30) días de expedición.</p> <p><u>Posgrado:</u> Posgrado en Estructuras.</p> <p><u>Experiencia Específica:</u> Diseñador Estructural o Especialista Estructural de proyectos con uso principal de vivienda multifamiliar VIS o VIP, en mínimo 5 certificaciones de contratos totalmente terminados.</p>
<p>Especialista en Geotecnia</p>	<p><u>Perfil:</u> Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente, como mínimo 10 años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, lo cual acreditará allegando Certificado de Vigencia de la Matrícula Profesional, con no más de treinta (30) días de expedición.</p> <p><u>Posgrado:</u> Posgrado en Geotecnia.</p> <p><u>Experiencia específica:</u> Especialista en Geotecnia de proyectos con uso principal de vivienda multifamiliar, en mínimo 5 certificaciones de contratos totalmente terminados.</p>



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Profesional en Presupuestos y Programación	<p><u>Perfil:</u> Ingeniero Civil o Arquitecto con matrícula profesional vigente, como mínimo 10 años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, lo cual acreditará allegando Certificado de Vigencia de la Matrícula Profesional, con no más de treinta (30) días de expedición.</p> <p><u>Posgrado:</u> Posgrado en el área de Presupuestos y/o Control de Obras, o su equivalencia, es decir dos (2) años de experiencia adicionales a la mínima requerida.</p> <p><u>Experiencia Específica:</u> Profesional de Presupuestos y Programación de proyectos con uso principal de vivienda multifamiliar VIS o VIP en mínimo 3 certificaciones de contratos totalmente terminados.</p>
Director de obra	<p><u>Perfil:</u> Arquitecto o Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente, como mínimo 10 años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, lo cual acreditará allegando Certificado de Vigencia de la Matrícula Profesional, con no más de treinta (30) días de expedición.</p> <p><u>Posgrado:</u> Posgrado en Construcción o similar, o su equivalencia, es decir dos (2) años de experiencia adicionales a la mínima requerida.</p> <p><u>Experiencia específica:</u> Director de Obra para proyectos de edificaciones con uso principal de vivienda multifamiliar VIS o VIP en mínimo 3 certificaciones de contratos totalmente terminados.</p>

Junto con su propuesta, el oferente deberá presentar manifestación escrita y bajo la gravedad de juramento, por parte del representante legal, sobre (i) el cumplimiento, por parte del personal profesional presentado, de los requisitos del cuadro anterior, y (ii) la veracidad de la documentación aportada. Adicionalmente deberá presentar la siguiente documentación de cada profesional:

- Carta de compromiso en original firmada por el profesional, con su número de contacto.
- Copia del documento de identificación.
- Copia de la tarjeta o matrícula profesional.
- Certificado de vigencia de la tarjeta o matrícula, expedida por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA) o el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA), según sea el caso (vigente).

En caso de resultar seleccionado, y como requisito para la firma del correspondiente Contrato de Colaboración Empresarial, el proponente deberá presentar la siguiente documentación adicional de cada profesional para verificación por parte de la ERU:

- Copia del diploma de posgrado (solo para los profesionales a los que se les requiere). Los títulos académicos otorgados en el exterior deberán estar convalidados ante el Ministerio de Educación Nacional.



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

→ Certificaciones laborales, expedidas por el empleador o contratante, indicando como mínimo la siguiente información:

- Proyecto
- Nombre de la entidad contratante (dirección y teléfono)
- Nombre del profesional y documento de identificación
- Número del contrato (si tiene)
- Objeto del contrato
- Cargo desempeñado
- Actividades realizadas
- Fecha de inicio (día, mes y año) y fecha de terminación (día, mes y año)
- Fecha de expedición de la certificación (día, mes y año)
- Nombre y firma de quien expide la certificación.

No se acepta ningún otro documento a los antes mencionados para acreditar las experiencias del personal propuesto, así como no se aceptan auto certificaciones. Las copias de los documentos presentados deben ser completamente legibles, los documentos deberán estar debidamente suscritos, sin enmendaduras y no presentar inconsistencias.

La ERU podrá solicitar los soportes que considere necesarios para verificar la autenticidad de los documentos presentados, dentro de los plazos establecidos.

7.1.3.4. Condiciones habilitantes diferenciales Decreto 1860 de 2021

Conforme con el artículo 3 del Decreto Reglamentario 1860 de 2021, que adiciona -entre otros- los artículos 2.2.1.2.4.2.14, 2.2.1.2.4.2.15 y 2.2.1.2.4.2.18 al Decreto 1082 de 2015 «Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional», el presente proceso de selección contará con incentivos para las empresas de mujeres y para las Mipymes, de la siguiente manera:

- Respecto de la experiencia general del proponente en proyectos inmobiliarios, se reducirá la exigencia de proyectos a cuatro (4).
- Respecto de la experiencia específica del proponente en proyectos VIS / VIP, se reducirá la exigencia de proyectos a dos (2).

Las condiciones acerca de las circunstancias en que se puede acceder a dichos incentivos se encuentran en los mismos artículos mencionados. Esas circunstancias se acreditarán así:

- Para las empresas de mujeres, certificación expedida por el representante legal y el contador (o el revisor fiscal, si están obligadas a tenerlo) respecto de la distribución de los derechos en la sociedad y el tiempo en el que las mujeres han mantenido su participación, o de las personas que conforman los cargos de nivel directivo del proponente, el número de mujeres y el tiempo de vinculación, según sea el caso.
- Para las Mipymes, certificación expedida bajo la gravedad del juramento por el proponente persona natural, o por el representante legal y el contador (o el revisor fiscal, si están obligadas

a tenerlo), donde conste el valor de los ingresos por actividades ordinarias al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

En el caso de proponentes plurales, la aplicación de los incentivos se definirá de acuerdo con lo establecido en los mismos artículos mencionados.

7.2. Requisitos ponderables

Los requisitos ponderables hacen referencia a los esquemas básicos arquitectónicos que los proponentes deberán elaborar y presentar, respecto de los proyectos inmobiliarios que llevarían a cabo en los predios que estén interesados en desarrollar. En este capítulo se describe la manera en que los proponentes deberán presentarlos para ser estudiados por el Comité Evaluador y adjudicados los predios de la manera descrita en los Términos de Referencia.

En cuanto al alcance de la información a presentar, se acoge la definición de *esquema básico* contenida en el Decreto Nacional 2090 de 1989: «(...) comprende dibujos esquemáticos a escala, cuya finalidad es indicar localizaciones de zonas o espacios, aislamientos, identificación de los espacios, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y obras exteriores». Adicionalmente y para efectos de su evaluación, los esquemas básicos deberán incluir la información adicional descrita más adelante.

En el Anexo 1 – *Información jurídica, técnica y financiera de los predios* se resume la normativa urbana vigente para cada predio, pero será responsabilidad del proponente consultar los documentos oficiales para su cabal comprensión y aplicación. También se establece el área mínima con uso de vivienda y la proporción mínima entre Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que deberán prever los proponentes en cada predio. Igualmente se define la suma mínima que deberá cancelar a la ERU el proponente que resulte seleccionado en cada predio.

Se advierte a los proponentes que, en caso de ser seleccionados, deberán desarrollar sus proyectos inmobiliarios con base en los mismos esquemas básicos que hayan presentado al Proceso de Selección, sin modificarlos más allá de los ajustes y las definiciones técnicas usuales de cualquier proyecto arquitectónico antes y durante la construcción.

7.2.1. Formato de las planchas

Los esquemas básicos se presentarán en hojas de tamaño carta (216 x 279 mm) con fondo blanco. Líneas, textos y sombreados en colores a elección del proponente, procurando facilitar la comprensión del proyecto arquitectónico por parte del Comité Evaluador, en especial la distinción entre usos (vivienda, comercio, servicios comunes, espacio público, etc.), entre espacios cubiertos y descubiertos, y entre zonas duras y verdes.

Con los Términos de Referencia se suministrarán los archivos *dwg* (Autocad) de cada predio y sus alrededores, incluyendo el rótulo a ser incluido en la totalidad de las planchas y el formato para la



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

presentación de las planchas 1 y 2. Todas las planchas deberán identificarse con el nombre del proponente, el nombre del predio y el número de plancha en el rótulo suministrado.

7.2.2. Contenido de las planchas

Los proponentes deberán entregar un mínimo de cinco (5) planchas por cada predio al que se presenten, con la siguiente numeración y contenido:

- P-01. Cuadro de áreas, especificaciones y valor residual, en el formato que se suministrará
- P-02. Planta de primer piso y alrededores, escala 1:500, en el formato que se suministrará
- P-03. Planta de piso típico y corte general, escala 1:500, con diagramación libre
- P-04. Planta y corte del apartamento típico, escala 1:50, con diagramación libre
- P-05. Imagen esquemática 3D de la propuesta arquitectónica, sin escala

Por «piso típico» y «apartamento típico» se entienden, respectivamente, la planta y la unidad privada de vivienda que más se repiten en el esquema básico. El proponente podrá presentar hasta dos (2) planchas adicionales con contenido libre, para un total de siete (7). En todas las planchas excepto la primera el proponente podrá incluir la información adicional que considere pertinente para la mejor comprensión de su propuesta arquitectónica. El conjunto de las planchas debe permitir al Comité Evaluador evaluar los esquemas básicos con los criterios descritos en el capítulo correspondiente.

7.2.3. Entrega de los esquemas básicos

El proponente deberá conformar un paquete con las planchas de cada esquema básico en un sobre marcado con el título ESQUEMA BÁSICO ARQUITECTÓNICO, el nombre del predio al que corresponda y su propio nombre, e introducirlo a su vez en el sobre que contiene el resto de su propuesta según lo establecido en los Términos de Referencia.

8. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

La evaluación de las propuestas será responsabilidad del Comité Evaluador. Este abrirá los sobres marcados con el título ESQUEMA BÁSICO ARQUITECTÓNICO de los proponentes previamente habilitados jurídica, financiera y técnicamente, y procederá a estudiarlos respecto de distintos atributos organizados en cuatro aspectos: 1) el entorno urbano, 2) las zonas comunes, 3) las unidades de vivienda y 4) el pago propuesto por el predio, de la manera indicada más adelante.

Se advierte a los proponentes que la normativa vigente, en especial el Decreto Distrital 555 de 2021 (revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.) y el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes - NSR-10, establecen condiciones mínimas para algunos de los atributos a evaluar que deberán tenerse en cuenta en el diseño de los esquemas básicos. El Comité Evaluador podrá descalificar los esquemas básicos que incumplan la normativa vigente si considera que tales incumplimientos son insubsanables sin una modificación de fondo al esquema básico, dejando constancia de ello en su informe final.



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

8.1. Evaluación de los esquemas básicos

Todas las operaciones descritas a continuación se redondearán a dos (2) decimales. El valor máximo de los índices será uno (1.00), tomando dicho valor en caso de resultar mayor.

8.1.1. Entorno urbano

Se espera que el proponente plantee un esquema básico que mejore cuantitativa y cualitativamente el espacio público adyacente, donde el primer piso sea activo y proponga diferentes dinámicas sobre la calle, generando un entorno más seguro y agradable. Se espera igualmente que el proyecto incorpore usos adicionales, complementarios al principal de vivienda, permitiendo una variedad de actividades que no solamente activan y generan diferentes dinámicas sobre la calle sino que proveen servicios a la comunidad que habita el sector. Lo anterior será evaluado mediante los siguientes atributos:

8.1.1.1. Obligaciones en sitio

Corresponde a un índice de las obligaciones en espacio público cumplidas en sitio. Es el producto de la división entre A) el total de las obligaciones en espacio público a cumplir mediante la cesión física de una parte del predio, y B) el total de las obligaciones en espacio público aplicables al proyecto, resultando en una cifra entre cero (0.00) y uno (1.00). Para este cálculo solo se tendrán en cuenta las cesiones que cumplan con los requisitos definidos en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos anexo al Decreto 555 de 2021.

8.1.1.2. Equipamientos con frente a espacio público

Corresponde a una estimación de la relación entre el equipamiento comunal y el espacio público. Es el producto de la división entre A) el área total de los servicios comunales en áreas construidas del proyecto, según se definen en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos anexo al Decreto 555 de 2021, y B) la longitud, medida en planta, de fachada vidriada con frente al espacio público (preexistente o propuesto) de dichos servicios comunales, resultando en un ratio de metros cuadrados por metro lineal.

8.1.1.3. Usos complementarios a la vivienda

Corresponde al porcentaje de las áreas vendibles del proyecto con usos distintos a la vivienda. Es el producto de la división entre A) el área vendible con usos distintos a la vivienda ubicados en el primer piso, y B) el área total vendible en el proyecto, multiplicando el resultado por cien (100) para obtener un tanto por ciento, con un máximo permitido del cinco por ciento (5.00%).

8.1.2. Zonas comunes

Se espera que el proponente plantee equipamientos comunales flexibles, posibilitando albergar diferentes actividades, productivos, promoviendo el emprendimiento comunitario y permitiendo

generar ingresos para la copropiedad, y relacionados con el entorno urbano, permitiendo la interacción social entre el proyecto y el barrio. Es igualmente importante que las zonas comunes de circulación cuenten con iluminación y ventilación naturales, promoviendo la habitabilidad y reduciendo los costos de funcionamiento.

Respecto de las zonas comunes descubiertas, se espera que el proyecto maximice el suelo verde y permeable, permitiendo la recarga de acuíferos subterráneos, el crecimiento de especies de árboles de alto porte y disminuyendo la carga al sistema de recolección de agua lluvia. Esto también promueve variedad en la vegetación y garantiza mejores espacios para la comunidad, lugares de encuentro para niños y adultos y, en general, una mejor calidad de vida. Todo lo anterior será evaluado mediante los siguientes atributos:

8.1.2.1. Área del equipamiento comunal cubierto

Corresponde al área total de los servicios comunales en áreas construidas del proyecto, según se definen en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos anexo al Decreto 555 de 2021, expresado en metros cuadrados.

8.1.2.2. Iluminación natural de las circulaciones

Corresponde a un índice de la apertura para iluminación natural con que cuentan las circulaciones para acceder a las unidades privadas con uso de vivienda en los pisos distintos al primero. Es el producto de la división entre A) el área total de vanos de ventana y/o de vacíos para iluminación cenital en la circulación común de un piso típico, y B) el área neta de dicha circulación (es decir, excluyendo muros, ductos, elementos estructurales, escaleras y ascensores, de haberlos), resultando en una cifra entre cero (0.00) y uno (1.00).

8.1.2.3. Altura libre del primer piso

Corresponde a la distancia entre la cara superior de la losa estructural del nadir y la cara inferior de la losa estructural del cenit del primer piso del proyecto, expresada en metros. En caso de haber elementos estructurales descolgados de la losa superior, tales como vigas o viguetas, la altura libre se medirá a la cara inferior de dichos elementos.

8.1.2.4. Posibilidad de generación de ingresos

Corresponde a un índice de la viabilidad de que el equipamiento comunal cubierto le genere ingresos a la copropiedad, permitiendo reducir las cuotas de administración a los residentes. Es el producto de la división entre a) el área de los servicios comunales en áreas construidas del proyecto a los que se puede acceder desde el espacio público y/o sin circular por zonas comunes esenciales, y b) el área total de los servicios comunales en áreas construidas del proyecto, según se definen en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos anexo al Decreto 555 de 2021, resultando en una cifra entre cero (0.00) y uno (1.00).



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

8.1.3. Unidades de vivienda

Se espera que el proponente plantee unidades con áreas mayores a las mínimas permitidas por la normativa vigente, con iluminación y ventilación naturales adecuadas, y cuyo diseño arquitectónico y estructural permita alguna flexibilidad en la distribución interior, para acoger los diferentes núcleos familiares y sus posibles variaciones en el tiempo. Esta flexibilidad debe considerar elementos como la ubicación de instalaciones para una óptima disposición de los ámbitos especializados que permita, eventualmente, la modificación de los ámbitos no especializados. Lo anterior será evaluado mediante los siguientes atributos:

8.1.3.1. Área construida de las unidades

Corresponde al área promedio de los apartamentos. Es el producto de la división entre el área vendible total con uso de vivienda (es decir, incluyendo elementos estructurales, muros de fachada, ductos y muros divisorios entre unidades y entre estas y las zonas comunes) por el número de unidades privadas con dicho uso, expresado en metros cuadrados.

El área mínima construida de un apartamento será de cuarenta y dos (42,00) metros cuadrados, con la configuración y espacios mínimos establecidos en el artículo 385 del Decreto Distrital 555 de 2021.

8.1.3.2. Iluminación natural de las unidades

Corresponde a un índice de la apertura para iluminación natural con que cuentan las unidades privadas con uso de vivienda. Es el producto de la división entre A) el área total de vanos de ventana del apartamento típico, y B) el área vendible del apartamento típico, resultando en una cifra entre cero (0.00) y uno (1.00). Solo se tomarán en cuenta los vanos hacia el exterior y hacia patios, definidos estos como en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos anexo al Decreto 555 de 2021.

8.1.3.3. Altura libre de las unidades

Corresponde a la distancia entre la cara superior de la losa estructural del nadir y la cara inferior de la losa estructural del cenit del apartamento típico, expresada en metros. En caso de haber elementos estructurales descolgados de la losa superior, tales como vigas o viguetas, en más del 10% del área útil del apartamento (es decir, excluyendo elementos estructurales, muros y ductos), la altura libre se medirá a la cara inferior de dichos elementos.

8.1.3.4. Flexibilidad de subdivisión

Corresponde a un índice de la facilidad de unir espacios en las unidades privadas con uso de vivienda. Es el producto de la división entre A) el número mínimo de espacios que tendría el apartamento típico una vez integrados los espacios que puedan serlo, y B) el número máximo de espacios con que cuenta el apartamento, resultando en una cifra entre cero (0,00) y uno (1,00). Para este cálculo solo se



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

tomarán en cuenta los cuartos de habitación y la zona social de los apartamentos, y solo se considerarán «integrables» los espacios en los que pueda eliminarse como mínimo 70% del muro que los separa.

8.1.3.5. Accesibilidad para personas en situación de discapacidad - PSD

Corresponde a un índice de las unidades privadas con uso de vivienda plenamente accesibles para PSD. Es el producto de la división entre A) el número de apartamentos a los que una PSD puede ingresar y hacer uso de todos sus espacios interiores, mobiliario fijo incluido, y B) el número total de apartamentos en el proyecto, resultando en una cifra entre cero (0.00) y uno (1.00).

8.1.4. Pago propuesto por el predio

Corresponde al valor en pesos colombianos que el proponente ofrece cancelar a la ERU por el predio, de la forma prevista en los Términos de Referencia. El valor mínimo de dicho pago se establece en el Anexo 1 – *Información jurídica, técnica y financiera de los predios.*

8.2. Calificación y ponderación

Una vez evaluados los esquemas básicos como se describió anteriormente, por cada atributo y cada predio se ordenará a los proponentes de mayor a menor y, según su posición, se les asignarán los puntajes indicados en la tabla siguiente. En caso de empates, se asignará el mismo puntaje a los proponentes empatados.

En cada atributo, el puntaje de cero (0) será asignado a los esquemas básicos ubicados por debajo de la quinta posición, a aquellos en los que la presentación no permita su evaluación y a aquellos que incumplan la normativa vigente. El Comité Evaluador dejará constancia de lo anterior en su informe final.

Atributo	Posición					
	1°	2°	3°	4°	5°	ss.
Entorno urbano						
Obligaciones en sitio	10	8	6	4	2	0
Equipamientos con frente a EP	5	4	3	2	1	0
Usos complementarios a la vivienda	5	4	3	2	1	0



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Zonas comunes						
Área del equipamiento comunal cubierto	10	8	6	4	2	0
Iluminación natural de las circulaciones	10	8	6	4	2	0
Altura libre del primer piso	5	4	3	2	1	0
Posibilidad de generación de ingresos	5	4	3	2	1	0
Unidades de vivienda						
Área construida de las unidades	20	16	12	8	4	0
Iluminación natural de las unidades	10	8	6	4	2	0
Altura libre de las unidades	5	4	3	2	1	0
Flexibilidad de subdivisión	5	4	3	2	1	0
Accesibilidad para PSD	5	4	3	2	1	0
Pago propuesto por el predio						
Valor a cancelar	5	4	3	2	1	0

La calificación final de cada esquema básico será la suma de los puntajes correspondientes a cada atributo, con un máximo de cien (100) puntos.

8.3. Selección de los Desarrolladores

Una vez evaluados y calificados los esquemas básicos se llevará a cabo la adjudicación de cada predio con el siguiente procedimiento:



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

- Por cada predio, el Comité Evaluador elaborará una lista de los proponentes, en orden descendente de elegibilidad según el puntaje total de su esquema básico. En caso de empates se seguirán los criterios de desempate descritos en el capítulo siguiente.
- Se adjudicará cada predio al proponente que haya obtenido el primer lugar en la respectiva lista, excepto si el proponente obtuvo el primer lugar en dos o más predios. En este caso se verificará que su capital de trabajo sea suficiente para todos ellos. De serlo, se confirmará su adjudicación. De no serlo, se excluirá el predio con el menor capital de trabajo exigido y se verificará de nuevo, y así sucesivamente.
- Cada predio que, en virtud del ítem anterior, no pueda adjudicarse al proponente que haya obtenido el primer lugar le será adjudicado al segundo, excepto si este ya es adjudicatario de otro/s predio/s y su capital de trabajo no es suficiente para todos ellos. De no serlo, se le adjudicará al tercer lugar y así sucesivamente.
- Los predios que, en virtud de los ítems anteriores, no sean adjudicados a los proponentes que presentaron los respectivos esquemas básicos o que no hayan tenido proponentes, serán adjudicados a proponentes que hayan quedado en los primeros tres puestos de elegibilidad en otros predios y cuyo capital de trabajo lo permita. La Empresa enviará una comunicación a los proponentes que cumplan con estas condiciones y adjudicará los predios por sorteo entre aquellos que manifiesten su interés, o procederá a la adjudicación directa en caso de existir un solo interesado.

9. CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de empate en el puntaje total de dos o más propuestas, y para efecto del orden de elegibilidad descrito en el capítulo anterior, se dará aplicación a los criterios de desempate previstos en el artículo 35 de la Ley 2069 de 2020 y el artículo 2.2.1.2.4.2.17 del Decreto Reglamentario 1860 de 2021. 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 ordenar a los proponentes, respetando en todo caso las obligaciones contenidas en los Acuerdos Comerciales vigentes, especialmente en materia de trato nacional, en los siguientes términos:

Item	Criterio de desempate	Acreditación
1	Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.	<p>Este criterio se verificará mediante el Formato 8 - Apoyo a la industria nacional y la verificación de las condiciones del proponente y/o su personal según sea el caso.</p> <p>Para el caso del origen del proponente, se verificará mediante el certificado de existencia y representación legal si es persona jurídica, o documento equivalente o el documento de identificación si es persona natural.</p>



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

		<p>Para el caso del personal, se verificará mediante el documento de identificación del personal ofertado.</p> <p>Para el caso de los proponentes plurales, todos los integrantes deberán acreditar el origen nacional de la oferta en las condiciones señaladas en la ley.</p>
2	<p>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 del proponente plural constituido por mujeres cabeza de familia, mujeres víctimas de violencia intrafamiliar y/o por personas jurídicas en las cuales participe o participen mayoritariamente.</p>	<p>La condición de mujer cabeza de familia se adquirirá desde el momento en que ocurra el respectivo evento y se declare ante un notario. Esta declaración debe tener una fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.</p> <p>La condición de mujeres víctimas de la violencia intrafamiliar se adquirirá mediante certificación del comisario o del juez civil municipal o la autoridad indígena donde ocurrieron los hechos.</p> <p>Para el caso de personas jurídicas se deberá presentar la declaración bajo gravedad de juramento del representante o revisor fiscal donde certifique que más del 50% de la composición accionaria o cuota parte está constituida por mujer cabeza familia o víctima de violencia.</p> <p>En el caso de los proponentes plurales, se preferirá la oferta cuando cada uno de los integrantes acredite alguna de las condiciones antes descritas.</p> <p>Debido a que para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, se requiere que el titular de la información diligencie el Formato 6 - Autorización para el tratamiento de datos personales.</p>
3	<p>Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en la condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997.</p> <p>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,</p>	<p>De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 361 de 1997, los empleadores que vinculen laboralmente personas en condición de discapacidad serán preferidos en igualdad de condiciones en los procesos de selección, adjudicación y celebración de contratos, sean estos públicos o privados, si estos tienen por lo menos un 10% de sus empleados en las condiciones de discapacidad enunciadas en la ley. Dicho personal deberá haber sido contratado por lo menos con anterioridad a un año al cierre del presente proceso de selección, para lo cual deberán acreditar esta situación presentando los siguientes documentos:</p> <p>-Certificación vigente expedida por el Ministerio del Trabajo.</p>



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

	<p>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.</p>	<p>-Formato 7 - Acreditación de personal con discapacidad, el cual debe estar suscrito por la persona natural o por representante legal de la persona jurídica que acredita el personal con discapacidad y el revisor fiscal o contador público o quien haga sus veces en la respectiva jurisdicción, según sea el caso, en el cual, además de la información allí contenida, se manifestará el compromiso de mantener vinculado a dicho personal por un lapso igual al de la contratación.</p> <p>-Certificado de aportes a seguridad social del último año o del tiempo de constitución cuando su conformación sea inferior a un (1) año en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.</p>
4	<p>Preferir 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.</p>	<p>La persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal certificarán bajo la gravedad de juramento las personas vinculadas en su nómina y el número de trabajadores que no son beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que cumplieron el requisito de edad de pensión.</p> <p>Solo se tendrá en cuenta la vinculación de aquellas personas mayores que se encuentren en las condiciones descritas y que hayan estado vinculadas con una anterioridad igual o mayor a un (1) año contado a partir de la fecha del cierre del proceso. Para los casos de constitución inferior a un (1) año se tendrá en cuenta a aquellos que hayan estado vinculados desde el momento de la constitución de la persona jurídica.</p> <p>En el caso de los proponentes plurales, su representante legal debe certificar el número de trabajadores vinculados que sean personas mayores no beneficiarias de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que cumplieron el requisito de edad de pensión establecido en la ley, de todos los integrantes del consorcio o de la unión temporal. Las personas enunciadas anteriormente podrán estar vinculadas a cualquiera de sus integrantes.</p> <p>Así mismo, en todos los casos, cada uno de los trabajadores que cumpla las condiciones previstas por la ley certificará bajo la gravedad de juramento que no es beneficiario de pensión de vejez, familiar o sobrevivencia y cumple la edad de pensión, además deberá allegar el documento de identificación del trabajador que lo firma.</p> <p>La mayor proporción se definirá en relación con el número total de trabajadores vinculados en la planta de personal, por lo que se preferirá al oferente que acredite un porcentaje mayor. En el</p>

		<p>caso de proponentes plurales, la mayor proporción se definirá con la sumatoria de trabajadores vinculados en la planta de personal de cada uno de sus integrantes.</p>
<p>5</p>	<p>Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite que por lo menos diez por ciento (10%) de su nómina pertenece a población indígena, afrocolombiana, raizal, palenquera o rrom.</p>	<p>La persona natural, el representante legal o el revisor fiscal, según corresponda, certificará señalando el número de identificación y el nombre de las personas vinculadas a su nómina que pertenecen a la población indígena, afrocolombiana, raizal, palenquera, o rrom.</p> <p>Solo se tendrá en cuenta la vinculación de aquellas personas que hayan estado vinculadas con una anterioridad igual o mayor a un (1) año contado a partir de la fecha del cierre del proceso. Para los casos de constitución inferior a un (1) año, se tendrá en cuenta a aquellos que hayan estado vinculados desde el momento de constitución de la persona jurídica.</p> <p>En el caso de los proponentes plurales, su representante legal deberá certificar que por lo menos el diez por ciento (10 %) del total de la nómina de sus integrantes pertenece a población indígena, afrocolombiana, raizal, palenquera o rrom. Este porcentaje se definirá de acuerdo con la sumatoria de la nómina de cada uno de los integrantes del proponente plural. Las personas enunciadas anteriormente podrán estar vinculadas a cualquiera de sus integrantes.</p> <p>En cualquiera de los casos anteriores, se deberá aportar la copia de la certificación expedida por el Ministerio del Interior en la cual se acredite que el trabajador pertenece a la población indígena, afrocolombiana, raizal, palenquera o rrom en los términos del Decreto Ley 2893 de 2011, o la norma que lo modifique.</p>
<p>6</p>	<p>Preferir la propuesta de persona natural en proceso de reintegración o reincorporación, de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente, o la del proponente plural constituido por personas en proceso de reincorporación, y/o personas jurídicas en las cuales participen mayoritariamente.</p>	<p><u>Personas naturales</u> Para acreditar dicha situación la persona natural podrá presentar algunos de los siguientes documentos, adicional a copia del documento de identificación de la persona en proceso de reintegración o reincorporación: -Certificación en las desmovilizaciones colectivas que expida la Oficina del Alto Comisionado para la Paz. -Certificado que emita el Comité Operativo para la Dejación de las Armas respecto de las personas desmovilizadas de forma individual. -Cualquier otro certificado que para el efecto determine la Ley.</p> <p><u>Personas jurídicas</u> En el caso de las personas jurídicas se requiere declaración del</p>

		<p>representante o revisor fiscal si corresponde, donde certifique que más del 50% de la composición accionaria o cuota parte está constituida por personas en proceso de reintegración o reincorporación. Adicionalmente deberán aportar los documentos solicitados a las personas naturales.</p> <p><u>Proponentes plurales</u> Se preferirá la oferta cuando todos los integrantes sean personas en proceso de reincorporación o personas jurídicas donde más del cincuenta por ciento (50 %) de la composición accionaria o cuotas partes esté constituida por personas en proceso de reincorporación, para lo cual deberán aportarse los documentos solicitados a personas naturales o personas jurídicas, según corresponda.</p> <p>Debido a que para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, se requiere que el titular de la información diligencie el Formato 6 - Autorización para el tratamiento de datos personales.</p>
7	<p>Preferir la oferta presentada por un proponente plural siempre que:</p> <p>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 mayoritariamente, y que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el proponente plural;</p> <p>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</p> <p>C) ni la madre cabeza de familia o la persona en proceso de reincorporación o reintegración, ni la persona jurídica, ni sus accionistas, socios o representantes legales</p>	<p><u>Para el literal A)</u> Las condiciones se acreditarán de acuerdo con lo previsto en los numerales 2 y 6 de esta tabla, según corresponda.</p> <p><u>Para los literales B) y C)</u> El integrante del proponente plural lo manifestará por escrito.</p> <p>Debido a que para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, se requiere que el titular de la información diligencie el Formato 6 - Autorización para el tratamiento de datos personales.</p>



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

	sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural.	
8	Preferir la oferta presentada por una Mipyme o cooperativas o asociaciones mutuales, o por un proponente plural constituido por Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales.	<p>La acreditación del tamaño empresarial se efectuará mediante certificación, bajo la gravedad de juramento, de que la Mipyme tiene el tamaño empresarial establecido de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.</p> <p>En el caso específico en que el empate se presente entre cooperativas o asociaciones mutuales clasificadas como grandes empresas ante cooperativas o asociaciones mutuales clasificadas como micro, pequeñas o medianas, se preferirá la oferta de estas últimas.</p> <p>Tratándose de proponentes plurales, cada uno de los integrantes deberá acreditar las condiciones.</p>
9	Preferir la oferta presentada por el proponente plural constituido en su totalidad por micro y/o pequeñas empresas, cooperativas y/o asociaciones mutuales.	<p>La acreditación del tamaño empresarial se efectuará mediante certificación, bajo la gravedad de juramento, de que la Mipyme tiene el tamaño empresarial establecido de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.</p> <p>En el evento en que el empate se presente entre proponentes plurales cuyos integrantes estén conformados únicamente por cooperativas y asociaciones mutuales que tengan la calidad de grandes empresas ante otros en los que alguno de sus integrantes tengan la calidad de micro, pequeñas o medianas empresas, se preferirá la oferta de estos últimos.</p>
10	<p>Preferir al oferente que acredite, de acuerdo con sus estados financieros o información contable con corte a 31 de diciembre del año 2020, 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.</p> <p>Cuando la oferta es presentada por un proponente plural se preferirá a este siempre que:</p>	<p>Para acreditar este criterio el proponente persona natural y su contador público, o el representante legal de la persona jurídica y su contador público, según corresponda, deberá certificar los pagos realizados a las Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales por concepto de proveeduría del oferente.</p> <p>Cuando la oferta es presentada por un proponente plural se deberá presentar el documento de conformación y acreditar la condición de Mipyme, cooperativa o asociación mutual en los términos del numeral 8 de esta lista.</p> <p>Así mismo, ni la Mipyme, cooperativa o asociación mutual, ni sus accionistas, socios o representantes legales, deberán ser empleados, socios o accionistas de los integrantes del proponente plural, para lo cual el integrante respectivo lo</p>

	<p>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%).</p> <p>B) la Mipyme, cooperativa o asociación mutual aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta, y</p> <p>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.</p>	<p>manifestará por escrito.</p> <p>En el evento en que el empate se presente entre un proponente plural que cumpla con todos los criterios, cuyos integrantes estén conformados únicamente por cooperativas y asociaciones mutuales que tengan la calidad de grandes empresas, y otro en que alguno de sus integrantes tenga la calidad de micro, pequeñas o medianas empresas, se preferirá la oferta de este último.</p>
11	<p>Preferir las empresas reconocidas y establecidas como Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo o Sociedad BIC, del segmento Mipymes.</p>	<p>Se deberá presentar el certificado de existencia y representación legal en el que conste el cumplimiento de los requisitos del artículo 2 de la Ley 1901 de 2018 o la norma que la modifique o la sustituya. Así mismo, acreditará la condición de Mipyme en los términos del numeral 8.</p> <p>Tratándose de proponentes plurales, se preferirá la oferta cuando cada uno de los integrantes acredite las condiciones señaladas.</p>

La información requerida para aplicar los criterios de desempate deberá ser presentada junto con la propuesta; en todo caso, la no presentación de la información requerida no restringe la participación del proponente ni es causal de rechazo de la propuesta.

10. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá identifica los riesgos asociados a este proceso de contratación en el Anexo 3 - *Matriz de Riesgos*.

11. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

La Empresa ha identificado los riesgos asociados a este proceso de selección en el Anexo 3 - *Matriz de riesgos* adjunto a los presentes Estudios Previos.

Con el objeto de respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo de cada DESARROLLADOR con ocasión de la celebración y ejecución de su Contrato de Colaboración Empresarial, el estudio de necesidad efectuado y la previsión de los posibles riesgos en la ejecución del mismo, cada DESARROLLADOR deberá constituir las siguientes garantías en favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - ERU, expedidas por una entidad que se encuentre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual deberá incluir los siguientes amparos, coberturas y vigencias:

Amparo	Monto	Vigencia
Cumplimiento del Contrato de Colaboración Empresarial	100% del valor del Contrato de Colaboración Empresarial	Vigente por el plazo total del Contrato de Colaboración Empresarial y 6 meses más

12. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA

La supervisión de los contratos que se deriven del presente proceso de selección estará a cargo de la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos de la Empresa o de quien esta designe. La Empresa no designará interventores, teniendo en cuenta que los DESARROLLADORES (i) serán los titulares de los proyectos inmobiliarios frente a las autoridades y a los adquirientes de las unidades; (ii) serán los responsables legales frente a la calidad y la estabilidad de las obras ejecutadas, y (iii) los proyectos estarán sujetos a la vigilancia de las autoridades nacionales y distritales en materia de diseño, comercialización, construcción, escrituración y entrega de los proyectos.

13. CONDICIONES PARA LA SUSCRIPCIÓN, PERFECCIONAMIENTO, EJECUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

13.1. Perfeccionamiento y requisitos de ejecución

El contrato 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 por parte del Director(a) de Gestión Contractual de la ERU.

13.2. Liquidación del contrato

La liquidación del/os contrato/s que se constituyan en el marco del Contrato de Fiducia Mercantil CDJ 053 de 2013, se sujetarán a las reglas y procedimientos previstos en el Manual Operativo y Reglamento de Contratación Patrimonio Autónomo Matriz CDJ 053 de 2013 y Subordinado y Derivados, así como a la legislación civil y comercial vigente y en sus vacíos por lo establecido en el Manual Interno de Contratación de la ERU en régimen de derecho privado. Para la liquidación de contratos, éstas deberán contener el informe de supervisión, elaborado por el Supervisor del contrato respectivo, en el que se encuentren como mínimo: la identificación del contrato a liquidar, sus modificaciones, desarrollo y cumplimiento de las obligaciones, situación financiera y balance final, las garantías y demás constancias que el Fideicomitente y el Contratista requieran dejar expresamente plasmadas, también remitirá el proyecto de acta de liquidación y los soportes que requiera. La Fiduciaria suscribirá el acta de liquidación dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su envío con todos los soportes. En el evento de requerir ajustes y una nueva revisión, ésta se tramitará por la Fiduciaria en máximo dos (2) días hábiles adicionales, contados a partir de la remisión de los ajustes y todos sus soportes.

Si durante la ejecución del contrato surgen discrepancias entre las partes, para su solución se acudirá a los medios alternativos de solución de conflictos que establece la ley y demás mecanismos establecidos en el Anexo 4 - *Esquema fiduciario*.

14. 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.

**DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O
ANÁLISIS PRELIMINAR**

**INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y
MANUALES OPERATIVOS**

15. CERTIFICACIÓN Y SOLICITUD

Los firmantes de este documento, certificamos que hemos verificado que los estudios y documentos previos o análisis preliminar fueron elaborados conforme a lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política y en virtud del manual interno de contratación.

**SOLICITANTE (LÍDER DE NECESIDAD
O GESTOR**

Firma:

Nombre: Sandra Milena Santos Pacheco

Cargo: Gerente de Vivienda

**RESPONSABLE DEL PROYECTO O
DEL RUBRO**

Firma:

Nombre: Amalia Muñoz Neira

Cargo: Subgerente de Gestión Inmobiliaria

Concepto	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Proyectó:	Jaime Romero León	Contratista	Gerencia de Vivienda	
	Daniel Fernando Ramírez Fandiño	Contratista	Gerencia de Vivienda	
	Yuly Alejandra Morales Trejos	Contratista	Gerencia de Vivienda	
	Luisa Fernanda Caamaño Lopez	Contratista	Gerencia de Vivienda	
	Albeiro Daniel Caceres Villamizar	Contratista	Gerencia de Vivienda	
	Cristian Javier Sanchez Castrillon	Contratista	Gerencia de Vivienda	
Revisó:	Juan Sebastian Ortiz Rojas	Contratista	Gerencia de Vivienda	
		Contratista	Dirección de Gestión Contractual	
Aprobó:	Sebastian Garcés Restrepo	Contratista	Dirección de Gestión Contractual	
	Martha Consuelo Andrade Muñoz	Directora de Gestión Contractual	Dirección de Gestión Contractual	

Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.

16. LISTADO DE ANEXOS Y FORMATOS



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

16.1. Anexos de Términos de Referencia o reglas del proceso

- Anexo 1 – Información jurídica, técnica y financiera de los predios
- Anexo 2 – Análisis económico
- Anexo 3 – Matriz de riesgos
- Anexo 4 – Esquema fiduciario
- Anexo 5 – Planos y rótulos (archivo digital en formato *dwg*)

16.2. Formatos a diligenciar por los proponentes

- Formato 1 – Carta de presentación de la oferta
- Formato 2 – Pacto de Transparencia
- Formato 3 – Pagos de seguridad social y aportes legales
- Formato 4 – Conformación de proponente plural
- Formato 5 – Capacidad financiera y organizacional para personas extranjeras
- Formato 6 – Autorización para el tratamiento de datos personales
- Formato 7 – Acreditación de personal con discapacidad
- Formato 8 – Apoyo a la industria nacional