

Centro Internacional
de Comercio Mayorista
San Victorino
¡El epicentro del comercio en Bogotá!





Centro de Bogotá

Haremos el **proyecto inmobiliario** más importante del **centro de Bogotá**, que transformará y reactivará las dinámicas sociales y económicas para **Moradores. Expropietarios. Comerciantes. Inversionistas. Bogotá y el mundo.**

- ✓ Contará con **92.000 m²** para vivienda, comercio, servicios empresariales y bodegas.
- ✓ Tendrá acceso a la **Primera Línea del Metro y TransMilenio**.
- ✓ Brindará más y mejores oportunidad de **negocio y empleo para Bogotá**.
- ✓ Ayudará a fortalecer la **seguridad de la zona**.



Voto Nacional

- Bronx Distrito Creativo.
- Centro de Talento Creativo Multicampus.
- Alcaldía Local de Los Mártires.

San Bernardo

Av. Caracas

San Victorino

Calle 6

Parque Tercer Milenio

Carrera 10

Calle 9



¡Un proyecto
que lo tiene

todo
para todos!

San
Victorino



Y con las mejores alternativas...



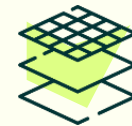
Vocación
Comercio mayorista



Manzanas
2



Terreno
24.082 m²



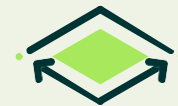
Edificabilidad
92.290 m²



Altura
De 6 a 12 pisos



Empleos directo
e indirectos
8.640 aprox.



Área predial
22.905 m²



Norma urbana
Aprobada

Ya cuenta con

Plan de implantación de las Manzanas 3, 10 y 22.

Obras de urbanismo y construcción ejecutadas.

- ✓ Alameda Vicachá.
- ✓ Redes y andenes Manzana 3.
- ✓ Proyecto inmobiliario Manzana 3.
- ✓ Pasos pompeyanos.
- ✓ Otros elementos urbanísticos.

Predios adquiridos por el Distrito y fideicomitados de las Manzanas 10 y 22.

Gestión actual con el **IDU** y la **SAE** para lograr la transferencia de 3 predios.

Avalúo comercial

Agosto 2021.

Contrato de arrendamiento contenedores en curso.

Solución temporal.



¿Qué queremos?

Un **socio empresarial** que **gerencie**, estructure, desarrolle y ejecute integralmente el **proyecto urbanístico y de desarrollo inmobiliario San Victorino**, Centro Internacional de Comercio Mayorista.

¿Quiénes participan?

Gerente estructurador y desarrollador

Personas naturales, jurídicas o uniones temporales.

- ✓ Tener experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de uso comercial y/o grandes superficies.

Deberá:

- ✓ Aperturar diferentes instrumentos fiduciarios que permitan garantizar la transparencia en el manejo de los recursos.
- ✓ Realizar la vinculación de inversionistas para el pago del aporte realizado por la Empresa.

Buscamos

- ✓ Diseño participativo.
- ✓ Atención a grupos de interés.
- ✓ Recursos para el desarrollo del proyecto.



Para hacerlo realidad
**necesitamos ir
paso a paso**



paso a paso

¿Qué proponemos?

Modelo de negocio

¡Contrato integral de gerencia de proyecto!
Requisitos técnicos, jurídicos y financieros.

negocio

APORTANTES

Gerente estructurador y desarrollador

Preinversión + gastos administrativos.

- Diseño.
- Construcción.
- Comercialización.
- Liquidación.

Inversionistas

Pago de los aportes de la Empresa - Predio

IPES

ERU

✓ DETERMINA LA VIABILIDAD DEL PROYECTO.

✗ Liquidación anticipada del contrato.

ETAPA 1

- **Publicación Términos de Referencia**
Marzo 2023.
- **Adjudicación del contrato**
Junio 2023.

ETAPA 1A

- **Selección de los inversionistas**
Julio – Octubre 2023.

APORTE

Recursos independientes.

Rondas de comercialización.

Vinculación para ejecución del proyecto.

\$147 mil millones.*

\$3 mil millones.

Predios.

VEHÍCULO FIDUCIARIO

Patrimonio autónomo de preinversión

+
Encargo
Fiduciario – Preventas.

+
PA SVCICM
Alianza.

Beneficio de área.

Derechos fiduciarios.

BENEFICIOS

Estudios y diseños.

Viabilidad técnica, jurídica y financiera.

Determinación de punto de equilibrio.

Compensación de aportes en derechos fiduciarios.

Unidades inmobiliarias resultantes.

Áreas de cesión.

Áreas IPES.

Utilidad del proyecto.

Pago de aportes.
% de las ventas, comisión de operación.

✓ GENERA PUNTO DE EQUILIBRIO.

✗ Liquidación anticipada del contrato.

ETAPA 2

- **Punto de equilibrio estimado**
Septiembre 2024.

✓ CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO Y ENTREGA DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

✗ Ejecución del pólizas.

ETAPA 3

- **Punto de equilibrio + 1 año**
Septiembre 2025.

Nuestro modelo de negocio

Esquema financiero

ETAPA 1 Y ETAPA 1A

[2023]

Adjudicación del proceso



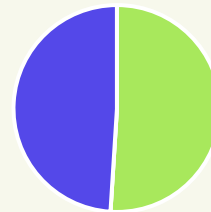
100%

Constitución P.A. preinversión



100%

Contratación E y D 3 meses máx.

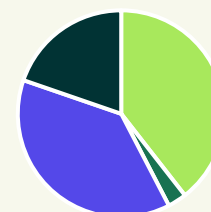


51%

ETAPA 2

[2024]

Punto de equilibrio



39,4%

2,9%

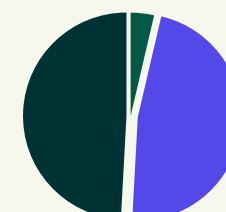
37,9%

19,7%

ETAPA 3 Y ETAPA 4

[2025]

Máx. 1 año después del punto de equilibrio



0,0%

3,7%

47,2%

49,1%

Nosotros - ERU
Gerente Estructurador y Desarrollador
Inversionistas
Proyecto

Aporte Empresa

300.000.000.000,00

300.000.000.000,00

153.000.000.000,00

76.500.000.000,00

Aporte inversionistas

147.000.000.000,00

147.000.000.000,00

147.000.000.000,00

Preinversión

11.371.954.358,79

11.371.954.358,79

11.371.954.358,79

11.371.954.358,79

Pago 51% aporte Empresa

76.500.000.000,00

153.000.000.000,00

*Valores estimados con base al avalúo 2021 (en actualización 2023).



Rondas de comercialización

Un escenario de co-construcción



1era ronda de comercialización

Expropietarios

- ✓ m² construido y adquirido x m² construido en el proyecto.
- ✓ Precio de la **primera lista de venta**.

1era ronda

2da ronda de comercialización

Comerciantes del sector

- ✓ Gestión asociada IPES.
- ✓ RUT.
- ✓ Contrato de arrendamiento.





Eternal

3era ronda de comercialización

Inversionistas y público general

Inversionistas

Valor del contrato Inicial y final

PREINVERSIÓN

Presupuesto estimado por la Empresa

\$ 11.371.954.358,79

VALOR

\$ 11.371.954.358,79

VALOR DEL APORTE DE LA EMPRESA

SUB TOTAL

Monto mínimo a pagar por los inversionistas por el aporte realizado por la Empresa

\$ 299.895.780.150 x 49%
\$ 146.948.932.273 (*)

Monto mínimo a pagar por el adjudicatario por el aporte realizado por la Empresa

\$ 299.895.780.150 x 51%
\$ 152.946.847.876 (*)

Valor aporte realizado por la Empresa

\$ 299.895.780.150

(*) Valores de acuerdo al avalúo de Catastro 2021 – En actualización.

Valor del contrato Nuestra participación

- ✓ Aporte y gestión del suelo.
- ✓ Acompañamiento en los **lineamientos urbano arquitectónicos** y en las gestiones.

1

Pago aportes de la Empresa

Valor aporte suelo avalúo 2021 \$ 299.895.780.150

Inversionistas \$ 146.948.932.273 - **49%**

Adjudicatario/Proyecto \$ 152.946.847.876 - **51%**

2

(* Comisi3n de Gerencia de la Empresa

Valor por estructuraci3n y gerencia = **M3nimo**
2.5%

*Valores de acuerdo al avalúo de Catastro 2021 - En actualizaci3n.

*** Factor ponderable del proceso de selecci3n.**

Ronda de preguntas



¡Somos garantía en la ejecución de buenos proyectos!

Contacto



Carolina Ramírez
jramirezc@eru.gov.co



Natalia García
ngarciaf@eru.gov.co



**DEJA TUS COMENTARIOS
O INQUIETUDES AQUÍ** »

