	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha:	10 de Febrero de 2017	Página: 1 de 22

ESTUDIOS Y DOCUMENTACIÓN PREVIA PARA LA CONTRATACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

La Administración Distrital, a partir de los lineamientos del Gobierno Nacional, se encuentra aunando esfuerzos para optimizar de diferentes maneras la gestión pública, de cara al servicio que las entidades distritales prestan a todos los ciudadanos.

Dentro de la visión y objetivos trazados en el documento "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014 -2018 Todos por un nuevo país" se establece la necesidad de *"contar con una Gestión Pública Efectiva y orientada al Servicio al Ciudadano; esto se entiende como la capacidad del estado de proveer bienes y servicios que requiere la ciudadanía con criterios de oportunidad, pertinencia y calidad, optimizando recursos y propendiendo por el máximo beneficio de la población"*.

Así mismo, el documento citado indica que *"se logrará una gestión pública efectiva y orientada al servicio al ciudadano, en el nivel internacional, nacional y territorial, a través de la modernización de la infraestructura administrativa pública, los modelos de gestión, entre ellos el talento humano, el jurídico público, y el documental, la innovación social y el uso de herramientas tecnológicas"*¹.

Lo anterior permite vislumbrar las necesidades de las entidades del Estado de contar con infraestructura adecuada para prestar servicios al ciudadano de manera oportuna y eficiente.


Consciente de esta misma necesidad, la Alcaldía de Bogotá, ha establecido como uno de sus ejes transversales (numero 4) de su Plan de Desarrollo 2016 – 2020 "Bogotá mejor para Todos", alcanzar un Gobierno legítimo, fortalecimiento local y eficiencia, el cual se define en el plan como: "establecer las condiciones para el buen gobierno de la ciudad tanto en el nivel distrital como en el local, orientado al servicio al ciudadano y evaluando las diferentes alternativas para optimizar el método y los costos de la prestación de los servicios, adoptando aquella con mejor relación costo-beneficio"².

Este eje transversal prevé las acciones para restaurar la confianza institucional y el buen gobierno de la ciudad tanto en el nivel distrital como en el local, de forma tal que esté orientado al servicio ciudadano y que incorpore como práctica habitual el evaluar las diferentes alternativas para optimizar los procedimientos y costos de la prestación de los servicios procurando siempre la mejor relación costo-beneficio. Promoverá la transparencia, la integridad y la lucha contra la corrupción, incentivando además la participación ciudadana.

Dentro de este eje transversal, el artículo 120 del Plan de Desarrollo faculta a la Administración a gestionar sedes administrativas mediante construcción, arrendamiento o comodato y otras modalidades asociativas o contractuales. Esta norma establece de manera expresa, lo siguiente:

¹ Cfr. Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018. "Todos por un nuevo país". Departamento Nacional de Planeación, Pág. 425. <https://colaboracion.dnp.gov.co/cdl/prensa/bases%20plan%20nacional%20de%20desarrollo%202014-2018.pdf>

² Plan de Desarrollo Distrital 2016 – 2020 "Bogotá Mejor para Todos", Alcaldía de Bogotá, Pág. 38. <http://www.sdp.gov.co/portail/page/portail/PortalsDP/PlanDistritalDesarrollo/Documentos/TOMO1-digital.pdf>

 <p>EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ</p>	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha: 10 de Febrero de 2017	Página: 6 de 22

Se entiende por patrimonio cultural inmueble como el conjunto de bienes que se caracterizan por tener un cuerpo físico que puede ser dimensionado y se encuentra fijo a la tierra, que a su vez se relaciona con su entorno; así mismo, posee valores que conforman lazos de pertenencia, identidad y memoria para una comunidad. Antes que histórico, artístico, inmaterial o arquitectónico, el patrimonio es "cultural"; expresa la cultura de una determinada comunidad, sus valores, creencias, sueños, capacidades técnicas, formas de organización. Todos estos ingredientes se integran para que una expresión cultural, un sitio o unos bienes inmuebles se conviertan en referentes de una identidad colectiva, que es lo que les da sentido como patrimonio cultural.

Esto es especialmente claro con relación al patrimonio inmueble, referido a edificios individuales de condiciones monumentales o cotidianas, a conjuntos construidos, a centros históricos, a las formas de ocupar el territorio, a las técnicas, sistemas de construcción y formas de uso de materiales, a las estéticas asociadas a la construcción y las expresiones ornamentales. Todo ello como una manifestación de los ideales y las capacidades de la sociedad que las ha producido.


Se encuentra conformado por sitios históricos, patrimonio urbano, espacios públicos, patrimonio arqueológico y patrimonio arquitectónico. Estos pueden contar con declaratorias a nivel municipal, distrital, departamental o nacional. En Colombia, la atención que se le ha prestado a los especialistas que se encargan de la valoración del patrimonio arquitectónico no es grande, por lo que se ha convertido en un servicio técnico muy especializado. La experiencia en el manejo del patrimonio cultural inmueble en Colombia, es el resultado de un proceso de desarrollo, enriquecido por el trabajo desde el ámbito académico donde inició la preocupación por su estudio, como base para afrontar responsablemente su manejo e intervención, e introducir en el contexto colombiano los parámetros internacionales vigentes.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA DEL SECTOR CONSULTORÍA EN LA CONSTRUCCIÓN

En el actual contexto de globalización e integración económica en el que se desarrollan las actividades empresariales e institucionales, las organizaciones ya sean estas de naturaleza pública o privada, requieren de un conocimiento amplio e interdisciplinar para llevar a cabo con éxito las funciones que constituyen su razón de ser. Es aquí donde el ejercicio de la consultoría en Colombia toma fuerza y relevancia en el plano del desarrollo, fortalecimiento institucional, penetración de mercados y ejecución de obras o proyectos de alto impacto

Ya que la construcción se puede considerar el motor de la economía nacional, (es claro que la construcción de obras, arrastra aproximadamente 20 sectores de la economía nacional, los cuales se mueven en el instante en que se inicia la construcción de cualquier tipo de obra civil o urbanística como vías, edificios, puentes, redes, parques, etc.); es en ese sentido que los servicios complementarios al sector de la construcción son tan importantes como la construcción misma pues arrojan las claves para una correcta implantación en un contexto urbanístico y, por tanto, de la durabilidad y sostenibilidad de la construcción, así como en la memoria colectiva de una determinada población.

La consultoría puede comprender una gran cantidad de servicios profesionales especializados entre los que se cuentan el análisis y estudio de los bienes inmuebles considerados patrimoniales o de interés cultural, y tiene como objetivo ilustrar a los que lo

	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha: 10 de Febrero de 2017	Página: 7 de 22

solicitan este campo específico de estudio, sobre estrategias que permitan identificar, elaborar, planificar y evaluar proyectos a nivel de desarrollo, diseño o evaluación de factibilidad. Puede incluir además labores de investigación o la supervisión, fiscalización, diseño y operación, así como la asesoría y asistencia técnica en la elaboración posterior de estudios de factibilidad del proyecto mismo, entre otros.

Como se puede ver, la consultoría en temas patrimoniales constituye en sí misma un servicio y por lo tanto la medición de su valor, sus límites, responsabilidad e impacto se convierte en una tarea difícil tanto para los que solicitan dicho servicio como para aquellos que lo prestan y aún más para los agentes externos como las autoridades estatales, cuyo interés sea regularlo, aspecto que resulta esencial ya que el conocimiento y la experiencia de quienes llevan a cabo este tipo de consultorías, en muchos casos pueden dirigir las decisiones, el curso de los proyectos y la ejecución de recursos, implicando este ejercicio un alto nivel de responsabilidad y compromiso por parte de los consultores o firmas consultoras que ponen a disposición de quien solicita o contrata sus servicios todo el conocimiento técnico así como la experiencia comprobable y calificada con que cuentan.

La asesoría en el sector de la arquitectura, ingeniería y profesiones afines este campo alberga contable una gran variedad de servicios profesionales regulados todos principalmente por la Ley 435 de 1998 "Por la cual se reglamenta el ejercicio de la profesión de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se crea el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se dicta el Código de Ética Profesional, se establece el Régimen Disciplinario para estas profesiones, se reestructura el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura en Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y sus profesiones auxiliares y otras disposiciones"

ANÁLISIS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

Según la Delegatura de Asuntos Económicos y Contables de la Superintendencia de Sociedades el subsector de los constructores integrado por 1033 empresas de la muestra, durante el año 2015 presentó una continuación de la tendencia creciente de los activos y el patrimonio. El activo aumentó el 11,6%, al incrementarse en \$2,5 billones del año 2014 al 2015. En cuanto al pasivo, se observa un aumento del 9,5% en los mismos, es decir, de \$1,1 billones en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 14,1%, al pasar de \$10,2 billones en 2014 a \$11,6 billones en 2015.



ERU EMPRESA DE
RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ
Transformando la Ciudad

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

Proceso de Gestión Contractual

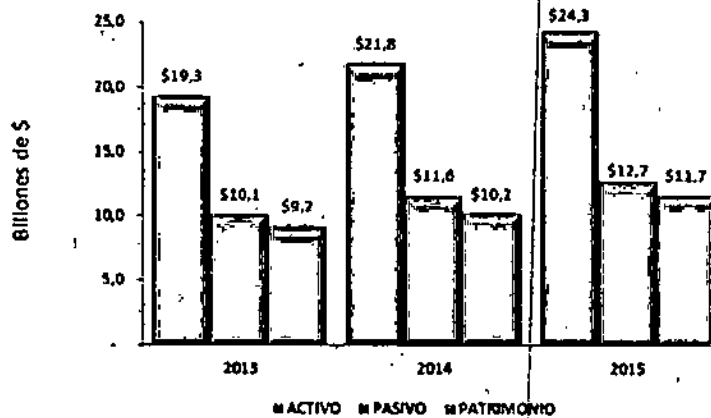
Código: FT-GC-DPCD-01

Versión: 2.0

Fecha: 10 de Febrero de 2017

Página: 8 de 22

Cuentas de balance general - constructores



Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

El informe también mostró que los ingresos operacionales se han incrementado entre los años 2013 y 2015. Para el año 2015 aumentaron en \$1,3 billones frente a 2014, lo que representa una variación del 7,7%.

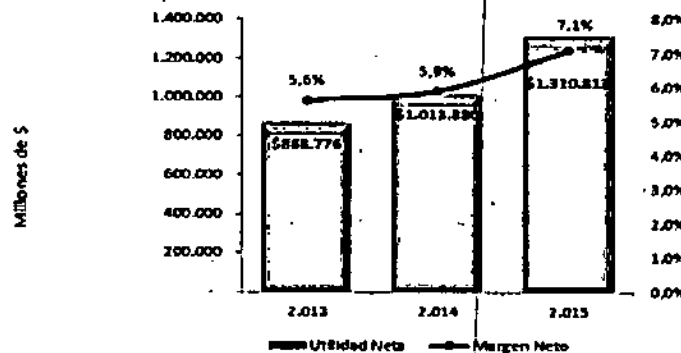
Ingresos, Costos y Gastos - constructores

Cuenta	2013	2014	2015	Var (%) 2013-2014	Var (%) 2014-2015
Ingresos Operacionales	\$15.475.462	\$17.205.354	\$18.533.266	11,2%	7,7%
Ingresos NO Operacionales	\$636.309	\$685.018	\$1.152.668	9,2%	65,8%
Costos de Ventas	\$12.645.927	\$13.752.230	\$14.889.011	8,7%	8,3%
Gastos de Administración	\$1.392.454	\$1.577.924	\$1.694.180	13,3%	7,4%
Gastos de Ventas	\$246.979	\$276.444	\$254.321	11,9%	-8%
Gastos NO Operacionales	\$551.302	\$693.682	\$969.574	25,8%	39,8%

Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.


El comportamiento de las ganancias y pérdidas de este subsector está ampliamente por encima de los resultados presentados por el total de empresas que reportaron información continua, a esta Superintendencia, para el periodo 2013-2015.

Ganancias y pérdidas



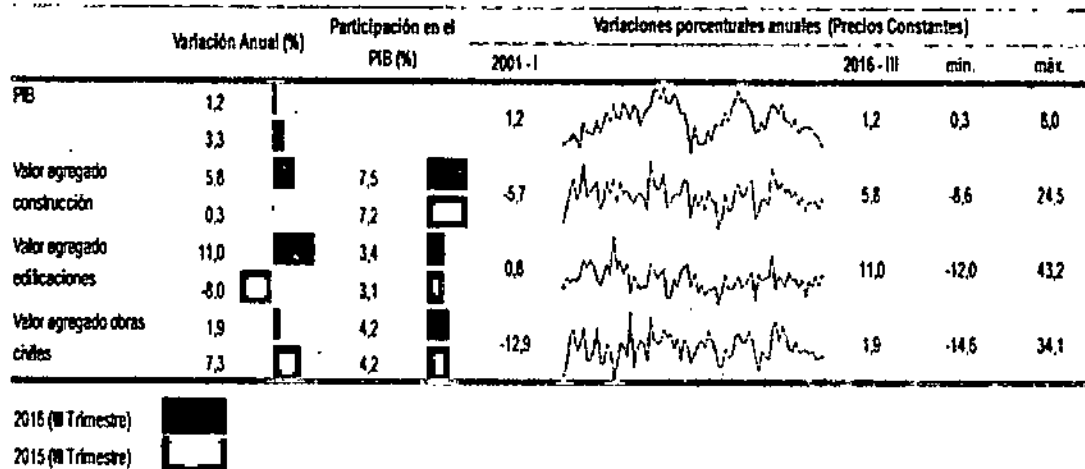
Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

A partir de las cifras reportadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en el tercer trimestre de 2016, el Producto Interno Bruto (PIB) creció en 1,2% respecto al mismo trimestre del año 2015. Al analizar el resultado del valor

 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ Transformamos la ciudad	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha:	10 de Febrero de 2017	Página: 9 de 22

agregado por grandes ramas de actividad, se observa el aumento de 11% en el subsector de edificaciones y aumento de 1,9%.

PIB total, Valor agregado Construcción y subsectores, 2001 (1 tr) - 2016 (3 tr)



Fuente: DANE - Cuentas Trimestrales

P: Cifra provisional

Empleo:

Tomando como referencia las cifras presentadas por el DANE en la Gran Encuesta Intégrada de Hogares en el trimestre móvil agosto – octubre de 2016, el número de ocupados en el total nacional fue 22,55 millones de personas.


Por rama de actividad la construcción participó con el 6,2% de los ocupados. Respecto al trimestre móvil agosto – octubre 2015, la población ocupada en el total nacional creció -1,0%. En contraste, los ocupados en la rama de construcción aumentaron 2,8%. En el trimestre móvil agosto - octubre de 2016, 1,39 millones de personas estaban ocupadas en la rama de la construcción; de estos el 87,2% estaban ubicados en las cabeceras (1,21 millones de personas) y el 12,8% (0,17 millones de personas) en centros poblados y rural disperso.

Agentes que componen el sector:

Consultores: lo conforman los profesionales y empresas que se dedican a ofrecer el conocimiento profesional especializado y técnico, juicio independiente y experiencia para garantizar con objetividad el análisis y la toma de decisiones.

Constructores: son aquellas empresas que ejecutan sus proyectos basados en un contrato de obra pública en el cual se acuerdan y se define la construcción de infraestructura civil de gran envergadura.

Entidades gubernamentales, La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, la Secretaría Distrital de Planeación, La Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ <small>Transformando la Ciudad</small>	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha: 10 de Febrero de 2017	Página: 10 de 22

Cadena de Valor del Patrimonio Cultural (CVPC)

Se analizará el concepto de cadena de valor o cadena valorativa de patrimonio, un modelo específico de gestión integral que valora y significa la dimensión histórica de patrimonio. La CVPC (Cadena de Valor del Patrimonio Cultural) se articula en una serie de fases que constituyen los distintos eslabones de la cadena: identificación, documentación, significación, valoración, conservación, puesta en valor y recepción. En cada una de las cuales se aplican distintas estrategias de producción de conocimiento que va generando un efecto de incremento en la siguiente fase y valor añadido.

A continuación se relacionan los actores que aplican en particular a este objeto contractual: proveedores, estado, empresa y usuarios. Con el fin de realizar el presente ejercicio se realiza la siguiente figura para explicar las interacciones:

- Entidades públicas: estas son las encargadas de identificar, formular, coordinar la implementación de políticas, planes en cuanto a los estudios, diseños, intervención, restauración y mantenimiento de los bienes de interés cultural, para lo cual contratan los proyectos de inversión para cumplir con las metas propuestas
- Empresas de consultoría y construcción (restauración): contratan con el estado la realización de los proyectos desde los estudios, diseños y restauración.
- Usuarios


Gremios y/o Asociaciones:

- **Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL):** Asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro, que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción.
- **Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA):** Asociación de carácter civil, de interés profesional, sin ánimo de lucro, cuya finalidad consiste en fomentar la arquitectura y el urbanismo, cultivar la ética profesional del arquitecto y orientar las relaciones de los arquitectos con el Estado, con la comunidad a la cual sirven y de los arquitectos entre sí. La SCA es Cuerpo Consultivo del Gobierno Nacional por Decreto 1782 del 8 de junio de 1954, ratificado por la ley 64 de 1978, por el Decreto 2623 de 1995 y por la Ley 435 de 1998.

Aspectos regulatorios:

A continuación se detallan las leyes y regulaciones que aplican al objeto de este proceso contractual:

Aspectos Regulatorios	
Aspectos / Nivel	
Constitución Política	Principios de la Función Administrativa

	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha: 10 de Febrero de 2017	Página: 11 de 22

Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007	Estatuto de Contratación Estatal. Régimen de contratación privada para las Empresas Industriales y Comerciales del Estado.
Decreto Distrital No. 190 de 2004 Compilación del POT	"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distrital 619 de 2000 y 469 de 2003"
Decreto Distrital No. 606 de 2001	"Por medio de la cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones"
Resolución 004 del 10 de enero de 2017 de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá	"Por medio de la cual se adopta del Manual de Contratación"

Aspectos relacionados con la Oferta:


Con el objetivo de establecer los aspectos organizacionales y financieros, se revisó la información de las siguientes empresas que pueden ofrecer los suministros necesarios para el Estudio de Valoración Patrimonial requerido.

TALIESIN (CARLOS NIÑO MURCIA)	Taliesin s.a.s (antes niño murcia arquitectos ltda fundada en Febrero de 1999) es una firma con amplia experiencia en proyectos de diseño urbano, planeación urbana, arquitectura, patrimonio, investigación histórica y docencia.
PAULA ECHEVERRY	Echeverrimontes es una firma de diseño arquitectónico con más de 15 años de experiencia, gran reconocimiento y excelente reputación en el mercado colombiano.
CLAUDIA HERNANDEZ	Claudia Hernández es una conocida arquitecta en el tema del patrimonio y la restauración

Aspectos relacionados con la Demanda:

A continuación, se enuncian los antecedentes contractuales de la entidad con similares condiciones

NUMERO Y AÑO	OBJETO	PLAZO DE EJECUCIÓN	VALOR	CONTRATISTA
MICSOP-200-2013	ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA EL LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO Y PATOLOGÍA DE LA PLANTA FÍSICA DEL INSTITUTO MANIZALES (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) UBICADO EN LA COMUNA SAN JOSÉ EL MUNICIPIO DE MANIZALES	un (1) Mes	\$ 24,998,000	ORLANDO DE JESÚS MUÑOZ SÁNCHEZ

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ <small>TRANSFORMANDO CIUDADES</small>	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha:	10 de Febrero de 2017	Página: 12 de 22

MICSOP-060-2014	ESTUDIOS PARA LEVANETMAIENTO ARQUITECTÓNICO, TOPOGRÁFICO, PATOLOGÍA Y PROPUESTA TÉCNICA PARA LA REPARACIÓN DEL EDIFICIO BLOQUE 2 (BIEN DE INTERÉS CULTURAL MUNICIPAL), REFORZAMIENTO ESTURCTURAL DE LA ESCUELA AUXILIAR DE ENFERMERÍA, UBICADA EN LA COMUNA PALOGRANDE DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	un (1) Mes	\$ 24.998.000	ANDRÉS MARÍN MARMOLEJO
SCT-2300-030-2013	CONTRATAR LA VALORACION DEL PATRIMONIO CULTURAL MATERIAL DE GUADALAJARA DE BUGA MEDIANTE LA APLICACIÓN DEL INVENTARIO A LOS BIENES DE INTERES CULTURAL ¿ FASE 1 DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA	un (1) Mes	\$20.000.000	JAIME JIMÉNEZ PÉREZ

Una vez revisados los estudios publicados en el SECOP se identificó que la forma de pago empleada es: pagos parciales dependiendo de los productos entregados con respecto al plan de trabajo o requerimientos del proyecto.

Estudio de Mercado.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá realizó tres (3) cotizaciones a diferentes empresas con experiencia en el desarrollo de estudios de valoración patrimonial de las cuales se tomaron dos (2) cotizaciones que se resumen en la información contenida en el siguiente cuadro:


AÑO	NOMBRE - EMPRESA	COSTO (INCLUIDO IVA)	TIEMPO - MESES (Elaboración)
2017	TALIESIN (CARLOS NIÑO MURCIA)	\$65.000.000	No define
2017	PAULA ECHEVERRY	\$46.410.000	Dos (2) meses

Nota: No se tuvo en cuenta la empresa Claudia Hernández Arq SAS porque la propuesta económica excede el alcance de los productos solicitados.

Conclusiones

Teniendo en cuenta la información recopilada y estudiada en el presente Análisis sectorial se concluye lo siguiente:

- La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá requiere contratar la ejecución del estudio de Valoración Patrimonial del Proyecto denominado Nuevo Centro

	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha: 10 de Febrero de 2017	Página: 13 de 22

Administrativo Distrital –CAD–, estudio que deberá contar con concepto favorable por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC).

- La modalidad de contratación que se ajusta al objeto contractual es la correspondiente a la invitación privada por contratación privada, de conformidad con el régimen especial de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado.

2.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

En desarrollo del objeto contratado, el contratista deberá:


2.2.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1.	Recopilar y analizar la información documental y cartográfica que soporte el contexto y los antecedentes del Centro Administrativo Distrital.
2.	Analizar los aspectos urbanos, normativos, jurídicos y arquitectónicos con énfasis en los aspectos de valoración patrimonial, tanto de los elementos como del conjunto que conforma el Bien de Interés Cultural (BIC) del ámbito Distrital.
3.	Análisis y evaluación de la declaratoria, de la ficha técnica y de los niveles de intervención.
4.	Compilación del documento de diagnóstico y definición de los criterios de intervención.
5.	Elaboración de una propuesta de ajuste de la declaratoria, de la ficha técnica y/o de los niveles de intervención, de acuerdo con los resultados del diagnóstico.
6.	Elaborar el anteproyecto de intervención, que deberá considerar la permanencia de las edificaciones existentes (Torre A y Torre B), así como el proyecto denominado "Museo Nacional de la Memoria". El anteproyecto de intervención deberá articularse a la formulación del Plan de Regularización y Manejo (PRM), al Estudio de tránsito y a la estructuración integral del Proyecto "Nuevo CAD".
7.	Participar en reuniones, mesas de trabajo y de coordinación con la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. y con las demás entidades distritales que estén relacionadas con el objeto del contrato.
8.	Presentar el resultado del diagnóstico, las propuestas de ajuste y el anteproyecto de intervención ante las autoridades de patrimonio correspondientes y realizar los ajustes que sean requeridos para obtener los actos administrativos y los conceptos favorables que correspondan al objeto del contrato.

Productos esperados del contratista.

Entregar un (1) Estudio de Valoración Patrimonial compuesto por un Documento Técnico de Soporte con la valoración patrimonial y propuesta de intervención contemporánea. Este documento debe incluir una ficha técnica, una valoración del contexto en la que se inscribe el conjunto, una valoración tipológica del conjunto la cual describa sus valores patrimoniales y sus niveles de intervención de los inmuebles; Una formulación de criterios de intervención y una aproximación a la implantación y esquema volumétrico de adición contemporánea.

Un (1) juego de planos con propuesta de implantación y propuesta volumétrica de adición contemporánea.

 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ <small>Planificación y Gestión Urbana</small>	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha: 10 de Febrero de 2017	Página: 14 de 22

2.2.2 OBLIGACIONES GENERALES

1.	Ejecutar de manera oportuna y eficiente el objeto del contrato de acuerdo con las obligaciones establecidas.
2.	Salvaguardar y responder por los equipos y elementos que le sean asignados para el cumplimiento de sus actividades contractuales.
3.	Mantener la reserva y confidencialidad de la información que obtenga como consecuencia de las actividades que desarrolle para el cumplimiento del objeto del contrato.
4.	Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la empresa.
5.	Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más y presentarse a la empresa en el momento en que sea requerido por el mismo para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación, en caso que aplique.
6.	Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato.
7.	Defender en todas sus actuaciones los intereses de la empresa y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
8.	Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
9.	Presentar los informes requeridos durante el desarrollo del contrato, de manera oportuna y completa.
10.	Estar al día en el pago de los aportes mensuales al sistema de seguridad social, en Salud, Pensión y Riesgos laborales, para el caso de personas naturales, adicionalmente para las personas jurídicas, estar al día en el pago de parafiscales, de acuerdo con la normatividad vigente.

2.2.3 OBLIGACIONES DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

1.	Realizar los pagos correspondientes de conformidad a lo señalado en este contrato.
2.	Suministrar la información necesaria y oportuna para el desarrollo del objeto del contrato.
3.	Responder oportunamente las solicitudes del CONTRATISTA.

3. LUGAR DE EJECUCIÓN


El servicio se prestará en la ciudad de Bogotá, D.C.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de cuatro (4) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Interadministrativo.

	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha: 10 de Febrero de 2017	Página: 15 de 22

X	Prestación de servicios profesionales.
	Prestación de servicios de apoyo a la gestión.
	Prestación de servicios para la ejecución de trabajos artísticos que solo puedan encomendarse a determinadas personas naturales.
	Para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.
	Cuando no exista pluralidad de oferentes.
	Arrendamiento o adquisición de inmuebles.
	Otro (especificar cuál):

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA.

Para todos los efectos legales y contractuales, la presente invitación y el Contrato que de ella se derive se regirán por las reglas previstas en los presentes términos, por las normas civiles y comerciales del derecho privado y por los principios de la función pública aplicables a la contratación privada de las empresas industriales y comerciales del Estado, de conformidad con el numeral 2.2.4 de la Resolución 004 del 10 de enero de 2017⁴ por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa, en concordancia con los artículos 13 y 14 de la ley 1150 de 2007.

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.


Cincuenta y cinco millones setecientos cinco mil pesos (\$55.705.000) M/cte.

Para definir el monto a contratar se tomó como referencia las ofertas realizadas por las empresas de consultoría invitadas a presentar propuesta económica, así como la equivalencia de valores de este tipo de estudios con los tiempos y perfiles que establece la tabla de honorarios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, Resolución No. No. 022 del 21 de enero de 2016, para un profesional con título de posgrado y más de siete (7) años de experiencia profesional específica o relacionada con el objeto a contratar.

7.1 FORMA DE PAGO

No. Pagos	Requisito para el pago
Primer pago del 20%	Se realizará contra la presentación del cronograma de actividades y plan de trabajo, previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato y la certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y/o parafiscales, conforme a lo establecido en la Ley 789 de 2002, Ley 1150 de 2007 y los demás decretos reglamentarios.
Segundo pago del 50%	Se realizará a la radicación del documento de diagnóstico y proyecto de intervención ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato y la certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y/o

⁴INVITACIÓN PRIVADA. Para el perfeccionamiento de contratos independientemente de su naturaleza o clase, cuya cuantía sea igual a cien (100) S.M.L.M.V y hasta quinientos (500) S.M.L.M.V., incluido IVA, la Empresa invitará a diferentes proveedores de bienes, servicios u obra, con el fin que presenten una propuesta para contratar con LA EMPRESA. Se invitará a participar a un mínimo de Tres (3) proveedores, las cuales pueden ser realizadas por correo electrónico."

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ Transformando la ciudad	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha: 10 de Febrero de 2017	Página: 16 de 22

	parafiscales, conforme a lo establecido en la Ley 789 de 2002, Ley 1150 de 2007 y los demás decretos reglamentarios.
Ultimo pago del 30%	El último pago estará sujeto a la expedición del concepto favorable por parte de la entidad correspondiente y a la liquidación del contrato, previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato y la certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y/o parafiscales, conforme a lo establecido en la Ley 789 de 2002, Ley 1150 de 2007 y los demás decretos reglamentarios.

8. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Certificado de disponibilidad presupuestal número 924 del 26 de septiembre de 2017, expedido por la Subgerencia de Gestión Corporativa.

9. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

Se requiere para la ejecución del presente contrato, una persona natural o jurídica que cuente con experiencia en consultoría, dirección, coordinación o supervisión de estudios de valoración patrimonial y que cuente con un equipo de trabajo calificado.

La empresa dará observancia a los principios de la función administrativa y de la contratación estatal, en los términos de la Constitución Política Colombiana y las leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, para lo cual se realizará la ponderación de calidad de las propuestas presentadas sobre los cuales se obtendrá un máximo de 1000 PUNTOS tal como se muestra a continuación:

FACTORES DE EVALUACIÓN

No.	FACTOR	CRITERIO	PUNTAJE
-----	--------	----------	---------



EMPRESA DE
RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ
Transformamos Ciudad

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

Proceso de Gestión Contractual

Código: FT-GC-DPCD-01

Versión: 2.0


Fecha: 10 de Febrero de 2017

Página: 17 de 22

1.	TECNICOS – Experiencia equipo de trabajo – Cronograma de ejecución	PONDERACIÓN POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO:				400	Puntos
		PERFIL	DESCRIPCIÓN	AÑOS DE EXPERIENCIA No. ESTUDIOS	PUNTAJE MÁXIMO		
		Director de Estudio	Por cada título de postgrado	25 puntos	75		
			Por cada año de experiencia adicional a la general	20 puntos	100		
		Estudios de valoración patrimonial realizados	Por cada estudio de valoración patrimonial de un Bien de Interés Cultural en Bogotá D.C. (certificado) que haya realizado en los últimos cinco años	25 puntos	125		



2.	ECONÓMICOS – Valor de la propuesta	<p>PONDERACIÓN POR EVALUACIÓN ECONÓMICA:</p> <p>A efectos de la evaluación económica, las ofertas económicas que serán tenidas en cuenta serán aquellas que cumplan con los requisitos que se describen a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> De recibirse sólo una oferta durante el proceso, se asignará el puntaje correspondiente y se recomendará aceptar su oferta, siempre y cuando el valor no supere el valor máximo establecido en estos Términos de Referencia. En caso de recibirse varias ofertas en el proceso, se valorarán aquellas ofertas que se encuentren en el rango del 75% y 125% del Precio de Referencia (P_{ref}), de acuerdo a lo siguiente: <table border="1" data-bbox="586 853 1230 1140"> <thead> <tr> <th>ÍTEM</th> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>PUNTAJE MÁXIMO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Valoración económica de la propuesta</td> <td>Si la oferta está valorada por debajo del 75% del precio de referencia*</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>Si la oferta está valorada entre el 75% y el 115% del precio de referencia*</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>Si la oferta está valorada por entre el 115% y el 125% del precio de referencia*</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table> <p>*El precio de referencia es igual a:</p> $P_{ref} = \frac{X_{arit} + Vc}{2}$ <p>Donde, P_{ref}: Precio de Referencia X_{arit}: promedio aritmético de todas las ofertas recibidas Vc: presupuesto del contrato por la entidad Nota: Para el cálculo del promedio aritmético (X_{arit}) se incluirá el valor de las ofertas recibidas.</p>	ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE MÁXIMO	Valoración económica de la propuesta	Si la oferta está valorada por debajo del 75% del precio de referencia*	400	Si la oferta está valorada entre el 75% y el 115% del precio de referencia*	300	Si la oferta está valorada por entre el 115% y el 125% del precio de referencia*	200	500	Puntos
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE MÁXIMO												
Valoración económica de la propuesta	Si la oferta está valorada por debajo del 75% del precio de referencia*	400												
	Si la oferta está valorada entre el 75% y el 115% del precio de referencia*	300												
	Si la oferta está valorada por entre el 115% y el 125% del precio de referencia*	200												
P	APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	<p>Ponderación por evaluación económica:</p> <table border="1" data-bbox="651 1538 1166 1991"> <thead> <tr> <th>CONDICIÓN</th> <th>PUNTAJE MÁXIMO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato con el 100% de personal de nacionalidad Colombiana</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato con hasta el 80% de personal de nacionalidad Colombiana</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato entre el 50% y el 80% de personal de nacionalidad Colombiana</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato con menos del 50% de personal de nacionalidad Colombiana</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	CONDICIÓN	PUNTAJE MÁXIMO	A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato con el 100% de personal de nacionalidad Colombiana	100	A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato con hasta el 80% de personal de nacionalidad Colombiana	50	A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato entre el 50% y el 80% de personal de nacionalidad Colombiana	30	A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato con menos del 50% de personal de nacionalidad Colombiana	20	100	Puntos
CONDICIÓN	PUNTAJE MÁXIMO													
A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato con el 100% de personal de nacionalidad Colombiana	100													
A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato con hasta el 80% de personal de nacionalidad Colombiana	50													
A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato entre el 50% y el 80% de personal de nacionalidad Colombiana	30													
A la propuesta que ofrezca ejecutar el contrato con menos del 50% de personal de nacionalidad Colombiana	20													
TOTAL			1.000	Puntos										

	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DPCD-01	Versión: 2.0
	Fecha: 10 de Febrero de 2017	Página: 19 de 22

4.1 Criterios para seleccionar la oferta más favorable.

CRITERIOS HABILITANTES

La oferta más favorable será aquella que, teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos, represente la mejor oferta o la mejor relación costo-beneficio para la entidad, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos.

Para el presente proceso se establecen requisitos de orden jurídico y financiero comunes que debe cumplir los proponentes:

CAPACIDAD JURÍDICA

La verificación de los requisitos de capacidad jurídica no tiene ponderación alguna, pero habilita o no la propuesta. Su objetivo es verificar si el proponente cumple o no con los requerimientos legales y normativos de los términos de referencia. Los invitados no deben estar incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 8 de la ley 80 de 1993 y ley 1150 de 2007.

Documentos Jurídicos.

- Carta de presentación:
- Certificado de existencia y representación legal.
- Autorización del órgano social.
- Garantía de seriedad de la propuesta.
- Acreditación para el pago de los aportes a los sistemas de seguridad social integral, riesgos laborales y parafiscales.
- Inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP)

Para las Personas Naturales:

- Ser Arquitecto y/o Ingeniero Civil con Tarjeta Profesional y/o Matrícula según el caso, y certificado de la vigencia.
- En caso de contar con establecimiento de comercio, con registro mercantil vigente certificado expedido por la Cámara de Comercio con una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario con relación a la fecha límite para presentar ofertas, cuya actividad principal sea igual o similar al objeto a contratar.

CAPACIDAD FINANCIERA

Para efectos de la verificación financiera el proponente debe acreditar mediante el Registro Único de Proponentes, los siguientes índices de la capacidad Financiera con corte a 31 de diciembre de 2016:

ÍNDICES DE LA CAPACIDAD FINANCIERA:

Índice de liquidez: Determina la capacidad de pago de la empresa, para cubrir los pasivos a corto

⁵ Artículo 12 de la Ley 1508 de 2012 – Factores de selección objetiva

plazo. Se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Liquidez} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$$

Dicho indicador financiero debe ser igual o superior a 1,5.

Endeudamiento: Mide la proporción de los activos que están financiados por terceros, Se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Endeudamiento} = \text{Pasivo total} / \text{Activo total}$$

Dicho indicador financiero debe ser igual o inferior a 60%.

Razón de Cobertura de Interés: se entiende como la utilidad operacional sobre los gastos de interés Se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Razón de Cobertura de Interés} = \text{Utilidad operacional} / \text{gastos de interés}$$

Dicho indicador financiero debe ser Utilidad Positiva

Capacidad Organizacional

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

(a) Rentabilidad del patrimonio: utilidad operacional / patrimonio. = Positiva

(b) Rentabilidad del activo: utilidad operacional / activo total. = Positiva

Nota 1: Para Índices de La Capacidad Financiera y de Capacidad Organizacional. En el caso de los Consorcios o las Uniones Temporales la verificación de los indicadores financieros anteriormente señalados se calculará independientemente para cada miembro del consorcio o la unión temporal y se determinará, el indicador total del proponente, por la suma de los valores resultantes ponderados, según el porcentaje de participación establecido en el acta de constitución por sus miembros. Para efectos de los Consorcios cuando este documento no señale dicho porcentaje la ponderación se hará por partes iguales entre el número de integrantes.

Nota 2: En el evento que el proponente o los integrantes del consorcio o unión temporal, no hayan actualizado la información financiera a 2016 en el RUP, deberán presentar el balance general a 31 de diciembre de 2016, debidamente suscrito por el representante legal, contador y revisor fiscal (si a ello hubiere lugar); Certificación de los Estados Financieros (suscrito por el Representante Legal y Contador Público); Dictamen de los Estados Financieros (suscrito por Revisor Fiscal o Contador Independiente), de acuerdo a las normas contables vigentes y adjuntando los documentos pertinentes de dichos profesionales (tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores con vigencia no superior a tres meses teniendo en cuenta la fecha de cierre del proceso.

Nota 3: 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 inhabilitado y en consecuencia incurrirá en causal de rechazo de la propuesta.

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

Los participantes no deben estar incurso en ninguna de las circunstancias de inhabilidades e incompatibilidades contempladas en la ley 80 de 1993, ley 1474 de 2011 y Código Disciplinario Único, Manual de contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

Criterios de desempate

1	En caso de empate en el puntaje total de dos o más ofertas, la Subgerencia de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá escogerá el oferente que tenga el mayor puntaje en el primero de los factores de escogencia y calificación ⁶ .
2	Si persiste el empate, escogerá al oferente que tenga el mayor puntaje en el segundo de los factores de escogencia y calificación y así sucesivamente hasta agotar la totalidad de los factores de escogencia y calificación. ⁷

10. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y en los artículos 2.2.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, y con base en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo elaborado por Colombia Compra Eficiente, la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ ha evaluado, tipificado, estimado y asignado los siguientes riesgos previsibles involucrados en la presente contratación, los cuales se encuentra en el formato con código GC-FT-201 "ANEXO No.1 "Matriz de Riesgos EP Contratación Directa".

11. GARANTÍAS PARA EL PROCESO

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del contrato, el contratista deberá constituir una garantía a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, identificada con NIT 830.144.890-8, conforme lo establecido en los artículos 2.2.1.2.3.1.1. y siguientes del Decreto 1082 de 2015. (Ver anexo de garantías que se incluye en indicando las vigencias).

1. **Cumplimiento de las Obligaciones:** Por el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, vigente por el término de ejecución del mismo y seis (6) meses más.
2. **Calidad del servicio:** Por el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, vigente por el término de ejecución del mismo y seis (6) meses más.
3. **De Salarios y Prestaciones Sociales:** Por el diez por ciento (10%) del valor total del contrato, vigente por el plazo de ejecución del mismo y tres (3) años más.

12. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato será ejercida por el Gerente de Estructuración de Proyectos de la

⁶ Artículo 2.2.1.1.2.2.9. del Decreto 1082 de 2015

⁷ Ibíd.



EMPRESA DE
RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ
Transformamos ciudad

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

Proceso de Gestión Contractual

Código:	FT-GC-DPCD-01	Versión:	2.0
Fecha:	10 de Febrero de 2017	Página:	22 de 22

Subgerencia de Gestión Urbana. El supervisor será responsable de aprobar los pagos, los informes que presente el contratista y de proyectar el acta de recibo final para terminación de contrato, cuando sea el caso, y en general cumplir con lo previsto en el Manual de Contratación de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ.

13. NO VINCULACIÓN LABORAL

La ejecución del contrato no generará relación laboral alguna entre las partes intervinientes, ni entre éstas y el personal que se utilice para la ejecución del mismo.

14. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

PARA FUNCIONAMIENTO

Al momento de elaborar el presente estudio previo se revisó el plan anual de adquisiciones aprobado y publicado por la entidad para la presente vigencia.

Atentamente,

SOLICITANTE	
Firma	
	Diana Covaleda Sáñas
	Subgerente de Gestión Urbana

Proyectó: Gladys Luna Gaona, Contratista, Subgerencia de Gestión Urbana