

## **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**INVITACIÓN PÚBLICA No. 001 de 2.017**

**Adenda No. 03**

**OBJETO:**

**Venta de los derechos fiduciarios de los que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. es propietaria en el Patrimonio Autónomo “P.A Derivado Carrera Décima”**

**Bogotá D.C., 24 de marzo de 2017**

### Adenda No. 3

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., empresa industrial y comercial del Distrito Capital, creada mediante Acuerdo Distrital 33 de 1999, modificado mediante Acuerdo Distrital 643 del 2016 proferido por el Concejo de Bogotá, informa a los interesados que se aclaran los términos de referencia de la Invitación Pública 01 de 2017, con base en las observaciones y aclaraciones realizadas a los mismos.

**PRIMERA.** Modifíquese el Capítulo I, el cual quedará así:

#### 1. CRONOGRAMA DEL PROCESO:

ACTIVIDAD	FECHA
PUBLICACIÓN DE PROYECTO DE TÉRMINOS DE REFERENCIA	13 de febrero de 2017
PLAZO PARA PRESENTAR OBSERVACIONES AL PROYECTO DE TÉRMINOS DE REFERENCIA.	Del 14 de febrero al 6 de marzo de 2017 hasta las 10:00 a. m.
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES	Del 7 de marzo al 10 de marzo de 2017
PUBLICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS	13 de marzo de 2017
AUDIENCIA DE ACLARACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS	15 de marzo de 2017 a las 10:00 a. m
VISITA TÉCNICA AL SITIO	16 de marzo de 2017
PLAZO MÁXIMO PARA EXPEDIR ADENDAS	24 de marzo de 2017
PLAZO LÍMITE PARA EL RECIBO DE PROPUESTAS Y CIERRE DE LA INVITACIÓN	29 de marzo de 2017 a las 10:00 a. m.
HABILITACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS	Del 30 de marzo al 3 de abril de 2017
PUBLICACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN	04 de abril de 2017
PLAZO PARA REALIZAR OBSERVACIONES AL INFORME DE EVALUACIÓN	Del 5 al 7 de abril de 2017 hasta las 10:00 a. m.
PLAZO RESPUESTA A OBSERVACIONES	12 de abril de 2017
PUBLICACIÓN DE LA DECISIÓN SOBRE LA MEJOR PROPUESTA	17 de abril de 2017
SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	5 días siguientes a la fecha de publicación de la decisión sobre la mejor propuesta

**SEGUNDO:** Modifíquese los numerales 2.2 y 2.5 del Capítulo II, los cuales quedarán así:

#### “ 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Teniendo en cuenta que el proceso de ofertas del Polígono 9, arrojó sólo 15 interesados en vivienda de reposición que representaban 22 unidades de las 67 planteadas para

construir, surgió la necesidad de realizar un análisis comercial y un avalúo del inmueble para seleccionar un modelo de negocio.

El resultado del análisis realizado por la firma APRA, fue que el uso con mayor opción comercial en el inmueble es el de oficinas y no el desarrollo del reuso de la edificación para vivienda, resultado que desvirtúa el espíritu del proyecto inicial, el cual se orientaba a la generación de vivienda.

En consecuencia, surge la necesidad de comercializar el edificio bajo el uso predominante actual de oficinas. Así las cosas, mediante otrosí integral No. 3 del contrato de fiducia mercantil, suscrito en noviembre de 2016, se determinó que se podrán comercializar, vender o arrendar las áreas existentes en el edificio señalado, para los usos ya establecidos, e incluso vender sus derechos fiduciarios.

Por lo anterior, se determina que desde el punto de vista inmobiliario la mejor opción es la venta de los derechos fiduciarios a través de un proceso de selección que permita escoger la mejor oferta.”

## **“2.5. FUNDAMENTOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:**

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., es una empresa industrial y comercial, la cual conforme al artículo 3 de su Manual de Contratación y al artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, *“I(...) estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen 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 económicas y comerciales”*.

Así las cosas, la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., dando cumplimiento a los principios de la función pública establecidos en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, desarrollará el presente proceso de venta de los derechos fiduciarios.

Igualmente debe indicarse que conforme al artículo 4 del Acuerdo 643 de 2016 expedido la Empresa, en cumplimiento de su objeto podrá *“Vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria, y demás actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario.”*

El Manual de Contratación de la Empresa, es un mecanismo de gestión estratégica que tiene como propósito servir de apoyo en el cumplimiento de su objeto y *“orientar en la gestión misional a los servidores públicos que la conforman, a los contratistas y a los oferentes que pretendan participar en sus procesos contractuales, buscando el cumplimiento de los fines, la continua y eficiente prestación de sus servicios y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados todo ello en el marco de los principios que gobiernan la acción de la empresa”*.

Este documento establece en los numerales 2.2.1 y 2.2.5, los criterios de selección de bienes, proveedores y servicios, dispone que en el evento en que la cuantía del contrato a suscribir exceda los quinientos salarios mínimos (500 SMLMV) incluido IVA, la Empresa solicitará de manera pública ofertas, a través de la publicación de un aviso en su página web.

Conforme al avalúo comercial del predio objeto de venta se tiene que el valor excede los 500 S.M.L.M.V. incluido IVA, por lo anterior, la Empresa en cumplimiento de la norma citada, publicará en la página [www.eru.gov.co](http://www.eru.gov.co) la invitación pública a presentar ofertas para la venta de los derechos fiduciarios que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. es propietaria en el Patrimonio Autónomo “P.A Derivado Carrera Décima”.

**TERCERO:** Se modifica el numeral 3.3. del Capítulo III, el cual quedará de la siguiente manera:

**“3.3. CORRESPONDENCIA:**

Cualquier información o sugerencia o comunicación que envíen los proponentes a relacionada o en desarrollo de este proceso deberá dirigirse por escrito de la siguiente forma:

Señores:

**EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA**

**Autopista Norte No. 97-70 Piso 4**

Ref.: Venta de **los derechos fiduciarios que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. es propietaria en el Patrimonio Autónomo “P.A Derivado Carrera Décima”**, al correo electrónico [contratación@eru.gov.co](mailto:contratación@eru.gov.co), con la misma referencia.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano no se responsabiliza por correspondencia enviada a otras direcciones o dependencias diferentes a las mencionadas anteriormente, o por fuera del horario establecido.”

**CUARTO:** Se modifica el numeral 4.6.del Capítulo IV, el cual quedará así:

**“4.6. FORMA DE PAGO**

El valor base de oferta de los derechos fiduciarios será de OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$8.825.000.000) que deberán cumplir los siguientes parámetros mínimos :

1. Se deberá realizar un primer pago por un valor del 5%, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de publicación por parte de la Empresa, de la mejor oferta de compra de los derechos fiduciarios.
2. Se deberá haber pagado mínimo el 40% del valor total ofertado en el término de un año contado a partir de la suscripción del contrato de promesa de compraventa que llegue a ser suscrito con ocasión de este proceso de selección.
3. El valor restante debe pagarse en un plazo que en ningún caso podrá superar dos (2) años, contados a partir de la fecha del primer pago.

El oferente deberá proponer en el Anexo No. 2 del presente documento el número de pagos, el monto y plazo para pagar la totalidad de su oferta de compra, sin que se excedan veinticuatro meses (24) meses, teniendo en cuenta los pagos y los periodos establecidos en los literales 1 al 3 del presente numeral.

Se deberá realizar un primer pago del 5% del valor de la oferta durante los treinta días (30) calendario posteriores a la publicación de la decisión de mejor oferta de compra de los derechos fiduciarios.

En el evento que el comprador no pague los valores ofertados en el plazo estipulado en su oferta económica, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano podrá dar por terminado el contrato, retener el valor del primer pago y el 20% de lo pagado a título de arras de retractación.

La oferta más favorable será la que arroje el mayor VPN, que en todo caso no podrá ser inferior al valor base de \$8.825.000.000. Su cálculo se realizará teniendo en cuenta la siguiente fórmula:

$$VP(i) = \frac{A_0}{(1+i)^0} + \frac{A_1}{(1+i)^1} + \frac{A_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{A_N}{(1+i)^N}$$

Dónde:

**A** = pago del mes 0 a N

**N** = mes de pago

**I** = DTF (EM)

La tasa de descuento a aplicar será 0.548% mensual. <sup>1</sup>

**QUINTO:** Se modifica el Capítulo VI, el cual quedará de la siguiente manera:

## **“CAPITULO VI EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA**

### **6.1. EVALUACIÓN PROPUESTA ECONÓMICA**

El valor base de oferta de compra de los derechos fiduciarios será de \$8.825.000.000.

1. Se deberá realizar un primer pago del 5%, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de publicación por parte de la Empresa, de la mejor oferta de compra de los derechos fiduciarios.
2. Se deberá haber pagado mínimo el 40% del valor total ofertado en el término de un año contado a partir de la suscripción del contrato de promesa de compraventa que llegue a ser suscrito con ocasión de este proceso de selección.
3. El valor restante debe pagarse en un plazo que en ningún caso podrá superar dos (2) años, contados a partir de la fecha del primer pago.

El oferente deberá proponer en el Anexo No. 2 del presente documento el número de pagos, el monto y plazo para pagar la totalidad de su oferta, sin que se excedan veinticuatro meses (24) meses, teniendo en cuenta los pagos y los periodos establecidos

---

<sup>1</sup> La DTF efectiva anual de referencia (6.78%) es el promedio aritmético de las DTF efectivas anuales reportadas por el Banco de la República durante el año 2106.

en los literales 1 al 3 del presente numeral, que en todo caso no podrá ser inferior al valor base de \$8.825.000.000.

Deberá realizar un primer pago del 5% del valor de la oferta durante los treinta días (30) calendario posteriores a la publicación de la decisión de mejor oferta de compra de los derechos fiduciarios.

En el evento que el comprador no pague los valores ofertados en el plazo estipulado en su oferta económica, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano podrá dar por terminado el contrato, retener el valor del primer pago y el 20% de lo pagado a título de arras de retractación.

Se aclara que en ningún evento la Empresa asumirá el valor de las mejoras realizadas por el comprador.

La oferta más favorable será la que arroje el mayor VPN, que en todo caso no podrá ser inferior al valor base de \$8.825.000.000. Su cálculo se realizará teniendo en cuenta la siguiente fórmula:

$$VP(i) = \frac{A_0}{(1+i)^0} + \frac{A_1}{(1+i)^1} + \frac{A_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{A_N}{(1+i)^N}$$

Dónde:

**A** = pago del mes 0 a N

**N** = mes de pago

**I** = DTF (EM)

La tasa de descuento a aplicar será 0.548% mensual. <sup>2</sup>

Para el efecto debe diligenciarse de manera completa el Anexo No. 2 del presente documento.”

**SEXTO:** Se modifica el numeral 10.9 del Capítulo X, el cual quedará así:

#### **“10.9. ASPECTOS ECONÓMICOS GENERALES**

Se debe diligenciar el Anexo No. 02 correspondiente al valor total ofrecido y cada una de las casillas de este formato. El valor de la propuesta debe estar expresado en pesos colombianos.

El proponente debe diligenciar el Anexo No. 02, y presentarlo por escrito el cual es parte integral de los Términos de Referencia, de la propuesta y del contrato que llegase a celebrar.

El oferente deberá presentar su oferta en pesos colombianos, sin anotar centavos, aproximando por exceso o por defecto al entero más cercano así: si es superior a 50 centavos, se aproxima al entero siguiente y si es inferior o igual a 50 centavos se baja al entero anterior.

---

<sup>2</sup> La DTF efectiva anual de referencia (6.78%) es el promedio aritmético de las DTF efectivas anuales reportadas por el Banco de la República durante el año 2106.

Cualquier inconveniente que se presente durante la ejecución del contrato debido a una mala elaboración del cálculo del costo de la propuesta será responsabilidad exclusiva del proponente, debiendo asumir los mayores costos y/o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones.”

**SÉPTIMO:** Se modifican los numerales 11.1, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6 y 11.8 del Capítulo XI, los cuales quedarán de la siguiente manera:

#### **“11.1. Plazos Contractuales**

Una vez habilitada la mejor propuesta, se procederá a suscribir un contrato de promesa de compraventa, sin perjuicio de la cláusula de decisión empresarial, que le permite a la Empresa abstenerse de suscribir el contrato

La transferencia de los derechos fiduciarios se hará una vez se haya recibido el pago del 100% del valor de los mismos.

Una vez recibido el pago total, se procederá a suscribir el contrato de venta de los derechos fiduciarios con el cual se perfecciona la transferencia de la titularidad de los mismos.

#### **11.3. Entrega de los inmuebles**

Con el pago del 40% del valor de los derechos fiduciarios ofertado, se realizará la entrega de las unidades inmobiliarias a título de mera tenencia, exclusivamente para realizar actividades de comercialización relacionadas con: preventa o contratos de arrendamiento de las unidades inmobiliarias que conforman los derechos fiduciarios, en los cuales se establezca la condición resolutoria expresa, en caso de incumplimiento de la promesa de compraventa que se llegue a suscribir bajo el presente proceso de selección. En estos eventos, los contratos de arrendamiento podrán ser terminados o cedidos a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, como se hará constar en los distintos instrumentos contractuales y sus derivados.

La transferencia de los derechos fiduciarios se realizará una vez se haya recibido el pago del 100% del valor total ofertado.

#### **11.4. OBLIGACIONES GENERALES DEL COMPRADOR**

Serán obligaciones generales del COMPRADOR, las siguientes:

1. Cumplir el objeto del contrato de Promesa de compraventa de derechos fiduciarios de forma completa y oportuna, ejecutándolo con la diligencia debida.
2. Disponer de los recursos financieros que requiera para el óptimo cumplimiento del objeto del contrato.
3. Guardar la debida reserva y confidencialidad respecto a la información relacionada con la operación a realizar.
4. Indemnizar al vendedor y/o fiduciario por la totalidad de los perjuicios que le sean ocasionados en virtud del incumplimiento de sus obligaciones contractuales.
5. Establecer las garantías requeridas por el contratante.

#### **11.5 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL COMPRADOR**

1. Suscribir el contrato de promesa de compraventa dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la publicación por parte de la Empresa de la mejor propuesta.
2. Pagar el 100% del precio ofertado y en los plazos establecidos contractualmente.
3. Realizar un primer pago del 5% del valor total de los derechos fiduciarios, en un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de publicación por parte de la Empresa de la mejor propuesta.
4. Asumir por su cuenta y riesgo las obras de adecuación que considere necesarias para efectuar el modelo de negocio que a bien tenga desarrollar, en las etapas contractuales de pago que así lo permitan.
5. Asumir el pago de servicios públicos, servicio de vigilancia, aseo y mantenimiento del predio, a partir de la entrega a título de mera tenencia del mismo.
6. Asumir el pago de la comisión fiduciaria y pago de impuestos prediales a partir de la transferencia de los derechos fiduciarios.
7. Presentar en debida forma toda la documentación requerida en este contrato para llevar a cabo las gestiones conducentes al perfeccionamiento del eventual contrato que sea suscrito. La oferta y la evaluación de la misma requerirán de la suscripción de un contrato de promesa de compraventa para que genere efectos contractuales viculantes.
8. Recibir a título de mera de tenencia el inmueble una vez se haya pagado el 40% del valor de los derechos fiduciarios ofertado.
9. Realizar exclusivamente actividades de comercialización relacionadas con preventa o contratos de arrendamiento de las unidades inmobiliarias que conforman los derechos fiduciarios, en los cuales se establezca la condición resolutoria expresa en caso de incumplimiento de la promesa de compraventa que se llegue a suscribir bajo el presente proceso de selección. En estos eventos, los contratos de arrendamiento podrán ser terminados o cedidos a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, como se hará constar en los distintos instrumentos contractuales y sus derivados.
10. Suscribir el documento de transferencia de los derechos fiduciarios una vez haya pagado el 100% del valor total ofertado.

#### **11.6. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL VENDEDOR.**

1. Presentar el certificado de los Derechos Fiduciarios, con el detalle de la conformación de los mismos, expedido por la Fiduciaria Colpatria como Vocera del Patrimonio Autónomo Derivado Carrera Décima
2. Aportar los siguientes documentos: 1) El estado de cuenta del impuesto predial de los últimos años, al día por concepto de pagos. 2) Paz y Salvo por concepto de contribución de valorización. 3) Paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios. 4) Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado, libre de gravámenes y limitaciones de dominio.
3. Suscribir el documento de promesa de compraventa dentro de los **cinco** (5) días siguientes a la fecha de la publicación por parte de la Empresa de la mejor propuesta, siempre que la Empresa no haga uso de la cláusula de decisión Empresarial
4. Suscribir el documento de cesión que perfecciona la venta de los derechos fiduciarios entre el comprador, la fiduciaria y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (como fideicomitente), una vez reciba el pago del 100% del valor ofertado.



5. Terminar el contrato de promesa de compraventa de los derechos fiduciarios en el evento que el comprador, incumpla con el pago de las cuotas pactadas y queda facultada para retener el valor del anticipo, y el 20% de lo pagado a título de arras de retractación.
6. Salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios conforme a la ley.

#### 11.8. Multas

Procede su imposición en los casos en que el Comprador ejecute en forma tardía sus obligaciones o las incumpla parcialmente, salvo fuerza mayor o caso fortuito, y se impondrá sin perjuicio de que se pueda imponer y cobrar la cláusula penal, hacer efectivas las garantías y declarar la terminación anormal del contrato, según sea el caso. Por lo anterior, las partes acuerdan que se causarán pagos a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano diarios y sucesivas del cero punto cero dos por ciento (0.02%) del valor total y final del contrato, sin superar el 10% del valor de éste. El pago o la deducción de las sumas antes pactadas, no exoneran al Comprador de su obligación de ejecutar el contrato y de las demás responsabilidades y obligaciones derivadas del mismo.”

**OCTAVO:** Se modifica el Anexo No. 2, el cual quedará así:

#### “ANEXO NO. 2

VALOR DE LA OFERTA :	\$ (Números y Letras)
----------------------	--------------------------

PAGO	MES DEL CONTRATO	%	VALOR DEL PAGO
1	Mes 1	5%	
2	...		
3	...		
N (no mayor a 24 meses)	Mes n		

---

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL”

La presente Adenda a los términos de referencia se suscribe a los veinticuatro (24) días del mes de marzo de 2017.

Cordialmente,

**(Original firmado)**  
**EDUARDO AGUIRRE MONROY**  
**Gerente General**

**(Original firmado)**  
**ELIZABETH CAICEDO BELLO**  
**Subgerente Jurídica**

**(Original firmado)**  
**IVÀN FLÒREZ AGUILAR**  
**Subgerente de Gestión Inmobiliaria**

Proyectó: Rosario Fernández de Soto Pombo – Contratista Subgerencia Jurídica  
Martha Ines Güiza – Directora Comercial  
Revisó: Talma Furnieles G. – Directora de gestión Contractual  
Aprobó: Talma Furnieles G – Directora de gestión Contractual