

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

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

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada al sector hábitat de la administración distrital, que tiene por objeto principal “*identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C.*”, naturaleza jurídica que fuera determinada desde el acto de creación y posterior fusión determinada mediante el Acuerdo No. 643 de 2016 del Concejo Distrital.

De igual manera, la Junta Directiva de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.**, mediante el Acuerdo 47 de 2022, “*Por el cual se modifican y se adoptan los Estatutos Sociales de la EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D. C., Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital*”, en su artículo 2, establece que la Empresa tiene como objeto tiene principal “[...] *identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C., y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa. Igualmente compondrá su objeto, la realización de las siguientes actividades: (...) 1. 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 a la Ley 1537 de 2012 y demás normas concordantes. [...] 3. Gestionar, liderar, ejecutar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, y en general, de proyectos estratégicos en cualquier clase de suelo de acuerdo con la política del Sector Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. [...] y “6. Vender, comprar, administrar, construir, **alquilar o arrendar inmuebles**; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria, y demás actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario.*”.

Ahora bien, de conformidad con lo señalado en el referido acuerdo, el patrimonio de la EMPRESA, entre otros, estará conformado por “*...los derechos y participaciones que tiene METROVIVIENDA a título de constituyente, fideicomitente executor, administrador de recursos, miembro de la Junta del Fideicomiso, Fideicomisario o Beneficiario o cualquier otra modalidad de participación o posición contractual que tenga METROVIVIENDA, en las fiducias públicas y privadas, encargos fiduciarios, y recursos en productos financieros constitutivos o asociados a portafolios de inversión, vigentes o en proceso de liquidación a la fecha de la puesta en funcionamiento de la empresa en virtud de la fusión por absorción realizada*”. En consecuencia, la Empresa mantiene su participación en los patrimonios autónomos constituidos, que se encontraban vigentes al momento de la fusión.

De otro lado, de acuerdo con el Acuerdo 004 del 21 de octubre de 2016 “**Por el cual se adopta la estructura organizacional, la planta de cargos y se definen las funciones de las dependencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.**”, corresponde a la Dirección Comercial de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, entre otras, las siguientes funciones:

(...)

5. *Diseñar, proponer, implementar y operativizar mecanismos de comercialización para el desarrollo y la ejecución de los proyectos priorizados por la Empresa, definiendo los esquemas de negocio y términos de referencia necesarios para su ejecución.*

9. *Definir criterios y adelantar el proceso de comercialización de inmuebles a entidades públicas o personas naturales o jurídicas del sector privado interesadas en la construcción de proyectos de vivienda de interés social en la ciudad.*

10. *Ejecutar el componente de administración de los predios que hayan sido adquiridas por la Empresa y hayan sido transferidos a un patrimonio autónomo.*

De otra parte, por medio de la Resolución 460 del 2019 expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., por medio del cual se modificó el Manual Específico de Funciones y Competencias para los Empleados de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., se estableció que el propósito principal de la Dirección Comercial consiste en: “**Dirigir el proceso de comercialización del suelo y de los negocios inmobiliarios ejecutados por la entidad, con el fin de promover el desarrollo de los proyectos planeados acorde a las políticas de la Empresa, administrando los bienes Inmuebles adquiridos con recursos propios o transferidos a patrimonios autónomos.**”.

Por este motivo, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, en el marco de las funciones anteriormente relacionadas, se encuentra adelantando la oferta de servicios para desarrollar su gestión a través de diferentes roles tales como **Gestor Inmobiliario**, para lo cual estamos facultados como empresa para vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria, y demás actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario.

Ahora bien, con anterioridad a la fusión de la empresa (Acuerdo Distrital 643 de 2016), a través del contrato de fiducia mercantil - No. 005 celebrado el 6 de febrero de 2007 por la Empresa de Renovación Urbana (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) con Fiduciaria Bogotá, se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado *San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista*, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, con el fin de promover el desarrollo inmobiliario de las manzanas 3, 10 y 22 del Barrio Santa Inés, predios que son propiedad del referido patrimonio autónomo.

En el marco del negocio fiduciario, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA** (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.), adelantó el proceso de selección de la fiduciaria cesionaria, derivado de lo cual fue seleccionada Alianza Fiduciaria S.A., entidad

fiduciaria con quien se formalizó la cesión de posición contractual a través de la Escritura Pública 3596 de fecha agosto 29 de 2013 de la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá.

Igualmente, mediante Resolución 0998 del 19 de mayo de 2009, la Secretaria Distrital de Planeación adoptó el Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino al estimar que la propuesta es urbanísticamente viable.

Por su parte, el artículo 10° de la Resolución 0998 del 19 de mayo de 2009 establece la posibilidad de modificar el Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino; razón por la cual, mediante la Resolución 1110 del 6 de septiembre de 2021 la Secretaria Distrital de Planeación ajustó el cronograma de ejecución y precisó el uso de vivienda contemplado en la norma del sector.

Posteriormente, a través de la Resolución 0366 del 10 de abril de 2015, se modificó el cronograma de ejecución del Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino, con el objetivo de ampliar el plazo de las etapas de desarrollo del plan y obtener el mejor aprovechamiento del proyecto, sin que se disminuyan las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos definidas en el Plan de Implantación para el desarrollo del uso comercial de escala metropolitana (Resoluciones 0998 de 2009 y 1110 de 2012), respecto a todos los aspectos urbanísticos de que trata la normativa aprobada para el conjunto de las manzanas 3, 10 y 22, especialmente la movilidad del sector aprobada en el estudio de tránsito, y la cantidad de espacio público del proyecto urbano.

Como parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario definitivo, en armonía con las obras en ejecución y en el marco del Plan Maestro de Espacio Público, el proyecto Temporal se estructuró, con el fin de revitalizar la manzana 22 y su incidencia en el contexto inmediato, generando las condiciones propicias para el desarrollo digno de las actividades de comercio del sector, sin que esta alternativa sustituya el desarrollo del Proyecto Inmobiliario aprobado por la norma que rige el proyecto (construcción de un centro comercial).

En Otrosí No 15 suscrito el 28 de septiembre de 2015, las partes modificaron el CONTRATO DE FIDUCIA, específicamente las Fases del Proyecto y la Comisión Fiduciaria. En este se establece que con la modificación del Plan de Implantación -Resolución 0366 del 10 de abril de 2015-, el cronograma de ejecución del Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino es de 84 meses contados a partir de la ejecutoria del citado acto administrativo y en el plazo que se determina para el cumplimiento de las acciones de mitigación, el desarrollo de las relacionadas con el espacio público deberá ejecutarse de manera prioritaria y conjunta a la construcción del proyecto definitivo durante los primeros cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo. De no cumplirse este plazo, previo a su vencimiento se deberá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación la modificación del cronograma con la debida justificación.

Ante esta situación, se procedió con la instalación del mobiliario tipo contenedor, la cual es temporal y se enmarca en el desarrollo del Plan Maestro de Espacio Público (contenidas en los artículos 29 y 30 del Decreto Distrital 215 de 2005, modificado por el Decreto Distrital 527 de



2014), que establece como una de las operaciones estrategias de gestión económica las *“Operaciones integrales de recuperación del espacio público y revalorización de inmuebles privados”*, e incorpora, como uno de sus aspectos básicos las acciones de *“Diseñar y desarrollar la construcción del mobiliario de la Red Pública, de los espacios análogos o los centros comerciales populares donde se localizarán los vendedores informales en proceso de organización”* y *“Ejecutar las intervenciones necesarias en los inmuebles privados para contener procesos de deterioro y elevar la calidad de las actividades localizadas en el sector, mejorar su imagen y garantizar su seguridad.”*

En tal sentido, el artículo 30 del citado Decreto Distrital, en relación a las Operaciones de construcción de espacios análogos y conexos con el espacio público, se establece que estas comprenden *“(…) el diseño, la construcción, la gestión inmobiliaria y la ejecución del programa de ventas en los espacios análogos, centros comerciales populares, recintos feriales y similares, con el propósito de mejorar el aprovechamiento del suelo, elevar la calidad del parque inmobiliario en zonas amenazadas por fenómenos de deterioro urbanístico, y generar localizaciones alternativas para vendedores informales en proceso de organización. (…)”*.

Una vez adecuado el mobiliario de contenedores, y como una alternativa temporal de aprovechamiento de los mismos para generar ingresos, en el 2016 se realizó un proceso de convocatoria, a través de la Invitación Pública 01 de 2016 con el objeto de *“Seleccionar un Agente Inmobiliario, persona jurídica idónea, que será la encargada de realizar tanto la comercialización de los espacios comerciales en arrendamiento, así como la operación y administración del complejo comercial “Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor”, ubicado en la Manzana 22 del sector de San Victorino, entre las Calles 9 y 10, y la Carrera 11 y la Avenida Caracas…”*

Como resultado de la invitación, el 4 de noviembre de 2016 se suscribió el contrato 03-2016, cuyo objeto es la *“Prestación de servicios para la realización de la comercialización en arrendamiento, operación y administración de las unidades comerciales que componen el Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino.”*, con la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, integrada por SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S, sociedad identificada con el NIT. 900.076.385-1, BIENES RAICES S.A.S, sociedad identificada con NIT. 900.818.418-1, HOLDINGRIP S.A.S identificada con el NIT. 900.521.065-9 y la INMOBILIARIA No 1 CASA GRANDE LTDA identificada con NIT. 900.085.789-1, cuyo plazo de ejecución culminó el 8 de marzo de 2019.

Es así como, la Dirección Comercial en el marco de sus funciones, adelantó la identificación de predios susceptibles para comercializar, bien sean de propiedad de la Empresa o de los patrimonios en los que ésta participa, dentro de estos inmuebles se identificaron las manzanas 10 y 22 de San Victorino, que cuentan con áreas que pueden ser aprovechadas temporalmente para la explotación comercial, contribuyendo de esta manera a la reactivación de la economía de un amplio sector de pequeños emprendedores, y vendedores informales identificados de conformidad con los criterios de priorización que establezca el Instituto para la Economía Social - IPES.

En este sentido, durante el año 2020, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., dio apertura el proceso PA SV-01-2020, el cual tuvo recomendación del Comité Evaluador del Proceso de Contratación No. PA SV-1-2020, la decisión de DECLARAR DESIERTO por incumplimiento de requisitos de un único proponente, tal y como consta en el acta de comité fiduciario No. 151 del 20 de noviembre de 2020.

Posteriormente, un grupo de empresarios del sector de San Victorino, indican que, a través de la figura de Unión Temporal, presentan oferta para tomar en modalidad de arrendamiento, los predios denominados Manzana 10 y 22, así como el mobiliario tipo contenedor ubicado en la manzana 22.

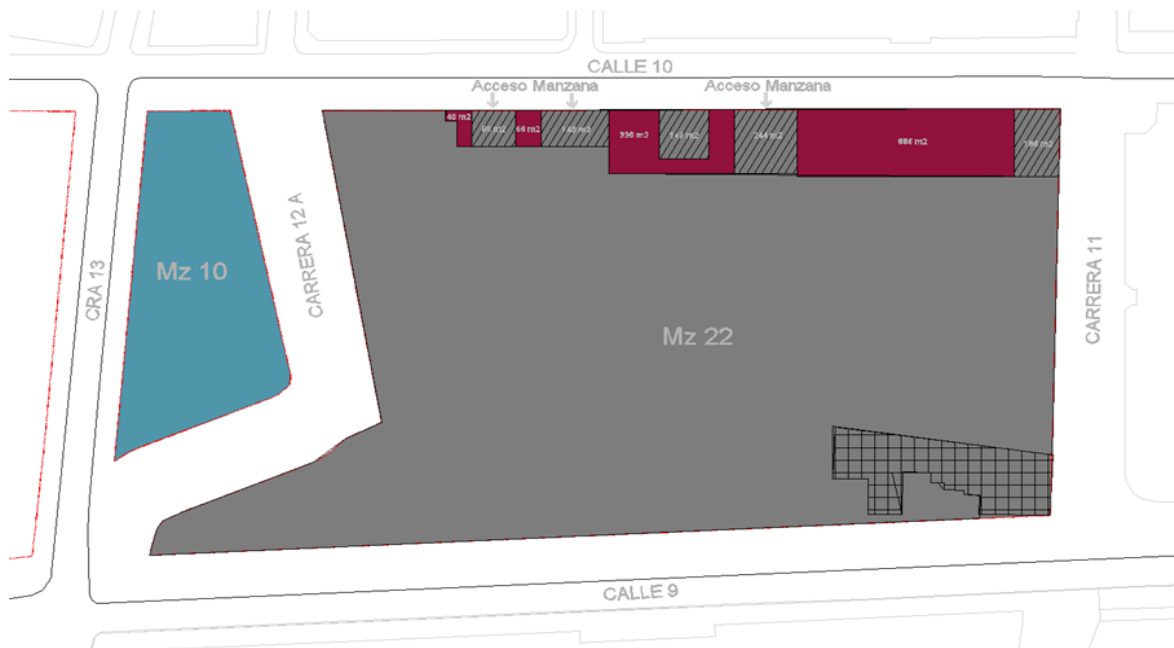
En aplicación de los principios de contratación estatal, la empresa informó a terceros que manifestaron su interés de manera oficial, que podrían igualmente presentar oferta, sin que se diera comunicación oficial de respuesta con una propuesta económica enfocada a la explotación comercial de los bienes muebles e inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento.

En consecuencia, Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del fideicomiso San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista, como vocera y administradora del Fideicomiso Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, suscribió con la “Unión Temporal Titan Group UT”, integrada por Integral Group International S.A.S., Colombia Malls S.A.S., e Inversiones Rus S.A.S., el contrato 001-2021 cuyo objeto consiste en *“Entregar en arrendamiento los predios denominados manzana 10 y 22, así como el mobiliario tipo contenedor ubicado en la manzana 22 del sector de San Victorino, ubicados entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la Avenida Caracas.”*, cuyo plazo de ejecución culmina el 18 de mayo de 2023..

En ese orden, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., durante la actual administración y en ejecución del Plan Distrital de Desarrollo *“Un nuevo contrato social y ambiental para el siglo XXI”*, avanza en la estructuración de un proceso basado en los principios de selección objetiva, transparencia y pluralidad de oferentes, en virtud del cual se identifique y seleccione la mejor oferta que permita la comercialización y desarrollo del proyecto **SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA**, que busca la vinculación de un Gerente Estructurador y Desarrollador que tendrá a su cargo la estructuración, la comercialización, el desarrollo y la ejecución del proyecto definitivo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista en las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés, que contemplará, a partir de un diseño participativo, la vinculación de los actores interesados, atendiendo en lo posible la mayor parte de los intereses identificados en esta zona. Se contempla el desarrollo del proyecto por etapas, siendo la primera la Etapa Preoperativa en la cual se desarrollarán los Estudios y Diseños, determinando la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto; la segunda, es la Etapa Operativa, en la cual se ejecutará la Construcción del Urbanismo y finalmente la ejecución del Proyecto Inmobiliario.

Sin embargo, en el entendido que el desarrollo inmobiliario del proyecto definitivo no tendrá inicio de manera inmediata por cuanto su ejecución estará supeditada al cumplimiento de un cronograma establecido por fases, donde para la primera *“Etapa 1 - Estructuración del proyecto y Estudios y Diseños del Proyecto Urbanístico e Inmobiliario”* se tiene estimado un plazo de dieciocho (18) meses, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en el marco de las estrategias para la reactivación de la economía de la Ciudad y con el propósito de contribuir a la revitalización inmediata del sector, mediante la inclusión de actores fundamentales por libre competencia; requiere adelantar un proceso de selección bajo la modalidad de Subasta Pública que garantice la aplicación de los principios de la contratación estatal, referidos a la selección objetiva y pluralidad de oferentes, para contratar una persona natural o jurídica que desarrolle el objeto de *“Entregar a título de arrendamiento los predios ubicados en el Sector de San Victorino del barrio Santa Inés, denominados manzana 10 y 22 y el mobiliario tipo contenedor en estas existente.”*, que permita la continuidad en la generación de ingresos y el aprovechamiento del espacio.

La identificación de los predios objeto del proceso a adelantar, se describen gráficamente a continuación:



Composición Manzana 10 y 22 San Victorino

-  Manzana 10 (Área 2501)
-  Manzana 22 (Área 15802)
-  Construcciones locales Pacto de Santa Fe (Área 1.317 m2)
-  Uso Acceso a locales y catres en Madrugones Pacto de Santa Fe (Área 817 m2)
-  Inmuebles SAE (Área 755 m2)

A partir de la anterior descripción gráfica, debe entenderse que el espacio disponible para el arrendamiento a través del contrato a suscribir con ocasión del presente proceso de selección, es aquel que se identifica como Manzana 10 y Manzana 22 dentro del cuadro de convenciones que acompaña la ilustración, exceptuando la franja noroccidental, en la cual se encuentran localizados los comerciantes pertenecientes al denominado Pacto de Santa Fe, de igual manera el sector localizado en la esquina suroriental perteneciente a la Sociedad de Activos Especiales.

Los mencionados predios cuentan con un mobiliario tipo contenedor que harán parte del arrendamiento que se pretende contratar y son los que a continuación se indican:

Tipo	Num.	Observaciones
Contenedores de 40'	54	5 adaptados para baños, 1 para depósito de basura y 5 con características diferentes.
Contenedores de 20'	135	
Contenedores de 10'	5	En uno de ellos se encuentra el cuarto de bombeo de agua
Total Contenedores	194	

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

2.1. Objeto

“Entregar a título de arrendamiento los predios ubicados en el Sector de San Victorino del barrio Santa Inés, denominados manzana 10 y 22 y el mobiliario tipo contenedor en estas existente.”

2.2. Alcance al Objeto

El inmueble objeto del contrato se arrienda como cuerpo cierto y sus características y descripción detallada del mobiliario que compone el objeto del arrendamiento, se encuentra descrita en el documento **ANEXO TÉCNICO**.

Atendiendo a la titularidad respecto de los predios objeto del presente proceso de selección para su arrendamiento, es Alianza Fiduciaria S.A como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo *San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista*, quien se constituye como arrendador; a su vez, en calidad de Fideicomitente Gestor y Constituyente, la Dirección Comercial de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. actuará como supervisor del contrato a suscribir.

El arrendatario podrá explotar comercial y económicamente los predios y el mobiliario tipo contenedor de manera autónoma, para lo cual podrá subarrendar o establecer el vehículo jurídico que se considere pertinente, respetando las normas de orden público civiles y comerciales; en todo caso, no podrá superar la vigencia del contrato de arrendamiento objeto de este proceso de selección la normatividad distrital y nacional, y lo dispuesto en el contrato. Ahora bien, el número de espacios que puedan ser efectivamente utilizados, será el que aprueben las autoridades en el marco de los estudios de aforo y bioseguridad para la zona, lo cual será bajo absoluta responsabilidad y riesgo del Arrendatario.

La destinación del lote de terreno objeto del proceso de arrendamiento, tendrá permitidos los usos que estén definidos en la normativa urbanística aplicable.

Es pertinente precisar que, para el presente proceso de selección no es posible determinar la situación estructural de los contenedores, por cuanto han sido objeto de modificación de acuerdo a la estrategia comercial de los expositores (subarrendatarios) de los contratos ejecutados con anterioridad. En este sentido, los contenedores deberán ser objeto de adecuaciones que estarán a cargo del arrendatario de acuerdo al uso que pretenda dar al lote de terreno objeto de arrendamiento.

Ante cualquier obra o construcción que se haga, serán por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO acepta que aquellos elementos y bienes que no se puedan desprender sin afectar los bienes entregados en arriendo serán del ARRENDADOR, sin que tenga que pagar sumas o valor alguno por ellos.

2.3. Plazo de Ejecución

El plazo de ejecución será de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del acta de entrega material de los predios, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución del contrato.

Nota 1: De acuerdo al tiempo previsto para la ejecución del contrato, el arrendatario deberá estimar que la actividad comercial a ejecutar en los predios, no podrá exceder el mismo.



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

**DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS Y/O ANÁLISIS PRELIMINAR
O DOCUMENTO EQUIVALENTE SUBASTA PÚBLICA - DERECHO
PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS**

Nota 2: En todo caso el contrato de arrendamiento NO SERÁ OBJETO DE PRÓRROGA O RENOVACIÓN AUTOMÁTICA. En caso de requerirse una prórroga, las partes analizarán en su momento la necesidad de la suscripción de la respectiva modificación contractual. En tal sentido y por tratarse de bienes públicos tampoco operará “LA RENOVACIÓN TÁCITA O TÁCITA RECONDUCCIÓN” de que trata el artículo 2014 del Código Civil y “EL DERECHO DE RENOVACIÓN” previsto en el artículo 518 del Código de Comercio, límites que tanto el arrendatario como los subarrendatarios, si los hay, con la presentación de sus ofertas o la suscripción de los actos respectivos asumen y se obligan a respetar en términos del principio de la buena fe.

Nota 3: En caso de que el contrato sea prorrogado y el ARRENDADOR tenga interés de terminar de manera anticipada el presente contrato, así deberá informar al ARRENDATARIO en un plazo no menor a dos (2) meses a la fecha de terminación propuesta.

Nota 4: En el evento en que el desarrollo del proyecto definitivo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, aprobado por la norma que rige el mismo (construcción de un centro comercial de economía popular), requiera la terminación de manera anticipada del presente contrato, el ARRENDADOR deberá informar al ARRENDATARIO en un plazo no menor a dos (2) meses a la fecha de terminación propuesta; evento en el cual el ARRENDATARIO acepta desde ahora conocer dicha situación y aceptarla en virtud del interés general que comporta dicho proyecto.

Nota 5: En desarrollo del principio de la autonomía de la voluntad, libertad negocial y el principio de la buena fe, se advierte a los interesados, proponentes y al futuro arrendatario que el contrato de arrendamiento y su vigencia quedará sujeto a la siguiente condición resolutoria: *“Transcurridos dos (2) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento, sin que el ARRENDADOR pueda realizar la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto de arrendamiento, por hechos imputables a terceros, caso fortuito o fuerza mayor, o adjudicación y/o celebración y/o vinculación de un Gerente Estructurador y Desarrollador que tendrá a su cargo la estructuración, la comercialización, el desarrollo y la ejecución del proyecto definitivo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista; por tanto el ARRENDATARIO acepta, consiente y valida que dicha situación o hechos operarán separadamente como condición resolutoria del contrato, conforme con lo establecido en el artículo 1536 del Código Civil y demás normas pertinentes, y en consecuencia el contrato de arrendamiento quedará rescindido de pleno derecho y no habrá lugar a la reclamación de perjuicios por parte del arrendatario o pago de suma alguna a cargo del ARRENDADOR. Cumplida dicha condición, la supervisión y la Fiduciaria así lo informarán por escrito al ARRENDATARIO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes y se procederá a la suscripción del acta de terminación anticipada respectiva.”*

2.4. Lugar de Ejecución y domicilio contractual

Las actividades previstas en el presente Contrato se desarrollarán en la ciudad de Bogotá D.C, y se entiende por lo tanto que es la misma ciudad que será el domicilio contractual.

Los predios sujetos de arrendamiento se encuentran ubicados en las siguientes direcciones:

INMUEBLES	LOCALIZACIÓN
San Victorino MZ 10	Cra 13 No. 9 – 70
San Victorino MZ 22 (CINCO PREDIOS)	Cra 11 No. 9 – 57
	CL 9 No. 12 – 56
	CL 9 No. 11 – 38
	CL 9 No. 11 – 48
	CL 9 No. 11 – 22

3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

3.1. Identificación del Contrato a Celebrar

De acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Acuerdo 47 de 2022 (Estatutos de la Empresa), *“En desarrollo de su objeto la EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C., podrá: 1. Ejecutar todos los actos, contratos y negocios jurídicos que se relacionen directa o indirectamente con su objeto, o que faciliten su ejecución, así como aquellos que permitan a la Empresa el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones y, en general, realizar todo tipo de actos y contratos no prohibidos por la ley, y que sean útiles para el cumplimiento de los fines de a Empresa.”*

En ese sentido, el contrato que se derive del presente proceso de selección corresponderá al tipificado como “Contrato de Arrendamiento”, que define el artículo 1973 del Código Civil, así: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*, negocio que se registrá por lo pactado en el respectivo contrato y en forma supletiva por las normas del derecho comercial y civil, salvo que la integración normativa no resulte conforme con los principios de la función administrativa, la gestión fiscal o el régimen de inhabilidades e incompatibilidades, prohibiciones o conflictos de interés o cualquier otra norma de rango constitucional, legal o reglamentaria con alcance de orden público.

3.2. Justificación de la Modalidad de Selección

De conformidad con lo establecido en el Manual Operativo del Fideicomiso Patrimonio Autónomo *San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista*, cuya vocera y

administradora es Alianza Fiduciaria S.A., en lo relacionado con las reglas generales para la contratación tenemos que:

“Los procesos de selección para Fideicomitentes Posteriores y Contratación Accesoría deberán regirse por el Manual Interno de Contratación de la ERU, en su régimen de derecho privado y serán adelantados en su trámite por el FIDEICOMITENTE GESTOR O INICIAL a nombre del Fideicomiso e(sic) cual será el convocante y asumirá la posición contractual correspondiente a cada Proceso de Selección”.

Lo anterior remite a la parte II numeral 4.3. NEGOCIACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA del Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa, adoptado mediante resolución No. 002 de 2023, especialmente a lo consignado en su párrafo único el cual indica:

“4.3 NEGOCIACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA. LA EMPRESA, en desarrollo de su objeto misional y en su condición de actor del mercado inmobiliario, podrá enajenar bienes inmuebles de su propiedad o de propiedad de terceros a través de la modalidad de subasta pública. Para este fin se publicará un AVISO con el contenido, condiciones y oportunidad establecida en el numeral anterior. Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos para participar y abiertas las ofertas económicas en la audiencia pública, se concederá a los habilitados en igualdad de condiciones, la oportunidad para mejorar sus ofertas conforme a las condiciones básicas para participar. El inmueble o inmuebles será(n) adjudicado(s) a quien haya ofrecido el mejor precio.

Parágrafo: La modalidad aquí prevista se aplicará en aquellas situaciones en las que LA EMPRESA requiera gestionar la entrega de inmuebles a cualquier título no traslativo de dominio a terceros particulares, puesto que tratándose de entidades públicas de orden nacional se podrá hacer mediante convenio o contrato interadministrativo si se estima pertinente y conveniente.”

En virtud de lo anterior y como quiera que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en el marco de las estrategias para la reactivación de la economía de la Ciudad y con el propósito de contribuir a la revitalización inmediata del sector, mediante la inclusión de actores fundamentales, requiere entregar en arrendamiento los predios ubicados en el Sector de San Victorino del barrio Santa Inés, denominados manzana 10 y 22 y el mobiliario tipo contenedor en estas existente, por el tiempo que resta para el inicio del proyecto definitivo, se adelantará un proceso de selección bajo la modalidad de Subasta Pública que garantice la libre concurrencia en aplicación de los principios de la contratación estatal, referidos a la selección objetiva y pluralidad de oferentes, para contratar una persona natural o jurídica que desarrolle el objeto asociado a esta invitación, el cual refiere la necesidad, que permita la continuidad en la generación de ingresos y el aprovechamiento del espacio.

3.3. Clasificación de bienes y servicios de las Naciones Unidas.

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

Clasificación de Bienes y servicios de las Naciones Unidas:	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131801	80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000	80131800	80131801
80131502		Servicios Inmobiliarios	80131500	80131502

4. ANÁLISIS DEL VALOR MÍNIMO PROYECTADO (Estudio de mercado y del sector), VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

4.1. Valor Mínimo Proyectado por la Empresa para el Canon Mensual de Arrendamiento

El valor mínimo proyectado como canon mensual de arrendamiento asciende a la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$393.514.500) MCTE** incluido IVA, en consideración a las conclusiones que se derivan del ANÁLISIS DE MERCADO.

4.2. Valor del contrato

El valor del contrato corresponderá al valor del canon mensual de arrendamiento propuesto por el oferente seleccionado, multiplicado por el número total de meses de ejecución previsto en el presente documento, esto es por doce (12) meses.

Nota 1: Todos los gastos, entre otros, pero sin limitarse a ellos, de mantenimiento del predio, vigilancia, aseo, cafetería, servicios públicos, administración, suscripción de pólizas, contratos, estudios de aforo o bioseguridad, etc., y por, sobre todo, los costos asociados a las medidas de bioseguridad que deba implementar para la prevención y mitigación de las enfermedades infecciosas que puedan surgir en la ejecución del contrato o cualquier otro que pueda existir, así mismo, los impactos económicos que pudieran generarse producto de la expedición de norma asociadas a las condiciones de bioseguridad y que pudieran tener impacto en la movilidad o transitabilidad de las personas, aforos máximos permitidos o a medidas adicionales que deban ser implementadas a efectos de garantizar la Bioseguridad, deberán ser asumidos por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO, sin que para tal efecto y bajo ninguna circunstancia puedan ser trasladados al ARRENDADOR, condición que se entiende aceptada con la suscripción del contrato.

El desconocimiento de estas condiciones de ejecución corresponderá exclusivamente al ámbito de responsabilidad del ARRENDATARIO, y en ningún caso serán causal de solicitud de

reconocimientos económicos a la EMPRESA o al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista.

4.3. Forma de Pago

El valor del contrato de arrendamiento, será cancelado por parte del arrendatario a favor del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista constituido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano Bogotá D.C. con Alianza Fiduciaria S.A., en pagos mensuales, los cuales deberán ser consignados en la cuenta dispuesta por el patrimonio autónomo dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes, durante el plazo de ejecución del contrato.

5. CONVOCANTE, ARRENDADOR Y DESTINATARIOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN

5.1. CONVOCANTE Y ARRENDADOR

Conforme a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Manual Operativo del Fideicomiso Patrimonios Autónomos de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, los procesos de selección para Fideicomitentes Posteriores y Contratación Accesorias deberán regirse por el Manual Interno de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en su régimen de derecho privado y serán adelantados en su trámite por el FIDEICOMITENTE GESTOR O INICIAL a nombre del Fideicomiso, el cual será el convocante y asumirá la posición contractual correspondiente a cada Proceso de Selección.

Así las cosas, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Fideicomiso Patrimonio Autónomo *San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista*, será la convocante y asumirá la posición contractual correspondiente en el presente proceso de selección, de acuerdo con la instrucción que ha recibido para el efecto por parte del comité fiduciario y en concordancia con lo establecido en el Manual Operativo de Fideicomiso y de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

5.2. DESTINATARIOS

La presente invitación se regirá por lo establecido en la parte II numeral 4.3. NEGOCIACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA del Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa, adoptado mediante resolución No. 002 de 2023, especialmente a lo consignado en su párrafo único; en consecuencia, se realizará la invitación a presentar propuestas de manera pública a todas las personas naturales, jurídicas, nacionales o extranjeras, en forma individual o conjunta (Estructuras Plurales), que cumplan con todos los requisitos exigidos en las reglas del proceso, que no se encuentren dentro de las causales de inhabilidad, incompatibilidad previstas en la Constitución Política de Colombia y en la ley, conflicto de intereses generales ni especiales o prohibiciones para contratar; y que su actividad comercial u objeto social estén relacionados con el objeto del proceso de selección.

5.3. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES INTERVINIENTES

- 1.1. Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista, Arrendador.
- 1.2. El oferente a quien se comuniquen Decisión de Mejor Oferta dentro del proceso contractual y se celebre Contrato.
- 1.3. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. en calidad de supervisor.

6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1. Obligaciones Generales del Arrendatario

- 6.1.1. Suscribir el Acta de inicio y de entrega del bien objeto del Contrato y las demás actas que se requieran en el desarrollo de la ejecución del contrato y hasta la liquidación del mismo.
- 6.1.2. Constituir y cargar a través de la plataforma transaccional SECOP II la garantía requerida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato
- 6.1.3. Prestar oportuna colaboración para la diligente ejecución del contrato.
- 6.1.4. Disponer de los recursos técnicos y humanos necesarios para el óptimo cumplimiento del objeto del contrato.
- 6.1.5. Hacer uso adecuado, exclusivo y confidencial de la información suministrada por LA EMPRESA y por el Fideicomiso, además de todas las demás entidades vinculadas al proyecto, a la cual tenga acceso en virtud del presente contrato.
- 6.1.6. Autorizar a la EMPRESA a publicar en la plataforma transaccional SECOP II o la plataforma correspondiente, los documentos y/o soportes aportados para la suscripción del contrato.
- 6.1.7. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato.
- 6.1.8. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno entre el/la Arrendatario y la EMPRESA.
- 6.1.9. Suministrar al supervisor del contrato toda la información requerida para el ejercicio oportuno de su gestión.
- 6.1.10. Cumplir dentro del término establecido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista con los requisitos exigidos para la ejecución del contrato.
- 6.1.11. Asistir a las reuniones y mesas de trabajo que LA EMPRESA estime necesarias.
- 6.1.12. Mantenerse 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, mantenerse al día en el pago de parafiscales, de acuerdo con la normatividad vigente.
- 6.1.13. Cumplir con las normas del Sistema General de Riesgos Laborales establecidas en el artículo 2.2.4.2.2.16 del Decreto 1072 de 2015 y la consagrada en el artículo 3 del Decreto 1273 de 2018 o las normas que sustituyan o modifiquen. Además de lo anterior el Arrendatario

se obliga a cumplir con las resoluciones y políticas internas de la Empresa, que propendan por la seguridad y salud, en cumplimiento del objeto contractual.

6.1.14. Defender en todas sus actuaciones los intereses de la EMPRESA y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.

6.1.15. Guardar estricta reserva sobre toda la información y documentos que tenga acceso, maneje en desarrollo de su actividad o que llegue a conocer en desarrollo del contrato y que no tenga carácter de pública. En consecuencia, se obliga a no divulgar por ningún medio dicha información o documentos a terceros, sin la previa autorización escrita de la EMPRESA.

6.1.16. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la EMPRESA.

6.1.17. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.

6.1.18. Conocer, cumplir y respetar los lineamientos, principios y objetivos señalados en la Política Ambiental de la EMPRESA, desarrollada a través de los planes, programas, proyectos y estrategias definidas por el Sistema de Gestión Ambiental de la Empresa (PIGA, PIMS, entre otros).

6.1.19. Utilizar la imagen de la EMPRESA de acuerdo con los lineamientos establecidos por ésta. Salvo autorización expresa y escrita de las partes, ningún funcionario podrá utilizar el nombre, emblema o sello oficial de la otra parte para fines publicitarios o de cualquier otra índole.

6.1.20. Cumplir con los lineamientos dados por la EMPRESA en lo relacionado con la sostenibilidad y participación en el Sistema Integrado de Gestión de la EMPRESA, Sistema de Gestión Documental Interno, de tal manera que a la finalización del plazo contractual se cuente con paz y salvo tecnológico de los sistemas que correspondan.

6.1.21. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia y liquidación del contrato.

6.1.22. Colaborar con el suministro de información y respuesta a requerimientos efectuados por los organismos de control del Estado colombiano en relación con la ejecución, desarrollo o implementación del contrato.

6.1.23. Cumplir con los lineamientos, parámetros y requerimientos de las normas específicas vigentes a la fecha del acta de inicio del contrato, así como de las actividades propias del mismo.

6.1.24. Informar al convocante todo cambio en la composición accionaria (mayor a un 5%), situación de control o grupo empresarial del Arrendatario, así como informar con suficiente antelación sobre cambios significativos negativos en la situación financiera del arrendatario.

6.1.25. Suministrar al supervisor del contrato toda la información requerida para el ejercicio oportuno de su gestión.

6.1.26. Asumir el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones de carácter laboral del personal que vincule para la ejecución del contrato, lo mismo que el pago de honorarios, los impuestos, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones necesarias para la ejecución del contrato. Es entendido que todos estos gastos han sido estimados por EL ARRENDATARIO e incluidos en su propuesta económica.

6.1.27. Gestionar ante las autoridades y entidades, todos los permisos y aprobaciones que se requieran.

6.1.28. Firmar la liquidación del contrato.

6.1.29. Todas aquellas que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.

6.2. Obligaciones Específicas del Arrendatario

6.2.1. Realizar en los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes el pago mensual ofertado.

6.2.2. Realizar a su cuenta y riesgo las actividades de vigilancia, pago de servicios públicos, mantenimiento, adecuaciones, administración operativa y explotación comercial y económica que sean requeridas para el correcto funcionamiento de la operación temporal.

6.2.3. Realizar oportunamente los pagos de los servicios públicos y por cualquier otro concepto generados en la operación.

6.2.4. Cubrir los costos directos e indirectos de operación, administración y explotación comercial del bien arrendado considerando la implementación de los protocolos de bioseguridad que correspondan, de acuerdo a la normatividad vigente.

6.2.5. Atender todas y cada una de las actividades encomendadas bajo los criterios de calidad y oportunidad, y estar sujetos a las directrices y lineamientos determinados y aprobados por el supervisor del proyecto.

6.2.6. Responder a su cuenta y riesgo de cualquier obra, construcción o mejora que se haga. En consecuencia, serán del arrendador aquellas cosas que no se pueda desprender del predio sin afectarlo, sin que por eso tenga que pagar sumas o valor alguno por ellas y así lo acepta el arrendatario con la firma del contrato.

6.2.7. Realizar las actividades y gestiones inherentes al objeto del contrato, que garanticen la correcta destinación del predio arrendado.

6.2.8. Suscribir las pólizas establecidas en el presente estudio previo, previo al inicio de la ejecución del contrato.

6.2.9. Garantizar la disponibilidad de cien (100) cupos mensuales para ubicar, entre otros, a los beneficiarios, de la priorización realizada por el IPES, los cuales estarán gratuitamente en el predio.

6.2.10. Entregar el predio desocupado y/o desalojado dentro de los dos (2) meses siguientes a la terminación del plazo de ejecución contractual, para lo cual, por su cuenta y riesgo, deberá realizar todas las acciones jurídicas, administrativas, policivas, etc., que considere pertinentes a efectos de cumplir a entera satisfacción esta obligación.

6.2.11. Presentar los informes que considere pertinentes el supervisor del contrato.

6.2.12. Dar cumplimiento estricto a las normas expedidas por el Gobierno Nacional y Distrital.

6.2.13. Diseñar, implementar, asumir, pagar, responder a su cuenta y riesgo de todos los protocolos de Bioseguridad y medidas establecidas por el Gobierno Nacional y Distrital para el tratamiento, mitigación y control, entre otros, de las enfermedades infecciosas que puedan existir durante la ejecución del presente contrato.

6.2.14. Instalar iluminación de borde, por su cuenta y riesgo, que facilite una operación segura permanente.

6.2.15. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.

6.2.16. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del arrendador.

6.2.17. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.

6.2.18. En caso de contratos de subarrendamiento, el ARRENDATARIO deberá velar y garantizar que sus plazos se sujeten a los plazos o condiciones establecidas para la presente contratación, atendiendo los términos de finalización y restitución del lote de terreno y los contenedores objeto de arrendamiento.

6.2.19. El ARRENDATARIO deberá presentar para aprobación del ARRENDADOR, con dos (2) meses de antelación a la finalización del contrato, un plan de salida que describa cronológicamente las actividades relacionadas con el desmonte y entrega de los predios objeto de arrendamiento, a ejecutar según los términos de la obligación 6.2.10.

6.2.19. Todas y cada una de las actividades encomendadas deberán atenderse bajo los criterios de calidad y oportunidad, y estarán sujetas a las directrices y lineamientos determinados y aprobados por el supervisor del contrato.

EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD. El ARRENDADOR y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., declaran expresamente la exclusión de su responsabilidad frente a la asignación de cupos priorizados por el IPES, ocupación y ubicación de los mismos, así como el desalojo de estos espacios por parte de los beneficiarios, debido a que dichas actividades, de acuerdo con su competencia y lo establecido en el Convenio Interadministrativo son exclusivas del IPES y del ARRENDATARIO. Por lo anterior la Empresa no reconocerá ningún tipo de solicitud, reconocimiento, indemnización o reclamación económica, derivada del arrendamiento de los predios o de la asignación de los cupos citados en el numeral 6.2.9. de las obligaciones específicas del arrendatario.

El ARRENDADOR o la EMPRESA no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o los subarrendatarios o otras partes que ocupen el predio (los beneficiarios IPES), o la culpa leve del ARRENDADOR o de la EMPRESA, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, terremoto, inundación, terrorismo, estos serán a cargo del ARRENDATARIO quien tendrá responsabilidad por las medidas de dirección y manejo tomadas para la seguridad del bien. En igual sentido, El ARRENDADOR o la EMPRESA tampoco asume responsabilidad alguna por las reclamaciones de los subarrendatarios o otras partes que ocupen el predio (los beneficiarios IPES), por ningún tipo de reclamación, las cuales serán asumidas en todo caso por el ARRENDATARIO, como se estipula en la cláusula de indemnidad del presente contrato.

INDEMNIDAD. El ARRENDATARIO mantendrá indemne al ARRENDADOR y a la EMPRESA de los reclamos, demandas, acciones legales y costas que surjan con ocasión de la ejecución del presente contrato e imputables al ARRENDATARIO. Se considerarán hechos imputables al ARRENDATARIO las acciones y omisiones de su personal, subcontratistas o proveedores, así como el personal de éstos, que produzcan deficiencias o incumplimientos. En caso de demandas, reclamaciones o acciones legales contra EL ARRENDADOR y que sean



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS Y/O ANÁLISIS PRELIMINAR O DOCUMENTO EQUIVALENTE SUBASTA PÚBLICA - DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

responsabilidad del **ARRENDATARIO**, conforme con lo pactado en este contrato, éste será notificado, obligándose a mantener indemne al **ARRENDADOR y a la EMPRESA** a responder por dichas reclamaciones y todos los costos que ellas generen. Para ello suscribirá las cláusulas correspondientes en los contratos y/o actos que suscriba para la ejecución del presente contrato.

6.3. Obligaciones del Arrendador

6.3.1. Suscribir previa instrucción del Fideicomitente Gestor, el Contrato con el proponente que resulte seleccionado en el marco del presente proceso de selección.

6.3.2. Aprobar, las garantías constituidas por el ARRENDATARIO, siempre y cuando sean expedidas de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato.

6.3.3. Concurrir a la firma de todos los actos que sean necesarios para realizar los trámites que deban adelantarse para la debida ejecución del proyecto.

6.3.4. Dar respuesta oportuna a las solicitudes del ARRENDATARIO a través de la supervisión.

6.3.5. Recibir el canon de arrendamiento del contrato.

6.3.6. Adelantar, previa instrucción del Fideicomitente Gestor, las reclamaciones a que haya lugar y cuando sea necesario hacer efectivas las garantías que se constituyan a favor del Fideicomiso.

6.3.7. Atender las recomendaciones y sugerencias del comité fiduciario del PATRIMONIO AUTÓNOMO y convocar las sesiones del Comité Fiduciario, cuando se requiera deliberar sobre este Contrato.

6.3.8. Dar aviso al ARRENDATARIO de la terminación anticipada en los términos establecidos de conformidad con la cláusula del plazo de ejecución.

6.3.9. Las demás que le imponga su condición, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto del contrato de Fiduciaria Mercantil por virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

6.3.10. Efectuar la entrega material de los predios con el inventario correspondiente, que precise además el estado de los servicios públicos habilitados y el traslado del servicio de vigilancia al arrendatario.

6.3.11. Realizar la entrega material del inmueble con inventario y suscripción de la correspondiente acta.

7. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN

7.1. REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES

Los siguientes requisitos habilitantes obedecen al análisis de riesgo del Proceso de Contratación, el valor del futuro contrato; el análisis del sector económico respectivo según anexo económico y el análisis de sector en cuanto a la capacidad financiera y organizacional proporcionales al presente proceso de selección.

Pueden presentar ofertas para el presente proceso personas naturales, jurídicas, oferentes en estructuras plurales (Consortios o Uniones Temporales).

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

7.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES

Los requisitos jurídicos habilitantes serán aquellos que se relacionan en los términos de referencia y/o reglas del proceso y/o aviso de invitación.

7.3. REQUISITOS FINANCIEROS HABILITANTES

El proponente deberá aportar los Estados Financieros a corte de diciembre 31 de 2020, 2021 y 2022 debidamente suscritos por el representante legal, contador y revisor fiscal (si a ello hubiere lugar); Certificación de los Estados Financieros (suscrito por el Revisor Fiscal o Contador Independiente), de acuerdo con las normas contables vigentes y adjuntando los documentos pertinentes de dichos profesionales (tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta central de Contadores con vigencia no superior a tres meses teniendo en cuenta la fecha de cierre del proceso); se evaluarán los indicadores financieros establecidos teniendo en cuenta el mejor año fiscal.

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

7.3.1. Índices de la Capacidad Financiera

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

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

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

Dicho indicador financiero debe ser igual o mayor 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 menor a 0,65

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

$$\text{Razón de Cobertura de Intereses} = \text{Utilidad Operacional} / \text{Gastos de Interés}$$

Dicho indicador financiero debe ser mayor o igual a 2,0

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

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

- **Capital de Trabajo:** Representa la liquidez operativa del proponente. Se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Capital de Trabajo} = (\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo corriente}) * 100\%$$

Dicho indicador financiero debe ser mayor o igual al 40% del valor del presupuesto oficial estimado, el cual corresponde al valor de los 12 meses por el canon mensual, es decir **CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTIDOS MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$4.722.174.000) M/CTE**

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

INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL	FÓRMULA PROPONENTES ESTRUCTURA PLURAL
CAPACIDAD FINANCIERA		
Capital de Trabajo	$CT = AC - PC$	$\sum_{i=1}^n AC_i - \sum_{i=1}^n PC_i$
Índice de Liquidez	$LIQ = \frac{AC}{PC}$	$\frac{\sum_{i=1}^n (AC_i * \%I)}{\sum_{i=1}^n (PC_i * \%I)}$
Nivel de Endeudamiento	$NE = \frac{PT}{AT}$	$\frac{\sum_{i=1}^n (PT_i * \%I)}{\sum_{i=1}^n (AT_i * \%I)}$
Razón de Cobertura de Intereses	$RCI = \frac{UO}{GI}$	$\frac{\sum_{i=1}^n (UO_i * \%I)}{\sum_{i=1}^n (GI_i * \%I)}$

Donde,

CT:	Capital de Trabajo
LIQ:	Índice de Liquidez
NE:	Nivel de Endeudamiento
AC:	Activo Corriente
PC:	Pasivo Corriente
ACi:	Activo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado
PCi:	Pasivo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado
PT O P:	Pasivo Total
PTi:	Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado
AT:	Activo Total
ATi:	Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado
%I:	Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del interesado
RCI:	Razón de Cobertura de Intereses
UO:	Utilidad Operacional
GI:	Gastos de Intereses
UOi:	Utilidad Operacional de cada uno de los integrantes del interesado
Gli:	Gastos de Intereses de cada uno de los integrantes del interesado

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

Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad Operacional / Patrimonio = mayor o igual a 0%

Rentabilidad del Activo: Utilidad Operacional / Activo Total = mayor o igual a 0%

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

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

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

Donde,

PT O P:	Pasivo Total
PTi:	Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado
AT:	Activo Total
ATi:	Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado
%i:	Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del interesado
UO:	Utilidad Operacional
UOi:	Utilidad Operacional de cada uno de los integrantes del interesado
RP:	Rentabilidad del patrimonio
RA:	Rentabilidad del activo

NOTAS:

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

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

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

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

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

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

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

Nota 5: En caso de que la información contenida en el Formato 6, y los estados financieros sea distinta prevalecerá lo consignado en los estados financieros o el RUP anexo. Ante la falta

de diligenciamiento del Formato 6, se tendrá como válida la información contenida en los estados financieros o el RUP anexo; y la falta del diligenciamiento del formato no implica que el proponente quede no hábil.

INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PROPONENTES EXTRANJEROS SIN DOMICILIO O SUCURSAL EN COLOMBIA

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

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

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

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

Las fechas de corte de los documentos señalados en el literal A será el 31 de diciembre de 2022 acompañado del Informe de Auditoría, salvo que se acredite en debida forma que la legislación propia del país de origen establece una fecha de corte diferente a la prevista en estos términos de referencia.

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

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

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



7.4. REQUISITOS TÉCNICOS HABILITANTES

7.4.1. EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE

El proponente deberá acreditar la experiencia técnica con máximo con dos (2) contratos terminado a la fecha de cierre del presente proceso de selección o en ejecución siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Sumados sus valores ejecutados a la fecha de presentación de la oferta, sean iguales o superiores al 50% del valor total mínimo del canon de arrendamiento proyectado para los 12 meses del plazo de ejecución del contrato expresado en SMMLV así:

VALOR TOTAL PROYECTADO DE ARRENDAMIENTO (12) MESES	VALOR EN SMLMV
\$ 2.361.087.000	2,035

- b) Cada contrato deberá tener una ejecución mínima del 70%, lo que deberá constar en la certificación aportada en donde se deberá incluir la manifestación inequívoca de quien la expide respecto del cumplimiento de obligaciones por parte del arrendatario a la fecha de expedición de la certificación.
- c) El objeto(s) o actividades u obligaciones contractuales deberán ser relacionados con la administración de inmuebles o contratos de arrendamiento asociados con las actividades referidas a la explotación económica o comercial de inmuebles u otras figuras jurídicas asociadas a la ejecución del contrato a suscribir con ocasión del presente proceso de selección.

Nota 1: Se tomará el valor del contrato al momento de la terminación o en su defecto de la expedición de la certificación, expresado en SMMLV actualizado a pesos constantes del año 2023.

Nota 2: En aquellos eventos en que los contratos acreditados contengan adicionalmente otros componentes diferentes a los solicitados en virtud del presente proceso, para la acreditación de la experiencia sólo se tendrá en cuenta el valor ejecutado del ítem relacionado con la administración de inmuebles o contratos de arrendamiento asociados con las actividades referidas a la explotación económica o comercial de inmuebles u otras figuras jurídicas, para ello el proponente deberá aportar certificación y/o acta de liquidación y/o acta de recibo a satisfacción y/o certificación suscrita por el contratante donde se desagregue o evidencie el valor de este componente.

Nota 3. En todo caso, aunque el proponente aporte una certificación para acreditar la experiencia, el comité evaluador se reserva el derecho de solicitar otro documento adicional o hacer las verificaciones correspondientes directamente.

7.4.1.1. Acreditación de la Experiencia Mínima del proponente

El Proponente deberá diligenciar en el **FORMATO 5. EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE DEL PROPONENTE**, en los cuales se deberán relacionar los contratos con los cuales pretende hacer valer su experiencia de acuerdo con las reglas atrás descritas, así mismo deberá aportar los documentos que respalden la información reportada en los anexos teniendo en cuenta lo que se describe a continuación:

Condiciones generales para la presentación de certificaciones de experiencia.

- a. La verificación de la experiencia se realizará con base en la información que reporten los proponentes en el **FORMATO 5. EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE DEL PROPONENTE**, dispuesto para tal fin y en los respectivos soportes de la información consignada en el mismo.
- b. En dicho formato el proponente certifica, **bajo la gravedad de juramento**, que toda la información contenida en el mismo es veraz, al igual que la reportada en los documentos soporte.
- c. Así mismo, el proponente deberá aportar las certificaciones que respalden la información reportada en los anexos teniendo en cuenta lo que se describe a continuación:

Nota 1: Las certificaciones deben contener como mínimo la siguiente información:

- Objeto del contrato.
- Plazo.
- Número del Contrato (en caso de que exista).
- Entidad contratante, teléfono y dirección.
- Nombre del contratista. (si se ejecutó en unión temporal o consorcio identificar los integrantes y su porcentaje de participación).
- Fecha de iniciación. (indicar mes y año)
- Fecha de terminación. (indicar mes y año), En caso de que la certificación no indique que el estado del contrato es terminado, el Proponente podrá adjuntar la correspondiente acta de terminación o liquidación debidamente suscrita por las partes).
- Para contratos en ejecución, la certificación aportada deberá contener la manifestación del cumplimiento como mínimo del 70% de la ejecución del contrato y las obligaciones contractuales a la fecha de expedición de la misma.
- Actividades y componentes desarrollados en la ejecución del contrato las cuáles deben corresponder a las solicitadas en los presentes términos (en el evento que el objeto no contenga la información necesaria para acreditar la experiencia)
- Nombre y firma de la persona que por parte del contratante expide el documento con el que se acredita la experiencia.

- Fecha de expedición del documento (día, mes y año)
- Valor del contrato

Nota 2: Se podrá acreditar la experiencia aportando el acta de liquidación del contrato debidamente firmada por las partes siempre y cuando contenga la información mínima necesaria descritas en la NOTA 1 del presente aparte.

En el evento en que el proponente no cuente con una certificación o contrato con toda la información requerida en la NOTA 1, podrá adjuntar entre otros, la siguiente documentación:

- Si el contrato se suscribió en estructura plural se podrá acreditar el porcentaje de participación mediante copia del documento de constitución de la estructura plural, en el cual conste dicho porcentaje de participación.
- La fecha de iniciación de la ejecución del contrato se podrá acreditar con la copia del acta de iniciación, de la orden o con el documento previsto en el contrato. (basta con indicar el año y el mes)
- La fecha de terminación de la ejecución del contrato, se podrá acreditar con copia del acta de recibo definitivo, acta de liquidación o con el documento previsto en el contrato. (basta con indicar el año y el mes)
- El valor final del contrato se podrá acreditar con copia del acta de liquidación (o el documento que haga sus veces) o el acta de recibo final a satisfacción cuando el contrato se encuentre terminado y en proceso de liquidación.
- Los servicios prestados, se podrán acreditar, con el acta de recibo final a satisfacción o el documento que haga sus veces o con copia del acta de liquidación o cualquier otro documento oficial, idóneo que permita a la Entidad obtener la información para su análisis y verificación.

En todo caso, en el evento que las certificaciones junto con los contratos o las actas de liquidación no contengan la información que permita su evaluación, el proponente deberá anexar a la propuesta los documentos soportes que sean del caso, que permita tomar la información que falte en la certificación o en el acta de liquidación.

En el evento que el documento con el cual se acredita la experiencia no contenga la información que permita su evaluación, el comité evaluador se reservará la facultad de solicitar documentación adicional para verificar aspectos relativos a lo señalado en las certificaciones.

El comité evaluador podrá en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, verificar y solicitar ampliación de la información presentada por el proponente para la acreditación de la experiencia.

Nota 3: En caso que las certificaciones de contratos aportados para acreditar la experiencia sean expedidos por una entidad privada, deberá anexarse adicional al documento con el cual se pretende acreditar la experiencia, copia del contrato correspondiente.

Nota 4: Si el contrato que se pretende hacer valer como experiencia fue cedido o recibido en cesión, al documento con el cual se pretende acreditar la experiencia deberá especificar la fecha de la cesión y discriminar el valor o área según aplique, del contrato ejecutado por el cedente y el cesionario.

Las empresas y/o sociedades con menos de tres años de constituida que no tengan RUP y/o no registren la experiencia de sus socios en el RUP, la podrán acreditar en el proceso, mediante certificados de los contratos ejecutados directamente o a través de consorcios, uniones temporales y sociedades en los que el accionista haya participado. En este orden de ideas, la experiencia se podrá acreditar bajo documento que se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento, el cual cumpla con la información requerida en la nota No. 1, siempre y cuando el contrato se encuentre con ejecución mínima del 70% o terminado y cumplido o liquidado.

Solo se permitirá que una sociedad acredite la experiencia de quienes tienen la calidad de accionistas, socios o constituyentes durante los primeros tres años de su constitución sin que pierdan esta calidad.

Aunado a lo anterior, se deberá anexar certificado por parte del revisor fiscal o en su defecto, del representante legal, en la que conste la calidad de socio constituyente de aquel que pretende sumar experiencia a la empresa participante y certificación en la que se evidencie que aquel nunca ha perdido su calidad.

Nota 5: Si los contratos aportados para acreditar la experiencia habilitante se ejecutaron bajo la modalidad de alguna estructura plural; la experiencia que se tendrá en cuenta será en proporción al porcentaje de participación que tuvo el integrante en la estructura plural, con relación al valor y área del contrato.

Nota 6: En el caso en que los proponentes ofrezcan acreditar experiencia con más contratos de los requeridos para la experiencia habilitante o ponderable, sólo se tendrán en cuenta los primeros que en su orden corresponden respectivamente.

Nota 7: En caso de que se relacione más de un contrato en una sola certificación, se contabilizará cada contrato certificado de manera individual, siempre que cumplan con las especificaciones establecidas en el presente documento.

Nota 8: Para contratos públicos, el documento con el cual se pretende acreditar la experiencia deberán ser suscritas por el funcionario competente de cada entidad contratante o el supervisor del contrato o el ordenador del gasto. Para contratos con empresas privadas, las certificaciones deberán ser suscritas por el representante legal. No serán válidos documentos con los cuales se pretende acreditar la experiencia suscritas por supervisores externos a la respectiva entidad contratante.

Nota 9: Cuando la experiencia a aportar haya sido obtenida de manera directa con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o a través de los fideicomisos constituidos por esta, el proponente indicará en su propuesta el número, fecha y objeto del contrato que solicita tener como soporte de su experiencia, y se validará el mismo conforme lo dispone la ley anti trámites. No obstante, lo anterior, el comité evaluador podrá solicitar información adicional, si así lo requiere.

Nota 10: Los contratos verbales no serán tenidos en cuenta para acreditar experiencia.

Nota 11: Cuando exista diferencia entre la información relacionada y la consagrada en los soportes presentados, prevalecerá la información de los soportes.

Nota 12: El comité evaluador se reserva el derecho de comprobar la autenticidad de los documentos aportados, así como de verificar el cumplimiento a cabalidad de los contratos y/o certificaciones que el oferente aporte y en tal caso, solicitar al proponente que, dentro del término perentorio señalado para el efecto, se aclare, allegue o amplíe la experiencia relacionada en el Formato respectivo, so pena de ser evaluada la propuesta como NO HABILITADO.

Nota 13: La experiencia que se pretende hacer valer, debe ser experiencia resultante de contratos ejecutados en el territorio colombiano o en el extranjero, en concordancia con la normatividad vigente y las condiciones establecidas en el presente documento.

Nota 14: No se aceptarán auto certificaciones, es decir, no podrá el proponente acreditar experiencia a través de certificaciones emitidas por él mismo.

Nota 15: Para efectos de determinar el valor del contrato en pesos constantes del 2023 se actualizará el valor de acuerdo con la siguiente tabla:

Año	Salario mínimo mensual
2010	\$ 515.000,00
2011	\$ 535.600,00
2012	\$ 566.700,00
2013	\$ 589.500,00



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

**DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS Y/O ANÁLISIS PRELIMINAR
O DOCUMENTO EQUIVALENTE SUBASTA PÚBLICA - DERECHO
PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS**

2014	\$ 616.000,00
2015	\$ 644.350,00
2016	\$ 689.455,00
2017	\$ 737.717,00
2018	\$ 781.242,00
2019	\$ 828.116,00
2020	\$ 877,803.00
2021	\$ 908,526.00
2022	\$1.000.000,00
2023	\$1.160.00,00

Se determinará la fecha de terminación del contrato y se convertirá el valor a pesos del 2023 aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Valor } \$ 2023 = \text{Valor } \$ \text{ año } i * \frac{SMMLV 2023}{SMMLV i}$$

Año i = Año de la fecha de terminación del contrato.

NOTA: El valor actualizado será aproximado a valor entero más cercano

Nota 16. La experiencia adquirida en consorcio o unión temporal será tenida en cuenta de acuerdo con el porcentaje de participación de los miembros de la unión temporal o consorcio, en la cual fue adquirida.

Nota 17. Si el proponente adjunta a su propuesta certificaciones adicionales a las requeridas por la Empresa, se tendrán en cuenta las primeras relacionadas y/o allegadas en el **FORMATO 5 - EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE DEL PROPONENTE.**

Nota 18. El proponente deberá señalar de forma clara, inequívoca, cuáles son las certificaciones con las cuales pretende validar la experiencia específica habilitante del proponente para lo cual deberá diligenciar el **FORMATO 5 - EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE DEL PROPONENTE.**

7.4.2. Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres para la habilitación técnica del proponente

De conformidad con el Artículo 3 del Decreto 1860 del 24 de diciembre de 2021 que adicionó el artículo 2.2.1.2.4.2.14 al decreto 1082 de 2015, y en atención al análisis del sector en el presente

proceso se incluyen condiciones diferenciales habilitantes para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional, así:

Para Emprendimientos y Empresas de Mujeres: El proponente podrá acreditar la experiencia específica habilitante mediante el cargue de **UNA (01) CERTIFICACIÓN DE CONTRATO ADICIONAL Y DIFERENTE A LAS ESTABLECIDAS PARA CERTIFICAR LA EXPERIENCIA HABILITANTE GENERAL DEL PROPONENTE**, respetando las condiciones fijadas para la acreditación de la experiencia habilitante del proponente del presente documento y el cual deberá ser relacionado en el formato dispuesto para tal fin.

Nota: Para efectos de dar aplicación a este criterio diferencial, con el propósito de adoptar medidas afirmativas que incentiven la participación de las mujeres en el sistema de compras públicas, se entenderá y se acreditará la condición de emprendimientos y empresas de mujeres de conformidad con aquellas que cumplan con alguna de las condiciones establecidas en el ARTÍCULO 3, del Decreto 1860 de 2021, por el cual se adiciono el artículo 2.2.1.2.4.2.14 al Decreto 1082 de 2015 y los requerimiento del decreto en mención, así como lo previsto en los términos de referencia y/o reglas del proceso.

7.4.3. Criterios diferenciales para MIPYME en el sistema de compras públicas

De conformidad con el Decreto 1860 del 24 de diciembre de 2021, en el presente proceso se incluyen condiciones diferenciales habilitantes para Mipyme en el sistema de compras públicas. En tal sentido y de conformidad el Artículo 2.2.1.2.4.2.18 de la norma indicada, se dará aplicación al aspecto del numeral 2, que establece “2. *Número de contratos para la acreditación de la experiencia*”, de la siguiente manera:

El proponente podrá acreditar la experiencia específica habilitante mediante el cargue de **UNA (01) CERTIFICACIÓN DE CONTRATO ADICIONAL Y DIFERENTE A LAS ESTABLECIDAS PARA CERTIFICAR LA EXPERIENCIA HABILITANTE GENERAL DEL PROPONENTE**, respetando las condiciones fijadas para la acreditación de la experiencia habilitante del proponente indicadas en el presente documento y el cual deberá ser relacionado en el formato dispuesto para tal fin.

Nota: Para efectos de dar aplicación a este criterio diferencial, con el propósito de adoptar medidas afirmativas que incentiven la participación MIPYME en el sistema de compras públicas, se entenderá y se acreditará dicha condición de conformidad con lo indicado para tal fin q en el ARTÍCULO 3, del Decreto 1860 de 2021, y los requerimientos del decreto en mención, así como lo previsto en los términos de referencia y/o reglas del proceso.

8. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE PROPUESTAS

Una vez realizada la verificación jurídica, financiera y técnica, las propuestas que cumplan los requisitos habilitantes mínimos exigidos, el comité evaluador tendrá como único criterio de selección el mayor precio ofrecido.

8.1. OFERTA ECONÓMICA

El proponente deberá diligenciar el campo correspondiente en el SECOP II, el cual sólo será abierto previo al inicio de la Subasta Pública Electrónica, si y sólo si, el oferente cumplió con los requisitos habilitantes.

De este modo, se evaluará(n) la(s) oferta(s) económica(s) allegada(s) de conformidad con la información establecida en el cuestionario de la plataforma SECOP II con los valores expresados en Moneda Legal Colombiana (sin centavos), el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- a. El valor de la oferta económica corresponde al valor del canon mensual ofertado y no debe ser inferior al **Valor Mínimo Projectado por la Empresa para el Canon Mensual de Arrendamiento** para la presente convocatoria. Este valor total será la base para la puja y será de la exclusiva responsabilidad del proponente los errores u omisiones en que incurra, debiendo asumir los mayores costos y/o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones.
- b. Si existiera discrepancia entre letras y cifras, prevalecerá el monto expresado en letras.
- c. Se deberá diligenciar el cuestionario de la plataforma SECOP II relacionado con la oferta económica, el cual no podrá ser inferior al **Valor Mínimo Projectado por la Empresa para el Canon Mensual de Arrendamiento**.
- d. El oferente no deberá anotar centavos. Los valores deberán aproximarse por exceso o por defecto al entero más cercano así: (i) si es superior a 50 centavos, se aproxima al entero siguiente; (ii) si es inferior a 50 centavos se baja al entero anterior y (iii) si es 50 centavos, el oferente deberá aproximarlos al entero superior o al inferior que él decida. En todo caso, si la cifra no está aproximada y aparece con 50 centavos, el Empresa aproximará el valor al entero conforme a lo anteriormente descrito..
- e. La oferta deberá prever todos los costos correspondientes a los impuestos, tasas, contribuciones, retenciones o gravámenes, incluidas las pólizas y/o garantías que se causen con ocasión de la suscripción, ejecución, legalización, cierre y liquidación del Contrato a que hubiere lugar, del orden nacional o local, teniendo en cuenta su naturaleza tributaria.
- f. Los errores e imprecisiones cometidos por el oferente en el aspecto económico durante los lances que se realicen en la audiencia de subasta pública no serán corregidos por la entidad, por lo tanto, vinculan legítimamente al oferente y lo obligan al cumplimiento de lo ofertado.

El proponente deberá tener en cuenta que el valor de la propuesta económica, no debe ser inferior al **Valor Mínimo Projectado por la Empresa para el Canon Mensual de**

Arrendamiento para la presente convocatoria, si no cumple lo anterior, la propuesta será rechazada y no será considerada para ningún efecto.

NOTA 1: Una vez presentada y conocida por la entidad la oferta económica inicial o precio base, No podrá ser completada, adicionada, modificada o reformulada y su mejora solo podrá darse en el marco del desarrollo de la subasta pública electrónica.

8.2. PROCEDIMIENTO CUANDO EXISTA UN ÚNICO PROPONENTE O SOLO UNO SE ENCUENTRE HABILITADO.

La Empresa informa a los interesados que cuando se haya presentado un solo proponente o exista sólo un proponente habilitado, siempre y cuando su oferta inicial cumpla con lo señalado en el presente documento, no se llevará a cabo la subasta y se procederá a adjudicar el contrato por el valor mensual ofertado en la plataforma.

8.3. DESARROLLO DE LA AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA ELECTRÓNICA

Habrà subasta pública electrónica siempre que haya como mínimo dos habilitados. La subasta pública electrónica se llevará a cabo dentro del término previsto en el cronograma establecido para el proceso.

La audiencia electrónica de subasta consta de dos momentos, bajo los siguientes parámetros:

8.3.1. INICIO E INSTALACIÓN DE LA DILIGENCIA ELECTRÓNICA

A partir de la fecha y hora señalada en el cronograma de actividades para el evento de subasta no se recibirán más documentos de subsanación.

En este orden de ideas, la Entidad revisará las debidas subsanaciones allegadas, previo a la instalación de la audiencia electrónica, así como las observaciones allegadas con posterioridad a la publicación del informe final y tras su análisis, en el evento en que proceda algún ajuste de dicho informe, lo pondrá en conocimiento de los oferentes vía mensaje en la plataforma del SECOP II. La fecha y hora de subasta que aparece en el cronograma de la plataforma corresponderá a este inicio e instalación de la audiencia.

- ADMISIÓN DE OFERTAS Y APERTURA DEL SOBRE ECONÓMICO

En la fecha y hora establecida en el cronograma SECOP II, la entidad efectuará la validación de las ofertas que se encuentran habilitadas.

Así las cosas, la Empresa seleccionará las ofertas habilitadas y procederá con la apertura del sobre económico de las mismas.

- VERIFICACIÓN ECONÓMICA

El proponente deberá presentar su propuesta económica a través de la plataforma SECOP II, para lo cual deberá tener en cuenta las Guías de Subasta publicadas en la página de Colombia Compra Eficiente.

En la plataforma SECOP II, se establecerá para el diligenciamiento de la propuesta económica la siguiente pregunta:

OFERTA ECONÓMICA (VALOR BASE PARA SUBASTA): *En esta pregunta el oferente deberá diligenciar el valor del canon mensual ofertado conforme a las casillas dispuestas para tal fin.*

La Empresa no asume responsabilidad administrativa por los costos de oportunidad derivados de la saturación de los mercados, bajas o alzas en la moneda, caída o alza de los precios por diversos factores y reconocidas por los entes reguladores del mercado, costos que deben ser directamente cubiertos por el oferente.

- CONFIGURACIÓN DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA

Se precisa que el inicio de la subasta se entiende realizado al momento de la fecha y hora establecida en el cronograma del proceso; no obstante, la subasta NO dará inicio de manera inmediata con la apertura del sobre, teniendo en cuenta que el comité evaluador deberá verificar todas las ofertas presentadas.

Una vez el comité evaluador defina las ofertas que cumplen económicamente, se realizará la configuración de la subasta con la selección de los oferentes que CUMPLEN con las condiciones económicas.

- DEFINICIONES GENERALES

- Lances: Propuesta de precio presentada durante el certamen de la subasta.
- Lances Válidos: Propuestas de precio que superan el margen mínimo de diferencia.
- Lances no Válidos: Propuestas de precio que se encuentran por debajo del margen mínimo de diferencia.
- Margen Mínimo de Diferencia entre Lances: Incremento mínimo que un lance debe generar respecto de un lance anterior, que determinará la admisión del mismo dentro certamen.
- Terminación de la Subasta: La subasta termina cuando los oferentes no hagan lances adicionales durante un período para la presentación de lances. La entidad estatal debe adjudicar el contrato al oferente que haya presentado la propuesta con valor total más alto.
- Cierre del Certamen: Momento a partir del cual no es posible presentar lances.

8.3.2. PROCEDIMIENTO PARA EL EVENTO DE LA SUBASTA PÚBLICA ELECTRÓNICA

Corresponde al oferente la capacitación y garantía del uso de la plataforma por medio de los manuales que para los efectos dispone Colombia Compra Eficiente y/o demás medios que considere prudentes para tal fin.

Para efectos del desarrollo de la subasta pública electrónica, a continuación, se señala el procedimiento que se seguirá para la realización de la misma:

- a) Los oferentes habilitados podrán acceder a la subasta autenticándose a través del SECOP II.
- b) Si por causas imputables al oferente o a su proveedor de soluciones de tecnología de la información y telecomunicaciones, durante la subasta electrónica la conexión con el sistema se pierde, la subasta continuará y la entidad estatal entiende que el proveedor que pierde su conexión ha desistido de participar en la misma, salvo que logre volver a conectarse antes de la terminación del evento, entendiéndose que su propuesta está constituida por la presentación de oferta inicial de precio dentro del proceso de selección o por el último lance mientras estuviera conectado a la plataforma tecnológica de subasta. En el evento en que el proponente presente una indisponibilidad particular de la plataforma, deberá informarlo de manera inmediata a los correos señalados para ello, informando con ello: el nombre del proponente, usuario, No. Proceso y ticket de radicación de la falla ante la mesa de ayuda de Colombia Compra Eficiente quien es la administradora de la plataforma. Si la presente solicitud no se realiza en observancia de las condiciones aquí señaladas o se envía con posterioridad a la finalización de la subasta, la misma será considerada como extemporánea y no surtirá efectos dentro del proceso.
- c) Los oferentes habilitados que participen en el evento subasta electrónica deberán acceder a la misma a través de sus propios recursos. La Empresa, no provee conexiones desde sus instalaciones para este evento.
- d) El precio de arranque de la subasta electrónica será el mayor valor del canon mensual ofrecido por los oferentes que resulten habilitados para participar en el evento.
- e) Los oferentes habilitados para participar en la subasta presentarán sus posturas de precio electrónicamente a través del SECOP II.
- f) La subasta se configurará por un tiempo de **veinte (20) minutos**
- g) Si en el curso de la subasta electrónica dos o más oferentes presentan una postura del mismo valor, la herramienta tendrá la capacidad de establecer cual oferente envió cronológicamente primero dicha postura; para determinar esto la herramienta utiliza una certificación electrónica. Entidad de certificación digital autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio para la prestación de este servicio, la cual garantiza legalmente el momento exacto en que se reciben las posturas en el sistema.
- h) De igual manera, si dos o más oferentes resultaran en la posición número uno (1) con lances exactamente iguales se dará aplicación a los criterios de desempate definidos en este documento.

- i) Conforme avanza la subasta electrónica, al llevar a cabo un lance, los oferentes serán informados por parte del sistema de la recepción de su postura y la confirmación de su valor.
- j) Si se realiza una postura por uno cualquiera de los oferentes habilitados en los últimos dos (2) minutos de duración del evento, y esta postura mejora la oferta que al momento se encuentra en la posición número uno (1), la subasta se extenderá dos (2) minutos más. Lo anterior se ejecutará de forma sucesiva y automática hasta que no se presenten posturas o lances en los últimos dos (2) minutos.
- k) Si en el curso de la subasta electrónica se presentan fallas de la plataforma tecnológica, que impidan continuar con el curso normal de la misma, “...la subasta debe ser suspendida y cuando la falla técnica haya sido superada la entidad estatal debe reiniciar la subasta...”, se dará reinicio al evento de subasta en las condiciones y fechas que establezca la Empresa y que serán comunicadas a los oferentes habilitados. Será importante tener en cuenta que si las fallas corresponden a los recursos propios de los oferentes se entenderá que los mismos desistieron de participar salvo que logren conectarse antes de la terminación del evento.

9. CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de empate en el puntaje total de dos o más propuestas presentadas, se dará aplicación a los criterios de desempate previstos en el artículo 2.2.1.1.2.2.9 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, reglamentado por el artículo del Decreto 1860 de 2021, el cual adiciona el artículo 3 2.2.1.2.4.2.17. a la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015.

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

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

Nota 3: Lea cuidadosamente la norma ya que los documentos respectivos que acrediten los factores de desempate deberán ser anexados en la pregunta prevista para tal efecto mediante SECOP II, o en su defecto mediante un solo correo electrónico cuando la Empresa prevea que el proceso será tramitado por este medio.

Nota 4: Método aleatorio: Por último, de persistir el empate, se realizará una audiencia cuya fecha fijará y comunicará oportunamente, en la cual se hará un sorteo mediante el método aleatorio, el cual se llevará a cabo en audiencia. A esta audiencia podrán asistir los oferentes

de las propuestas a sortear, en la audiencia no se revivirán términos para presentar nuevas observaciones o para insistir sobre las ya presentadas y resueltas en el transcurso del proceso.

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

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

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

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

10. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

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

11. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con el Análisis del sector y con el objeto de respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo del ARRENDATARIO con ocasión de la celebración y ejecución del contrato, el estudio de necesidad efectuado y la previsión de los posibles riesgos en la ejecución del mismo, el ARRENDATARIO deberá constituir las siguientes garantías con los siguientes amparos, coberturas y vigencias:

AMPARO	MONTO	VIGENCIA
De cumplimiento del Contrato y/o arrendamiento y pago de servicios públicos	Por el cincuenta (50%) del valor del Contrato	Con una vigencia igual al plazo de Ejecución del contrato y seis (6) meses más
Responsabilidad	400 SMMLV	Con una vigencia igual al plazo de Ejecución del contrato y seis (6)

Civil Extracontractual

meses más

En los casos en que la garantía de cumplimiento consista en un Contrato de Seguro contenido en una póliza, ésta deberá corresponder al producto que en el mercado asegurador se denomina: Póliza de Cumplimiento en favor de Entidades Públicas con Régimen Privado de Contratación, o Póliza para Régimen Privado de Contratación o Seguro de Cumplimiento ante Entidades Públicas con Régimen Privado de Contratación, o Garantía ante Entidades Públicas con Régimen Privado de Contratación o similar, cuyo beneficiario sea el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y que no incluya dentro de las exclusiones las multas o cláusulas penales pecuniarias de apremio y las cláusulas penales pecuniarias compensatorias o moratorias o sancionatorias, expedidas por una Entidad que se encuentre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

La aprobación de las garantías por parte del convocante es requisito previo para el inicio de la ejecución del Contrato, razón por la cual, ningún contrato en el que se haya previsto la existencia de garantías podrá iniciar su ejecución sin la respectiva aprobación de estas.

La póliza que expida la compañía de seguros deberá contener, por condición particular expresa, que, para efectos de este Contrato, no se aplicará ninguna cláusula o estipulación de indemnización proporcional atada al cumplimiento de la obligación asegurada. Así las cosas, la aseguradora indemnizará en todo momento según el valor asegurado en la póliza, sin tener en cuenta proporciones cumplidas del Contrato.

Las garantías deberán aportarse para su aprobación acompañadas de los respectivos anexos y soportes de esta y el soporte de pago de la prima correspondiente. No es de recibo la certificación de No expiración por falta de pago.

Nota 1: En caso de adición de valor del contrato, prórroga del plazo, o suspensión de éste, el arrendatario estará obligado a ampliar o prorrogar los amparos en forma proporcional de manera que se mantengan las condiciones originales.

Nota 2: Las condiciones de la Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, será:

- a. La responsabilidad extracontractual de la administración derivada de las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas o subcontratistas solamente puede ser amparada con un contrato de seguro.
- b. La póliza de responsabilidad extracontractual cubrirá también los perjuicios ocasionados por eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas

autorizados o en su defecto, que acredite que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto y que la Entidad Estatal sea el asegurado.

- c. En el contrato de seguro que ampara la responsabilidad civil extracontractual solamente se pueden pactar deducibles hasta del diez por ciento (10%) del valor de cada pérdida y en ningún caso pueden ser superiores a dos mil (2.000) SMMLV. No serán admisibles las franquicias, coaseguros obligatorios y demás formas de estipulación que impliquen la asunción de parte de la pérdida por la entidad asegurada.

- d. El amparo de responsabilidad civil extracontractual debe cumplir los siguientes requisitos:

Modalidad de ocurrencia. La compañía de seguros debe expedir el amparo en la modalidad de ocurrencia. En consecuencia, el contrato de seguro no puede establecer términos para presentar la reclamación, inferiores a los términos de prescripción previstos en la ley para la acción de responsabilidad correspondiente.

Intervinientes. La Empresa, el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y el arrendatario deben tener la calidad de asegurado respecto de los daños producidos por el arrendatario con ocasión de la ejecución del contrato amparado, y serán beneficiarios tanto La Empresa, el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, el arrendatario, como los terceros que puedan resultar afectados por la responsabilidad del arrendatario o sus subcontratistas.

- e. Amparos. El amparo de responsabilidad civil extracontractual debe contener además de la cobertura básica de predios, labores y operaciones, mínimo los siguientes amparos:

- Cobertura expresa de perjuicios por daño emergente y lucro cesante.
- Cobertura expresa de perjuicios extrapatrimoniales.
- Cobertura expresa de la responsabilidad surgida por actos de contratistas y subcontratistas, salvo que el subcontratista tenga su propio seguro de responsabilidad extracontractual, con los mismos amparos aquí requeridos.
- Cobertura expresa de amparo patronal.
- Cobertura expresa de vehículos propios y no propios.

12. SUPERVISIÓN

De conformidad con el Manual de Contratación y de Gestión de Negocios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. se designará una supervisión que verificará el desarrollo general del contrato, la cual estará a cargo de (la) Director (a) Comercial de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o quien designe la Gerente. El supervisor será responsable de aprobar los pagos, los informes que presente el arrendatario 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 Supervisión en Interventoría Contratación de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico al ejercicio del cumplimiento del objeto del contrato y de las obligaciones a cargo del/a arrendatario.

El/La supervisor/a está facultado/a para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, impartir instrucciones al/a arrendatario y hacer recomendaciones encaminadas a lograr la correcta ejecución del objeto contratado.

Así mismo, será responsable de mantener informado/a al/a Ordenador/a del Gasto de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente, de conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011.

La supervisión tomará como guía para el ejercicio de sus funciones, el Manual de Contratación y de Gestión de Negocios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., Manual de Supervisión, el Procedimiento de Supervisión y el documento denominado "*Guía para el ejercicio de las funciones de Supervisión e Interventoría de los Contratos Suscritos por las Entidades Estatales*" G-EFSICE-02, (o el que haga sus veces), publicado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente- (o el que haga sus veces).



NOTA: En los términos de la Constitución y la ley, los servidores públicos que intervienen en la celebración, ejecución y liquidación del contrato que involucre recursos o bienes públicos son responsables por sus actuaciones, omisiones o extralimitaciones y en consecuencia responden civil, fiscal, penal y disciplinariamente por las faltas que cometan en el ejercicio de sus funciones y obligaciones.



13. TIPIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO (CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA CON FUNCIÓN CONMINATORIA O COMPENSATORIA/MORATORIA, O ACUERDOS DE NIVELES DE SERVICIO - ANS)

La multa o cláusula penal con fines de apremio, con función de sanción, se estipulará con el objeto de conminar al arrendatario al cumplimiento de las obligaciones contractuales, y en el caso de la cláusula penal pecuniaria compensatoria o moratoria, será a título de tasación anticipada de perjuicios por incumplimiento de la obligación principal, por lo que no se requerirá prueba en sede extrajudicial o judicial del daño causado y la cuantía del perjuicio, como tampoco implicará renunciar a la obligación principal y/o a la reclamación de mayores perjuicios, de conformidad con lo previsto en el artículo 867 del Código de Comercio y el artículo 1592 y ss. del C. C., así:

--	--	--

TIPO DE CLÁUSULA	PORCENTAJE	MARQUE X SI APLICA
A. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA O COMPENSATORIA / MORATORIA	Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	X
B. CLÁUSULA PENAL CON FUNCIÓN CONMINATORIA	CERO COMA UNO POR CIENTO (0,1%) del valor total del contrato, sin exceder el DIEZ POR CIENTO (10%) de dicho valor, por cada día de retraso.	X
C. ANS	De acuerdo al anexo de ANS acordados por las partes	

SOLICITANTE	SOLICITANTE
	
Firma:	Firma:
Nombre: AMALIA MUÑOZ NEIRA	Nombre: MAURICIO POMBO SANTOS
CF Cargo: Subgerente de Gestión Inmobiliaria	Cargo: Director Comercial

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Luz Ángela Garzón Urrego Andrés Palacio Piedrahita Sivend Montaña Chaparro	Contratista Contratista Contratista	Dirección Comercial Dirección Comercial Gerencia de Estructuración de Proyectos	
Revisión jurídica proceso de	Diana Fabiola Herrera Hernández	Contratista	Dirección de Gestión Contractual	



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

**DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS Y/O ANÁLISIS PRELIMINAR
O DOCUMENTO EQUIVALENTE SUBASTA PÚBLICA - DERECHO
PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS**

subasta:				
Revisó:	Angela María Polania Figueroa José Oberdan Martínez Robles Jenny Carolina Ramírez Cárdenas	Contratista Contratista Gerente	Dirección de Predios Dirección de Gestión Contractual Gerente de Estructuración de Proyectos	
Aprobó:	Mauricio Pombo Santos Adriana Collazos Sáez Amalia Muñoz Neira Martha Consuelo Andrade Muñoz	Director Directora Subgerente Directora	Dirección Comercial Dirección de Predios Subgerencia de Gestión Inmobiliaria Dirección de Gestión Contractual	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				

LISTADO DE ANEXOS

- ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO (según archivo en pdf)
- ANEXO 2 – ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO (según archivo en pdf)
- ANEXO 3 - MATRIZ DE RIESGOS (según archivo anexo en Excel)

LISTADO DE FORMATOS

1. FORMATO 1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA
2. FORMATO 2. MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA JURÍDICA
3. FORMATO 3. MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA NATURAL
4. FORMATO 4. EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES.
5. FORMATO 5. EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE DEL PROPONENTE.
6. FORMATO 6. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL
7. FORMATO 7. FORMATO SARLAFT PERSONA JURÍDICA
8. FORMATO 8. FORMATO SARLAFT PERSONA NATURALFORMATO
9. FORMATO 9. AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES
10. FORMATO 10. MODELO CONFORMACIÓN ESTRUCTURA PLURAL